

Betriebskonzepte für Photovoltaik-Anlagen¹ für Wohnungseigentumsanlagen

1. Die WEG liefert Strom vom Dach in die Wohnungen aller (interessierten) Bewohner*innen

PV = Photovoltaikanlage

a. Mieterstrom mit Förderung ²	
<p>Die WEG oder ein Contractingunternehmen erzeugen auf dem Dach der WEG Solarstrom. Jeder zur WEG gehörende Haushalt kann den günstigen Strom kaufen oder nicht. Es gibt keine Verpflichtung zur Stromabnahme.</p>	
<p>Betreiberin der PV-Anlage:</p> <p>WEG oder externes Stromversorgungsunternehmen (je nachdem ob Option 1, 2, oder 3 gewählt wird (Spalte rechts))</p>	<p>Möglichkeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vollservice: Ein Mieterstromanbieter (Unternehmen) pachtet das Dach, errichtet und betreibt die PV-Anlage und beliefert die Wohnungen (Contracting). Nach Vertragsabschluss geringster Aufwand für die WEG. 2. Teilservice (Lieferkettenmodell): Ein Unternehmen übernimmt bestimmte Pflichten (z.B. Verwaltung: Messstellenbetrieb, Vertragsabschlüsse, Rechnungsstellung), die WEG investiert und betreibt die Anlage 3. Eigenständige Umsetzung: WEG übernimmt alles, investiert und betreibt die Anlage, verwaltet die Stromversorgung. Alle Bewohner*innen beziehen den PV-Strom. Größter Aufwand für die WEG
<p>Steuern, Abgaben</p>	<p>EEG-Umlage muss gezahlt werden.³</p> <p>Umsatzsteuer kann i.d.R. vermieden werden bei Kleinunternehmerregelung. Bei Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer ist eine Einzelfall-Beurteilung notwendig (Beratung durch eine Steuerfachkraft).</p>

¹ Die hier zusammengestellten Informationen bieten einen ersten Überblick und basieren auf dem Leitfaden „Betriebskonzepte für Photovoltaik auf Mehrfamilienhäusern“ (Stand: Dezember 2021) der Energieagentur Regio Freiburg (<https://energieagentur-regio-freiburg.eu/pv-mehrfamilienhaus/>). Dort finden Sie ausführliche Angaben zu den einzelnen Konzepten.

² Die EEG-Umlage soll ab dem 1.7.2022 entfallen. Dann wird wahrscheinlich auch die Mieterstromförderung entfallen, die dazu dient, die EEG-Umlage, die jede Stromverbraucher*in bezahlt, auszugleichen.

³ EEG-Umlage soll ab 1.7.2022 wegfallen. Dann wird es wahrscheinlich auch keine Mieterstromförderung mehr geben.

Gesetzliche Vorgaben, Pflichten und weitere Aufgaben	Es gibt eine Vielzahl gesetzlicher Vorgaben und Pflichten, die eingehalten werden müssen wie z.B. Strompreisvorgaben (der Strom muss günstig sein), Vollstromlieferung, Meldepflichten gegenüber Netzentur, Finanzamt etc., Vertragspflicht mit Stromkunden.
b. Mieterstrom ohne Förderung	
<i>Die WEG oder ein Contractingunternehmen erzeugt auf dem Dach der WEG Solarstrom. Jeder Haushalt kann selbst entscheiden, ob er den Strom vom Dach zum Mieterstromtarif kaufen will oder nicht.</i>	
Betreiberin der Anlage: WEG oder externes Unternehmen (je nachdem ob nach 1a Option 1, 2, oder 3 gewählt wird (Spalte rechts))	Siehe unter 1a die Optionen 1, 2 oder 3
Steuern, Abgaben	Die EEG-Umlage muss gezahlt werden (siehe hierzu Fußnote 2). Umsatzsteuer kann i.d.R. vermieden werden bei Kleinunternehmerregelung. Bei Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer ist eine Einzelfall-Beurteilung notwendig (Beratung durch eine Steuerfachkraft).
Gesetzliche Vorgaben, Pflichten und weitere Aufgaben	weniger Auflagen als beim Mieterstrom mit Förderung, aber auch teurer. Vertragspflicht (Vertrag mit Verbraucher*innen), Meldepflichten gegenüber Netzentur, Finanzamt u.a.
c. Kollektive Selbstversorgung	
<i>Die PV-Anlage wird gemeinschaftlich von der WEG betrieben und der Strom wird in den Wohnungen (Sondereigentum) und im Gemeinschaftseigentum verbraucht; gemeinsame Finanzierung der Anlage</i>	
Betreiberin der Anlage: WEG	geeignet für kleine WEGs mit großem Zusammenhalt und kurzen Entscheidungswegen
Steuern , Abgaben	EEG-Umlage muss gezahlt werden ⁴ . Umsatzsteuer kann i.d.R. vermieden werden bei Kleinunternehmerregelung.

⁴ Die EEG-Umlage soll ab dem 1.7.2022 für alle Stromverbraucher*innen entfallen.

	Bei Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer ist eine Einzelfall-Beurteilung notwendig (Beratung durch eine Steuerfachkraft).
Gesetzliche Vorgaben, Pflichten und weitere Aufgaben	Festlegung des Messkonzeptes, Meldepflichten gegenüber Netzagentur, Finanzamt u.a., Beschluss über hausinterne Abrechnung.
Sonstiges	Finanzierung der PV-Anlage muss geklärt werden (z.B. durch Rücklagen, Kreditaufnahme, Sonderumlage)

2. Allgmeinstromversorgung

Die WEG errichtet und betreibt die PV-Anlage selbst.	
Geeignet z.B. für WEGs mit einem hohem Allgmeinstromverbrauch durch Aufzüge, Schwimmbad, Wärmepumpe, Klima- und Lüftungsanlagen etc.	
... mit Wärmeversorgung	
Der Strom aus der PV-Anlage kann nicht nur zur Deckung des Allgmeinstrombedarfs genutzt werden, sondern auch für den Betrieb einer Wärmepumpe (sofern diese von der WEG selbst betrieben wird).	
Steuern, Abgaben	Umsatzsteuer kann i.d.R. vermieden werden nach Beantragung der Kleinunternehmerregelung Bei Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer ist eine Einzelfall-Beurteilung notwendig (Beratung durch eine Steuerfachkraft).
Gesetzliche Vorgaben, Pflichten und weitere Aufgaben	Meldepflichten gegenüber Netzagentur, Finanzamt u.a., Festlegung (Beschluss) des Messkonzeptes und der Abrechnung des Solarstroms für die Wärmenutzung
Sonstiges	EEG-Umlage entfällt i.d.R. Dach kann an Contracting-Unternehmen verpachtet werden, das sowohl die PV-Anlage als auch die Wärmepumpe betreibt.
... ohne Wärmeversorgung	
Steuern	Umsatzsteuer kann i.d.R. vermieden werden bei Kleinunternehmerregelung

	Bei Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer ist eine Einzelfall-Beurteilung notwendig (Beratung durch eine Steuerfachkraft).
Gesetzliche Vorgaben, Pflichten und weitere Aufgaben	Meldepflichten, Messkonzept
Sonstiges	Niedrigere Wirtschaftlichkeit EEG-Umlage entfällt i.d.R. Dach kann ein Contracting-Unternehmen verpachtet werden, das die PV-Anlage errichtet und an die WEG zurückvermietet (zum Zweck der Allgemestromerzeugung).

3. Eigenstromverbrauch durch Einzelanlagen

a. Einzelne PV-Anlagen einzelner Wohnungseigentümer*innen auf dem Dach	
<i>Das Dach wird in Teilstücken an einzelne Wohnungseigentümer*innen verpachtet, die jeweils eigene PV-Anlagen errichten und den Strom in ihren Wohnungen verbrauchen.</i>	
Ggf. sinnvoll bei eigener Dachgeschosswohnung (exklusivem Dachnutzungsrecht), einem Stromgroßverbraucher, desinteressierten Miteigentümer*innen	
Betreiberin:	Die Partei, die den Strom in der Wohnung nutzt
Steuern, Abgaben	EEG-Umlage entfällt Umsatzsteuer kann i.d.R. vermieden werden bei Beantragung der Kleinunternehmerregelung Bei Umsatzsteuer, Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer ist eine Einzelfall-Beurteilung notwendig (Beratung durch eine Steuerfachkraft).
Gesetzliche Vorgaben, Pflichten und weitere Aufgaben	Meldepflichten z.B. gegenüber Netzentur, Finanzamt Pachtvertrag zwischen WEG und Wohnungseigentümer*in
b. PV-Anlagen-Vermietung	
<i>Konzept vom Grundsatz her wie 3 a) (Eigenstromverbrauch durch Einzelanlagen), aber die Eigentümer*in der PV-Anlage ist nicht die Betreiber*in der Anlage, sondern z.B. die Mieter*in, weil sie die Wohnung zusammen mit der PV-Anlage gemietet hat.</i>	

Nähere Informationen hierzu finden Sie im Leitfaden, siehe Fußnote 1.

c. Balkon-(Stecker-)Solaranlagen

Nähere Informationen hierzu finden Sie im Leitfaden, siehe Fußnote 1.

Wenn für die Anbringung der Stecker-Solaranlage Substanz-Eingriffe am Gemeinschaftseigentum (z.B. an der Balkonbrüstung) notwendig sind, ist die Zustimmung der WEG erforderlich, also ein Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung.

4. Volleinspeisung ins öffentliche Netz

Die PV-Anlage wird nicht zum Eigenverbrauch betrieben, sondern der gesamte produzierte Solarstrom wird ins Netz eingespeist. Die Vergütung dafür ist derzeit eher gering.

Nähere Informationen hierzu finden Sie im Leitfaden, siehe Fußnote 1.

Erstellt von Wohnen im Eigentum

Stand: 10.03.2022