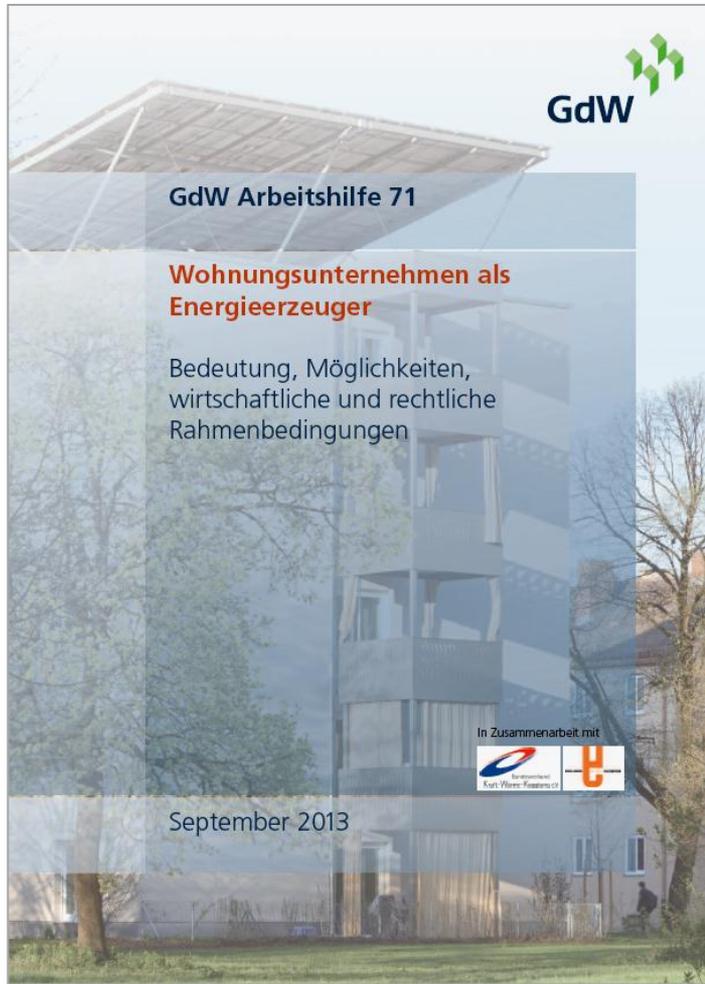


Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – die neue GdW-Arbeitshilfe 71

vBP/StB Dipl.-Ök. Jörg Cammann

Nürnberg, 17. Oktober 2013



Erschienen:
September 2013

Für Wohnungsunternehmen:
kostenfreier Download im GdW-
Extranet

Für alle anderen:
Bestellung unter
bestellung@gdw.de
zum Preis von EUR 35

Warum diese Arbeitshilfe?

Wichtige Zukunftsthemen der Wohnungswirtschaft
u. a. insbesondere

- Bewältigung der Energiewende i. V. m.
- Wandel der Energieversorgung und
- Verbesserung der Energieeffizienz

→ Chancen einer dezentralen Energieerzeugung (Wärme und Strom) im Gebäudebereich

Warum diese Arbeitshilfe?

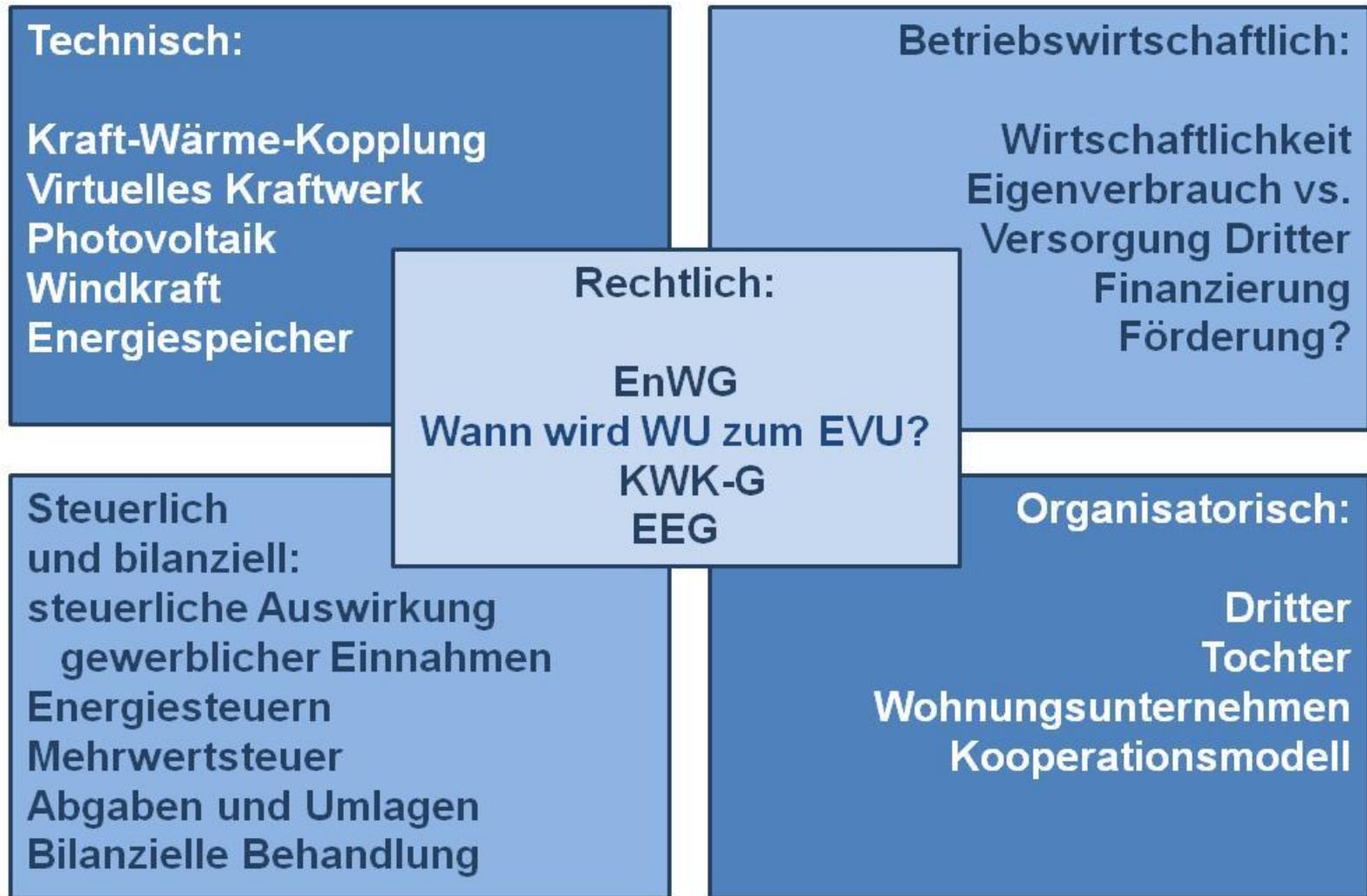
1. Liberalisierung macht eigene Stromerzeugung erst möglich

1998	Liberalisierung Strom: Aufhebung der Demarkationsverträge (Umsetzung Energiebinnenmarkt, Wettbewerb), Gebietsmonopol nur noch beim Netzbetrieb, diskriminierungsfreien Netzzugang Dritter
2005	Liberalisierung Gas
2008	Liberalisierung Messwesen
2009	Erleichterung des Stromverkaufs an Mieter im KWKG
2011	Entflechtung (Trennung des Netzbetriebs von den anderen energiewirtschaftlichen Tätigkeiten)

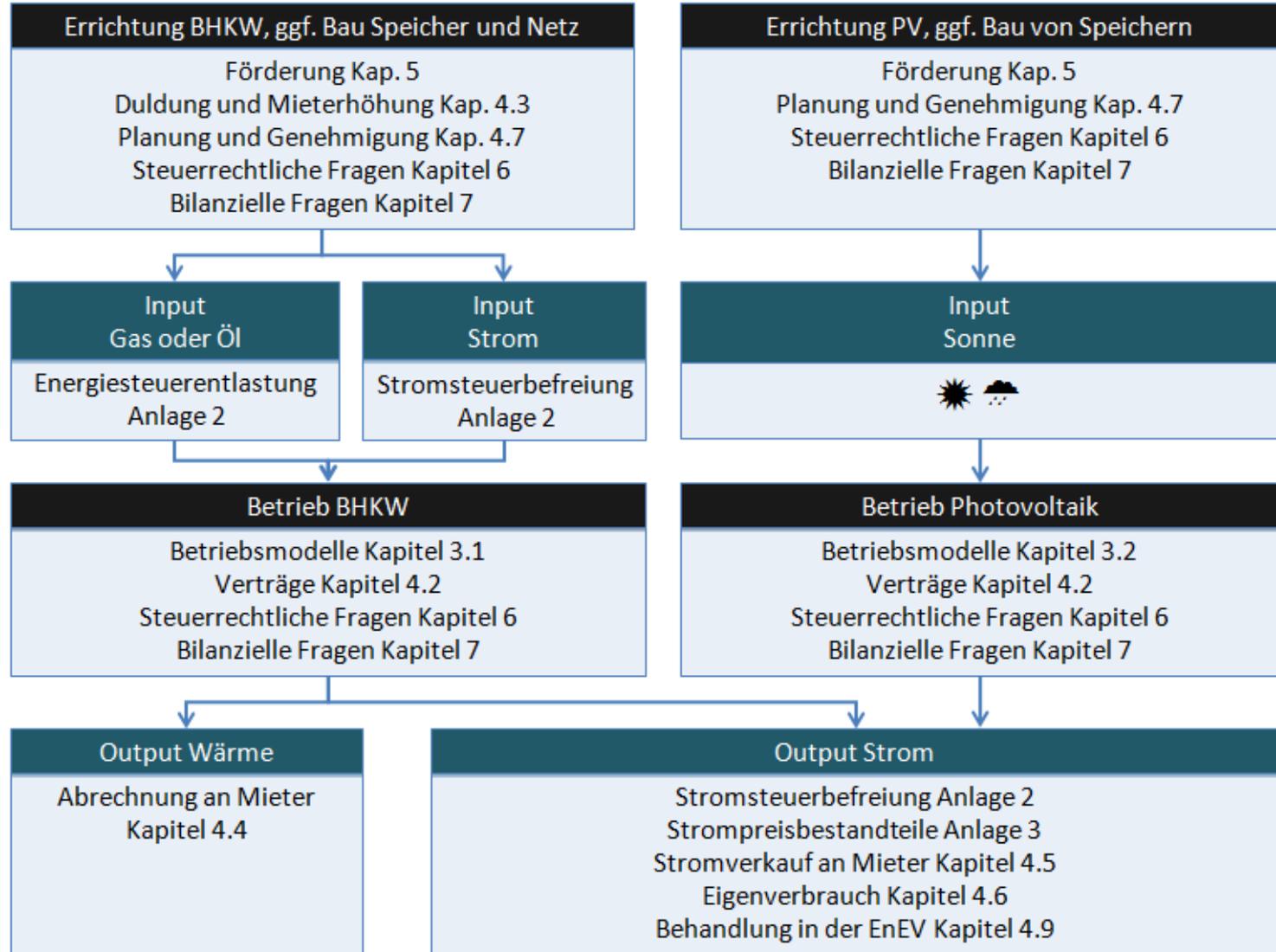
Übersicht über die Arbeitshilfe

1. Einleitung: Die Bedeutung der Energieerzeugung für die Wohnungswirtschaft
2. Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung
3. Wirtschaftlicher Einsatz von KWK- und PV-Anlagen in Wohngebäuden
4. Rechtliche Rahmenbedingungen der Energieerzeugung
5. Förderung
6. Steuerliche Fragen der Energieerzeugung
7. Bilanzielle und rechnungslegungsbezogene Fragen der Energieerzeugung
8. Beispiele

Dimensionen der Stromerzeugung durch Wohnungsunternehmen



Übersicht über die Arbeitshilfe



Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung

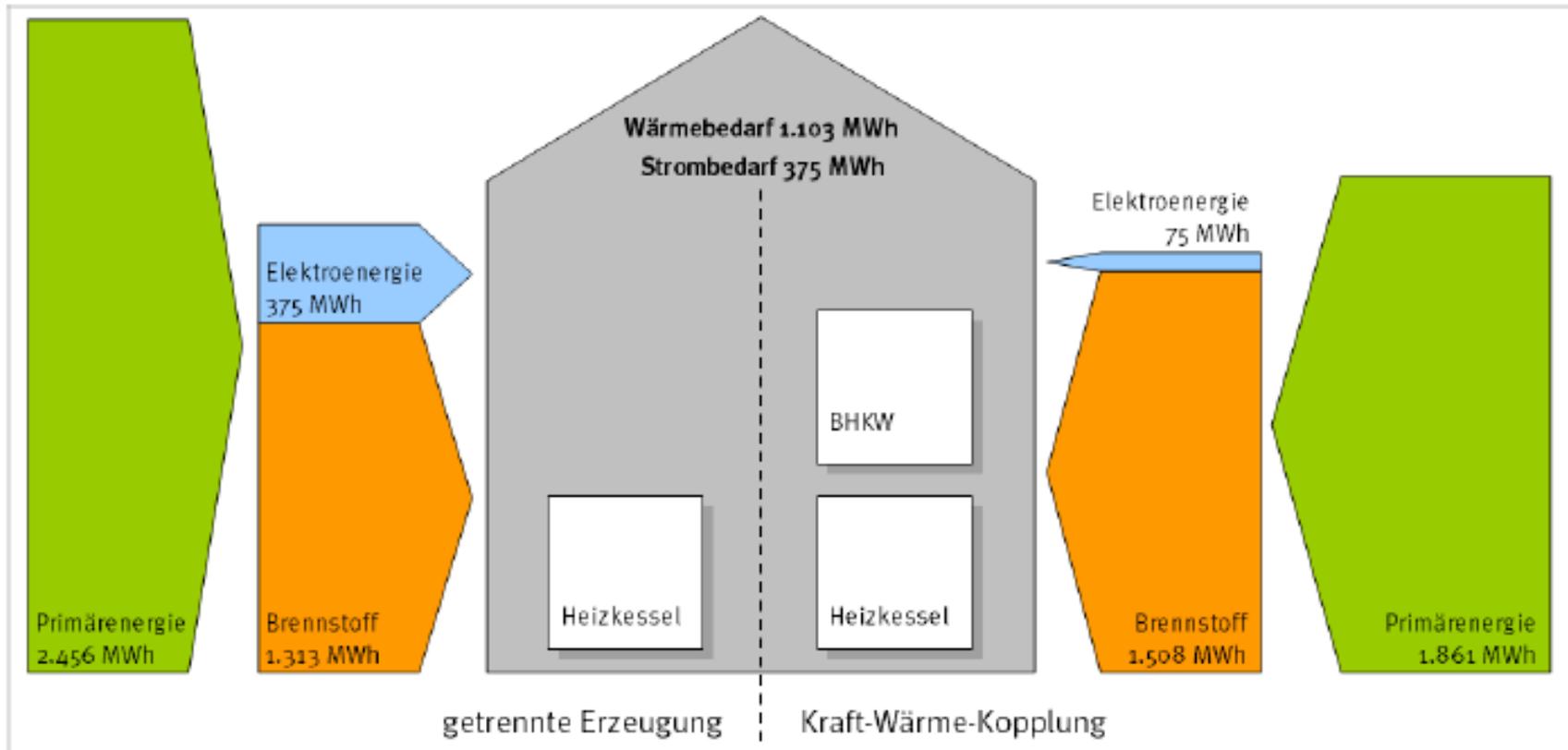
Erneuerbare Energiearten

- Wasserkraft
- Windenergie
- Erdwärme
- Solare Strahlung
- Nachwachsende Rohstoffe



Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung

1. Handlungsansatz Kraft-Wärme-Kopplung

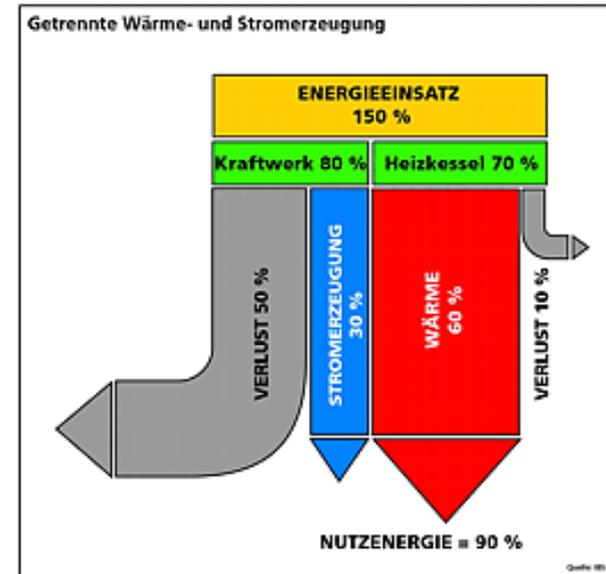
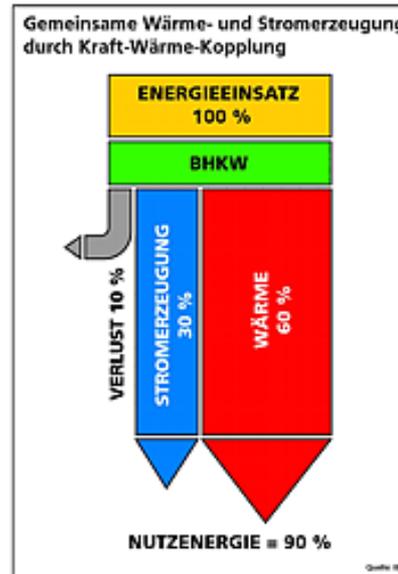


Beispiel KWK im Wohnbereich (150 Wohnungen)

Ersatzmaßnahmen gemäß EEWärmeG

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

- Blockheizkraftwerk BHKW
- Wirkungsgrad über 90 %
- Erzeugt Wärme und Strom
- Zusatzsystem für Spitzenlast und Wartungszeitraum notwendig
- Ganzjährige Wärmeabnahme notwendig
- Größenauslegung nach Wärmegrundlast
- Förderzeitraum 10 Jahre



Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung

1. Handlungsansatz Kraft-Wärme-Kopplung

	Wärmegeführt	Stromgeführt und Mischlösung (stromorientiert)	Netzgeführt
Beschreibung	Leistung wird nach der Wärmemenge ausgelegt bei möglichst langer Laufzeit	Leistung wird von der benötigten Strommenge bestimmt (stromgeführt) oder mitbestimmt (stromorientiert)	Von zentraler Stelle gesteuert, um durch Zuschaltung Spitzenlast abzufangen oder durch Abschaltung Last vom Netz zu nehmen
Typische Anwendung	BHKW in der Wohnungswirtschaft zur Wärmeversorgung	Stromgeführt: Großkraftwerk, Inselösung Stromorientiert: BHKW in der Wohnungswirtschaft	Virtuelles Kraftwerk
Randbedingungen	Laufzeit möglichst über 6.000 h/a	Wärmespeicher und intelligente Steuerung nötig	Wärmespeicher und intelligente Steuerung nötig

Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung

2. Handlungsansatz virtuelles Kraftwerk

- Einbindung vieler dezentraler Energieanlagen in ein überlagertes intelligentes Netz
- optimierte Steuerung des „Kraftwerkparks“ aus Leitwarte = „virtuelles Kraftwerk“

Z. Zt. ca. 20 Projekte am Markt, in die BHKW eingebunden werden können.

Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung

3. Handlungsansatz Photovoltaik

- Erzeugung von Strom unmittelbar aus Sonnenlicht.
- Treibt direkt Geräte an, lädt Akkumulatoren oder wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.
- Bisher hauptsächlich dezentrale Anlagen auf Hausdächern.
- Zum Teil zentrale Anlagen (eher in Bereichen mit hoher solarer Strahlung)



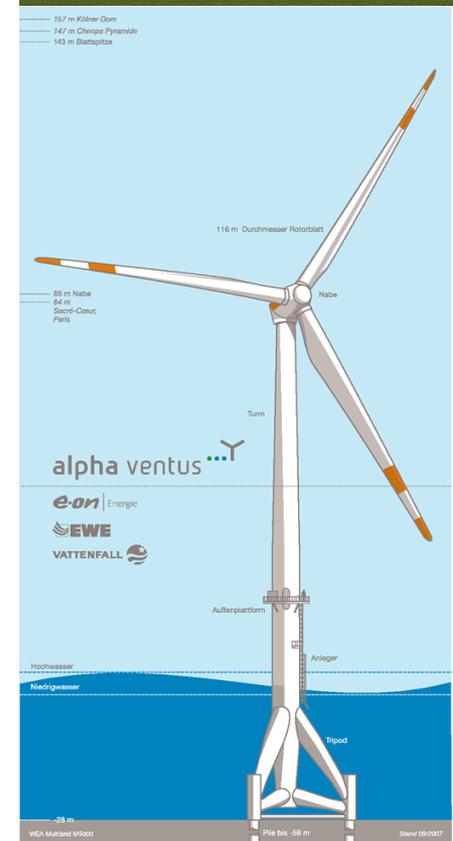
Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung

4. Handlungsansatz Windenergie Erzeugung von Strom

- Windkraftanlagen onshore/offshore
- Kleinanlagen auf Gebäuden (Versuchsanlagen)
- Speicherung notwendig
- Z. T. Ausgereifte Technik, unstete Leistung

Bisher kein direkter Einsatz in der Wohnungswirtschaft

- „Virtuelle Nutzung“ des mit Windkraft erzeugten Stroms, aber erste Versuchsanlagen (Kleinanlage der Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Dresden eG; Versuchsanlage STAWOG Bremerhaven)



Übersicht über die Möglichkeiten der Stromerzeugung

5. Handlungsansatz Speicher

Stromspeicher als Medium zur Erhöhung des Eigenverbrauchsanteils (Blei, Lithium)

für Geschosswohnungsbau: Erprobungsphase

Wirtschaftlicher Einsatz von KWK- und PV-Anlage in Wohngebäuden

Entscheidungsparameter

- Kostenbestandteile u. a.
 - Investitionskosten
 - Finanzierungskosten
 - Wartungs- und Erhaltungsaufwendungen
 - Brennstoffkosten
 - Aufwendungen für Versicherung, Schornsteinfeger, Wärmemengen- und Stromzähler, Einspeisungsmanagement
- Erlöse aus Einspeisung und Lieferung/Versorgung
- Eigenbetrieb-Pächtermodell-Contracting

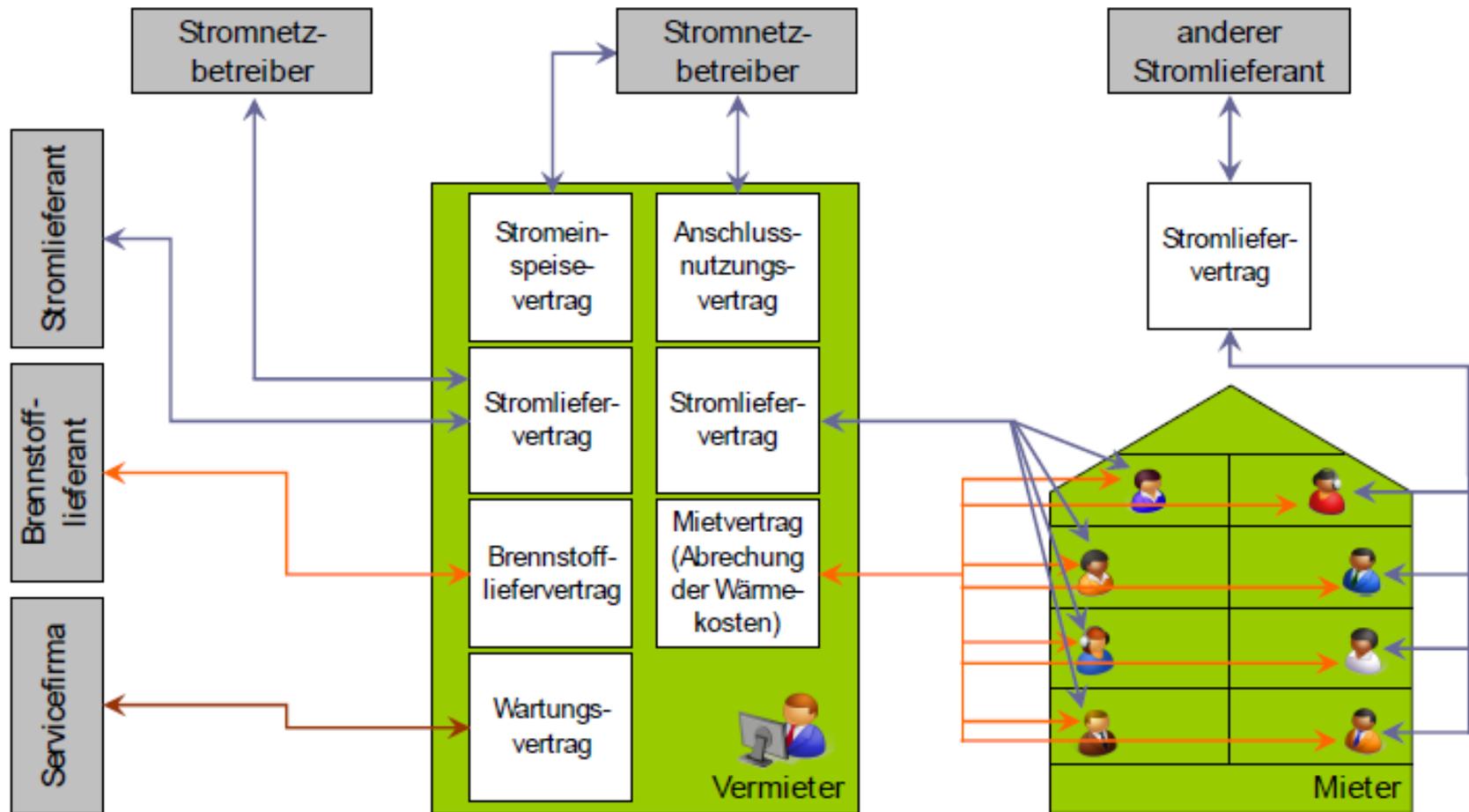
Rechtliche Rahmenbedingungen der Energieerzeugung

Gesetze und Verordnungen

- Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)
- Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)
- Die Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG)
- Konzessionsabgabeverordnung (KAV)
- Wärmelieferverordnung (WärmeLV)

Rechtliche Rahmenbedingungen der Energieversorgung

Verträge bei Eigenbetrieb



Verträge bei Contracting

- **Grundvertrag**

regelt u. a. Vertragslaufzeit, Eigentumssicherung und -grenzen, Zugriffsrecht

- **Wärmeliefervertrag**

→ Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferungen für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)

Gestattungsvertrag zur Dachnutzung für PV-Anlage

Regelungsbedürftig sind

- Gestattung der Errichtung und des Betriebs einer PV-Anlage auf Dachflächen
- Recht zum Vertragsrücktritt und Recht zur außerordentlichen Kündigung
- Dienstbarkeit und Vormerkung
- Gewährleistung
- Haftung
- Regelungen bei unvorhersehbarer Dachreparatur

Rechtliche Rahmenbedingungen

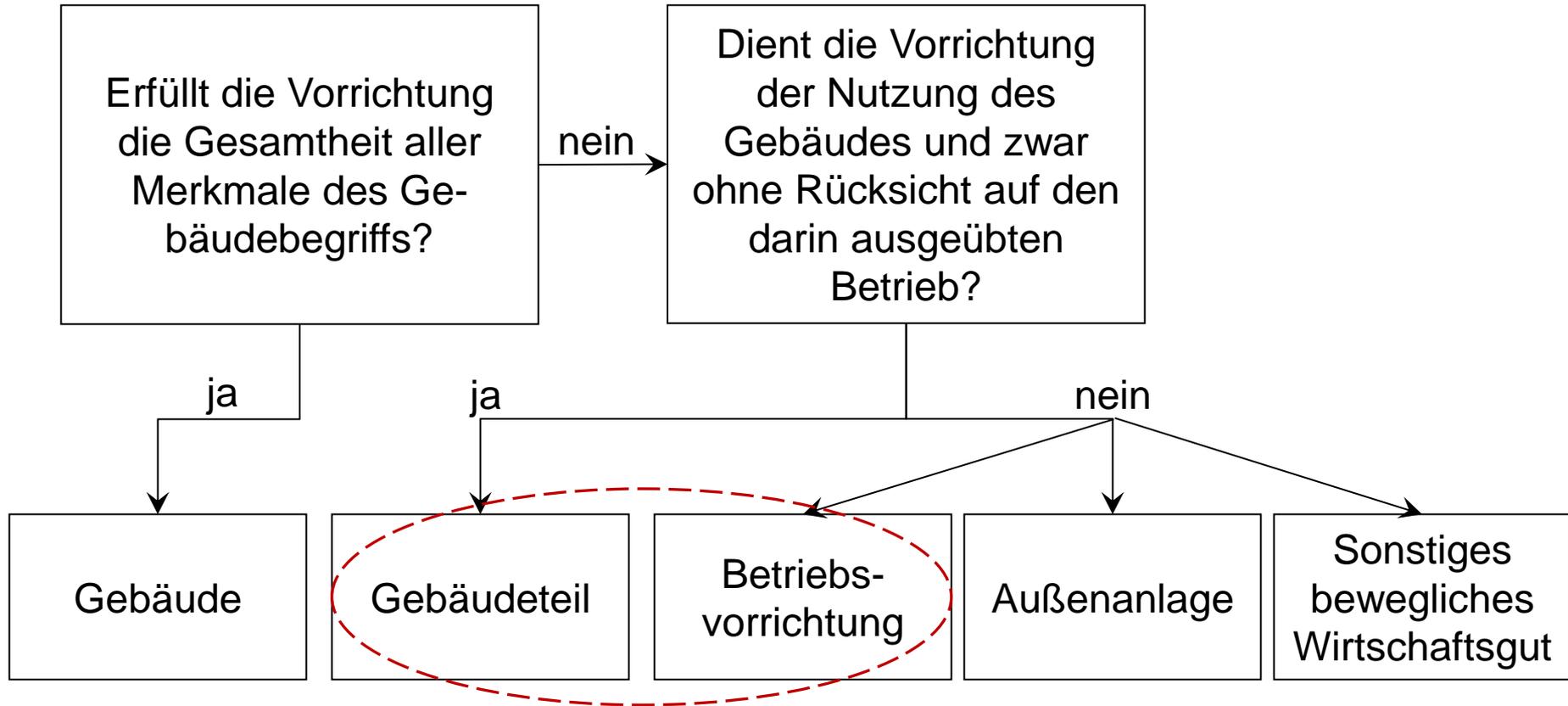
Mietrechtliche Fragestellungen

- Duldungspflicht des Mieters
(u. a. Neuregelungen durch MietRÄndG – Inkrafttreten 01.05.2013)
- Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Abrechnung von Wärme und Warmwasser
- Stromverkauf an Mieter

Förderung

- Informationsquellen
 - BMW: www.foerderdatenbank.de
 - BAFA: http://www.bafa.de/bafa/de/energie/kraft_waerme_kopplung/index.html
 - KfW: www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Energie-Umwelt/Erneuerbare-Energien/
- Im Einzelnen:
 - Förderung von PV-Anlagen und von KWK im Rahmen des EEG
 - KWK-Zulage und Förderung von Netzen nach KWKG
 - Richtlinien zur Förderung von KWK-Anlagen bis 20 kW
 - Förderung von Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien durch KfW-Programme
 - Förderung von Stromspeichern

Bilanzielle Fragen der Energieerzeugung



Bilanzielle Fragen der Energieerzeugung

Handelsrechtliche Konsequenzen

Einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang verbundener Vermögenswerte

... ist gegeben, wenn diese über eine einheitliche Zweckbestimmung hinaus durch eine technische Verbindung in der Weise verflochten sind, dass durch die Abtrennung einer der Komponenten die Nutzbarkeit für den Betrieb verloren geht.

Als selbständig bewertbare, aber **unselbständige Gebäudebestandteile** kommen insbesondere solche Bestandteile in Betracht, die im Einzelfall wegen ihres Nutzungszusammenhangs mit einem Gebäude nicht als technische Anlagen anzusehen sind (z. B. Heizungsanlage).

Bilanzielle Fragen der Energieerzeugung

Handelsrechtliche Konsequenzen

Blockheizkraftwerke (BHKW)	Handelsbilanz	Steuerbilanz
(wärmegeführte) BHKW (Kleinanlage zur Versorgung lediglich eines Gebäudes und zur Stromeinspeisung in das öffentliche Netz)	(unselbständiger) Gebäudebestandteil - Abschreibung mit Gebäude	(„wie“) Betriebsvorrichtung - AfA: 10 Jahre
BHKW zur Versorgung mehrerer Gebäude und Stromeinspeisung (Nahwärmesystem)	Technische Anlagen und Maschinen - Abschreibung: ND 10 - 20 Jahre	(„wie“) Betriebsvorrichtung - AfA: 10 Jahre

Bewertungsgesetz: Abweichung zum Bilanzsteuerrecht

BHKW, das der Wärmeversorgung und Wasserversorgung eines Gebäudes dient, stellt Gebäudekosten dar.

Anmerkung: Rechtsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, unterliegen der Grunderwerbsteuer (nicht betroffen: Betriebsvorrichtungen)

Bilanzielle Fragen der Energieerzeugung

Handelsrechtliche Konsequenzen

Photovoltaikanlagen (PA)	Handelsbilanz	Steuerbilanz
<ul style="list-style-type: none">• Dachintegriert• Auf das Gebäude aufgesetzt• Freilandanlagen	„Technische Anlagen und Maschinen“, da kein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude und daher selbständiger/s Vermögensgegenstand/Wirtschaftsgut	- Abschreibung/AfA: 20 Jahre

Bewertungsgesetz: Abweichung betr. dachintegrierte PA

→ stellen Gebäudekosten dar.

Anmerkung: Rechtsvorgänge, die sich auf inländische Grundstücke beziehen, unterliegen der Grunderwerbsteuer (nicht betroffen: Betriebsvorrichtungen)

Bilanzielle Fragen der Energieerzeugung

Handelsrechtliche Konsequenzen

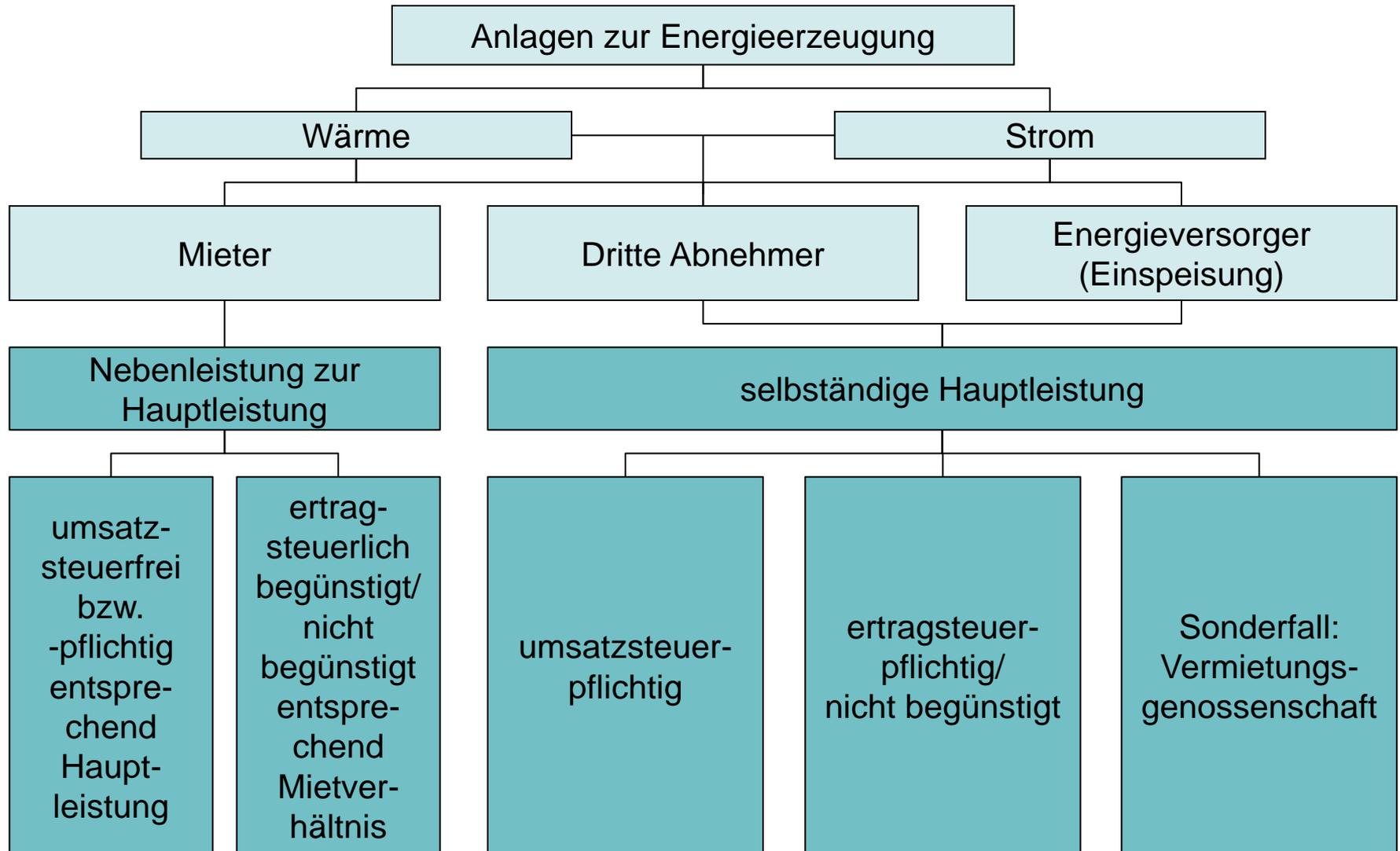
Andere Anlagen zur Energieerzeugung	Handelsbilanz	Steuerbilanz
Windkraftanlagen (zur Stromerzeugung mit (maßgeblicher) Einspeisung in das öffentliche Netz)	„Technische Anlagen und Maschinen“	- Abschreibung/AfA: 16 Jahre Nutzungsdauer
Solarthermie, Geothermie	Gebäudekosten	- Abschreibung/AfA: zusammen mit dem Gebäude
„ Heizkraftwerke “ (Pelletheizung u. a., die mehrere Gebäude/ Wohnanlagen versorgen)	„Technische Anlagen und Maschinen“	- Abschreibung/AfA: 10 - 15 Jahre Nutzungsdauer

Handelsrechtliche Konsequenzen

Exkurs: Contracting-Anlage

- Bilanzierung in HB und StB richtet sich nach der wirtschaftlichen Zurechnung/dem wirtschaftlichen Eigentum (§ 39 AO)
→ Einzelfallprüfung
- maßgebliche Parameter des wirtschaftlichen Eigentums:
 - **Grundlaufzeit** des Contracting-Vertrags i. V. m. der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Contracting-Anlage
 - Regelungen zur **Vertragsbeendigung**
 - Verteilung der **Eigentümersrisiken und -lasten** (insbes.: Untergang)
 - **Fortsetzungsklauseln** (Anschlussmiete/Kaufoption für die Zeit nach Grundlaufzeit)

Steuerliche Fragen der Energieerzeugung



Steuerliche Fragen der Energieerzeugung

Steuerrechtliche Konsequenzen

Blockheizkraftwerk (BHKW)

Körperschaft-/ Gewerbsteuer

GS: steuerpflichtig

Sonderfall: Vermietungsgenossenschaft
Steuerliche Behandlung abhängig von Zuordnung
in begünstigten und nicht begünstigten Geschäfts-
kreis

Gemeinschaftseinrichtung:
soweit überwiegend begünstigte Einnahmen, dann
insgesamt steuerfrei; soweit überwiegend nicht
begünstigte Einnahmen, dann insgesamt steuer-
pflichtig

Keine Gemeinschaftseinrichtung:
steuerfrei nur soweit begünstigte Mieverhältnisse
versorgt werden

Steuerliche Fragen der Energieerzeugung

Steuerrechtliche Konsequenzen

Blockheizkraftwerk (BHKW)	
Gewerbesteuer	Stromlieferung an Dritte verhindert Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung
Umsatzsteuer - Wärmelieferung ... im Rahmen eines umsatzsteuerfreien Mietverhältnisses	umsatzsteuerfrei, kein Vorsteuerabzug
... im Rahmen eines umsatzsteuer- pflichtigen Miet- verhältnisses	umsatzsteuerpflichtig, Vorsteuerabzug nach den allgemeinen Grundsätzen

Steuerliche Fragen der Energieerzeugung

Steuerrechtliche Konsequenzen

Blockheizkraftwerk (BHKW)

Umsatzsteuer

- Stromlieferung

... Einspeisung in das öffentliche Netz

umsatzsteuerpflichtig, anteiliger Vorsteuerabzug nach den allgemeinen Grundsätzen

... Direktverbrauch (einschl. Lieferungen an Mieter)

- Zumindest für Anlagen, die bis zum 31.03.2012 in Betrieb genommen wurden und Bonus nach §33 Abs. 2 EEG erhalten, gilt:
→ Fiktion der Hin- und Rücklieferung an öffentlichen Netzbetreiber:
Folge: umsatzsteuerpflichtig, Vorsteuerabzug
- Anlagen, die ab dem 01.04.2012 in Betrieb genommen wurden:
Ob Finanzverwaltung an der Fiktion der Hin- und Rücklieferung festhält, klärt ein demnächst erwartetes BMF-Schreiben

Steuerliche Fragen der Energieerzeugung

Steuerrechtliche Konsequenzen

Photovoltaikanlage (PA), Windkraftanlage	
Körperschaft-/ Gewerbsteuer	Steuerpflichtig; Einspeisung führt zu Ausschluss der erweiterten Gewerbsteuerkürzung
Umsatzsteuer - Stromlieferung ... Einspeisung in das öffentliche Netz	umsatzsteuerpflichtig, Vorsteuerabzug nach den allgemeinen Grundsätzen
... (anteiliger) Direktverbrauch	<ul style="list-style-type: none">• Für bis zum 31.03.2013 in Betrieb genommene Anlagen gilt Fiktion der Hin- und Rücklieferung; Folge: umsatzsteuerpflichtig, Vorsteuerabzug nach den allgemeinen Grundsätzen• Anlagen, die ab dem 01.04.2012 in Betrieb genommen wurden: Ob Finanzverwaltung an der Fiktion der Hin- und Rücklieferung festhält, bleibt abzuwarten

Steuerliche Fragen der Energieerzeugung

Exkurs: Vermietung von Flächen an Betreiber von Energieerzeugungsanlagen

- Betreiber ist **fremder Dritter**:
 - Pacht kann nach allgemeinen Grundsätzen umsatzsteuerfrei oder -pflichtig vereinbart werden
 - GS: steuerpflichtig betr. KSt/GewSt
 - erweiterte Gewerbesteuerkürzung möglich
 - mietrechtliche Prüfung erforderlich
- Betreiber ist **Tochtergesellschaft**:
 - erweiterte Gewerbesteuerkürzung wg. („kapitalistischer“) Betriebsaufspaltung ausgeschlossen
 - Grundsätze umsatzsteuerlicher Organschaft zu beachten (ggf. nicht umsatzsteuerbare Pacht)
 - ansonsten wie oben

Steuerliche Fragen der Energieerzeugung

Exkurs: Anforderungen an Rechnungslegung und Buchführung aus dem Energiewirtschaftsgesetz (§ 6 b EnWG)

- Pflichten zur Aufstellung, Prüfung und Offenlegung von Jahresabschluss und Lagebericht **sowie** Verpflichtung zur buchhalterischen Entflechtung (getrennte Konten für besondere Tätigkeiten zur Vermeidung von Diskriminierung und Quersubventionierung)
- betroffene Unternehmen:
 - vertikal integrierte Energieversorgungsunternehmen i. S. d. § 3 Nr. 38 EnWG, einschl. rechtlich selbständiger Unternehmen;
 - die zu einer Gruppe verbundener Elektrizitäts- oder Gasunternehmen gehören **und**
 - mittelbar oder unmittelbar energiespezifische Dienstleistungen erbringen
 - rechtlich selbständige Netzbetreiber
 - Betreiber von Speicheranlagen

Steuerliche Fragen der Energieerzeugung

Bundesnetzagentur/GdW:

... kommunale Unternehmen unterliegen nur dann den Verpflichtungen des § 6 b EnWG, wenn i. S. v. Art. 3 Abs. 2 FKVO eine hinreichende Verbundenheit zum jeweiligen vertikal integrierten Energieversorgungsunternehmen besteht

... empfiehlt „Bagetellgrenze“ für Anlagen bis Leistungsgrenze von 500 KWh

Weitere Klarstellungen zum Kreis der betroffenen Unternehmen werden erwartet.

Weiterführende Informationen

- Beispiele aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis (mit Hinweisen zum/zur Wohnungsunternehmen, technische und organisatorische Umsetzung, Ansprechpartner)
- Anlagen/Exkurse
 - Exkurs: Stromerzeugung durch eine Wohnungseigentümergeinschaft
 - Energiesteuerliche und stromsteuerliche Aspekte
 - Bestandteil des Strompreises
 - Energiegenossenschaften
 - Stellungnahme der Bundesnetzagentur zum Entwurf einer Neufassung der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Rechnungslegung nach § 6 b Energiewirtschaftsgesetz (IDW ERS ÖFA 2 n. F.)