

# Titelthema

## Mini-Blockheizkräfte vor dem Boom

**Bestandssanierung.** Gesetzliche Regelungen (S. 23), energetische Verantwortung und Kostengesichtspunkte erfordern eine Auseinandersetzung mit Kraft-Wärme-Kopplung: Sie bietet eine attraktive Einnahmequelle für die Wohnungswirtschaft.

Dr. Matthias Cord, Malte Kalkoffen, Stephanie Smolka und Christoph Wegener, The Boston Consulting Group, Hamburg

Die Bundesregierung will den CO<sub>2</sub>-Ausstoß gegenüber 1990 bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent reduzieren. Insbesondere die Wohnungswirtschaft steht unter Druck: Sie muss zur Einhaltung der vorgegebenen CO<sub>2</sub>-Einsparungen massiv in energetische Maßnahmen investieren, soll aber auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum anbieten und die Dividendenansprüche der Eigentümer erfüllen. Da die Bundesregierung den konkreten Weg zur CO<sub>2</sub>-Verringerung vorgegeben hat, gerät die Wohnungswirtschaft zunehmend in einen Zielkonflikt.

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann vermindert werden, indem der Wärmebedarf durch Dämm-Maßnahmen sowie Geräte zur „intelligenten“ Steuerung des Raumwärmeverbrauchs gesenkt wird. Wärme könnte auch zusammen mit Strom emissionsarm dezentral erzeugt werden. Beispiel ist etwa

- › eine Photovoltaik-Dachanlage, gegebenenfalls erweitert um Speichertechnologie, oder
- › ein Mini-BHKW, also eine Heizung, die durch Nutzung der Abwärme zusätzlich Strom erzeugt.

Mini-Blockheizkraftwerke (BHKWs) sind ab einem jährlichen Wärmebedarf von etwa 50 MWh wirtschaftlich in Gebäuden einsetzbar. Von ihnen befinden sich heute viele im Besitz/in der Verwaltung von Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

Wie sind die oben genannten unterschiedlichen Maßnahmen hinsichtlich ihres Beitrags zur CO<sub>2</sub>-Reduktion zu bewerten? Es zeigt sich – Abbildung 1 –, dass der höchste Beitrag zur Einsparung von CO<sub>2</sub> durch Einsatz einer Mini-BHKW-Anlage zu erzielen ist. Die Einsparung basiert hier auf der Nutzung der Abwärme zur Stromerzeugung, die bei einer alten Heizungsanlage umgekehrt als Energieverlust zu Buche schlägt. Die bei der Wärmeerzeugung nebenbei produzierte Strommenge spart in ihrer Höhe die kompletten CO<sub>2</sub>-Emissionen des alternativ von außen bezogenen Stroms ein, der einen Emissionsfaktor

von 559 Gramm CO<sub>2</sub> pro kWh hat. Die durch den Einsatz einer Mini-BHKW-Anlage erreichte Stromeinsparung führt somit zur Vermeidung von 42 t CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr.

### Einsparung wie bei Komplettsanierung

Bemerkenswert ist insbesondere, dass nur eine Gebäudekomplettsanierung inklusive Installation eines Brennwertkessels eine ähnlich hohe CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht, wie sie durch eine Mini-BHKW-Anlage erzielt werden kann.

Darüber hinaus erweist sich, dass die einzelnen Maßnahmen und Wege zur CO<sub>2</sub>-Reduktion mit unterschiedlichen Investitionskosten einhergehen (Abbildung 2).

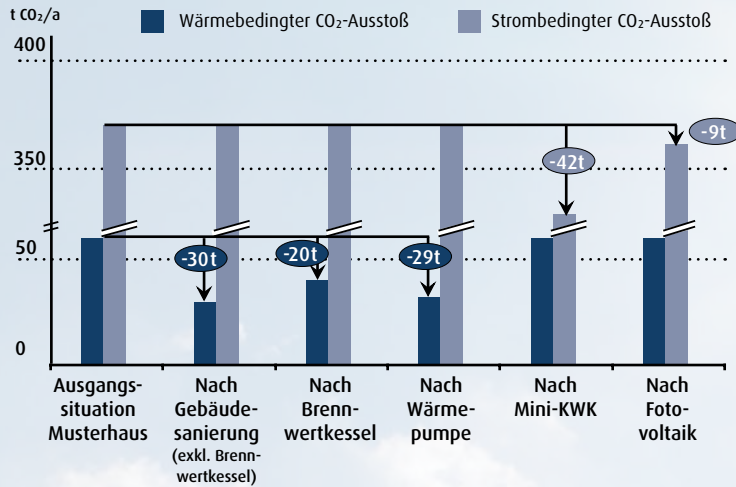
Eine Mini-BHKW-Anlage mit 15 kW elektrischer Leistung kostet rund 40.000 Euro inklusive Installation und erforderlicher Zusatzkomponenten, wie Spitzenlastkessel und Abgaspuffer. Die Nutzungsdauer erstreckt sich über etwa zehn Jahre.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass Mini-BHKWs – über die erreichbare CO<sub>2</sub>-Reduktion hinaus – auch eine Einnahmequelle für Wohnungswirtschaftsunternehmen darstellen könnten. Analysen der Boston Consulting Group haben ergeben, dass sich mit der Installation einer Mini-BHKW-Anlage einschließlich der Vermarktung von Strom und Wärme ein jährlicher Deckungsbeitrag (EBIT) von bis zu 7.000 Euro bei einem klassischen Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten realisieren ließe. Das Konzept basiert auf dem Eigenstrommodell an die Mieter des Gebäudes (siehe dazu auch Seite 20).

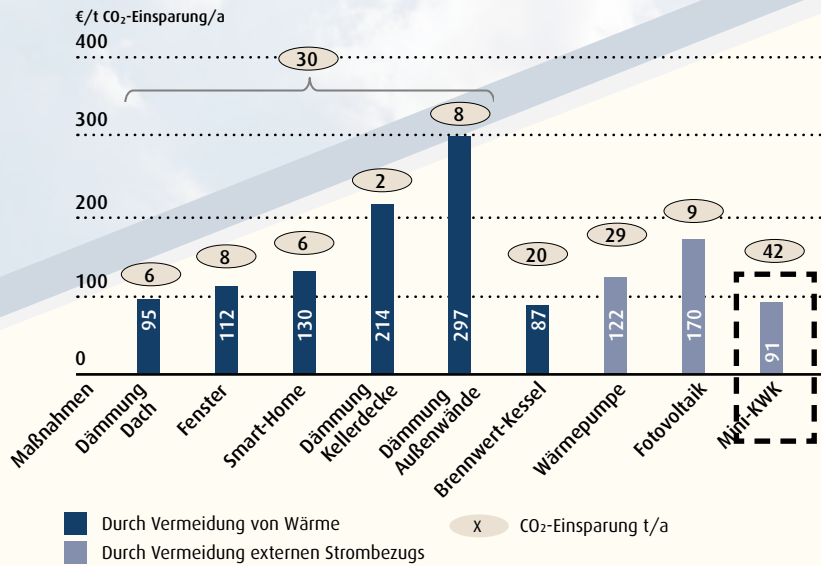
Dank der staatlichen Bezuschussung und der derzeit weitgehenden Abgaben- und Steuerfreiheit von BHKW-Strom könnten Wohnungsgesellschaften Mietern damit ein attraktives Angebot für Strom und Wärme unterbreiten und sich so entsprechend viele Abnehmer sichern. Dieser Gewinn würde dann parallel zur CO<sub>2</sub>-Einsparung erzielt. |→

## Einsparung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß und Kosten

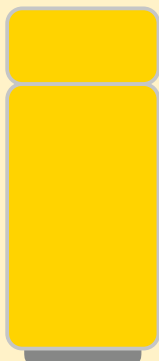
**Abbildung 1 – Einspareffekte durch Maßnahmen auf CO<sub>2</sub>-Grundlast für ein Mustergebäude.** Der höchste Beitrag zur Einsparung von CO<sub>2</sub> ist durch Einsatz einer Mini-BHKW-Anlage zu erzielen. Die Basis ist ein unsaniertes Mustergebäude mit 16 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1975.



**Abbildung 2 – Investitionskosten je eingesparte Tonne CO<sub>2</sub>:** Die spezifischen Investitionskosten pro eingesparte Tonne CO<sub>2</sub> liegen beim Einsatz einer Mini-BHKW-Anlage im Vergleich am niedrigsten: Eine Mini-BHKW-Anlage mit 15 kW elektrischer Leistung kostet rund 30.000 Euro zuzüglich Installation.



Quelle: The Boston Consulting Group



# Eine Frage der Organisation

**Komplexes Modell.** Es ist nicht ganz banal, in einer Eigentümergemeinschaft ein Blockheizkraftwerk zu installieren. Es gibt viele rechtliche Besonderheiten, und auch die Förderungsregeln sind kompliziert. Ein Überblick.

Dr. Jörg Lange, Martin Ufheil, Christian Meyer, Nik Geiler & Christian Neumann, Freiburg

BHKWs sind in vielen Fällen in Wohngebäuden wirtschaftlich, ökologisch sinnvoll und ein wichtiger Beitrag zur Energiewende. Trotzdem werden zu wenige gebaut.

Durch die bisher geringen Stückzahlen sind die Anschaffungskosten der „kleinen“ Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung von 1-100 kW für eine schnelle Verbreitung noch zu hoch. Kleine BHKWs bestehen im Wesentlichen aus einem umgebauten Auto-, Lkw- oder Schiffsmotor mit einer großen „Lichtmaschine“, dem stromerzeugenden Generator. Insbesondere die Kleinsten sind aber vergleichsweise teuer. Ein Mini-BHKW mit einer elektrischen Leistung von 20 kW kostet etwa 40.000 Euro. Ein VW Golf mit vergleichbarer Motorleistung kostet demgegenüber nur etwa 17.000 Euro.

Der Grund ist, dass Mini-BHKWs bisher nur in kleiner Stückzahl gebaut werden. Im Jahr 2010 wurden (BAFA 2011) lediglich 3.259 Neuanlagen mit einer elektrischen Leistung zwi-

schen 5-2.000 kW registriert. Demgegenüber wurden 2010 4,5 Millionen Pkws produziert und in Deutschland stehen jährlich etwa 600.000 Heizungserneuerungen pro Jahr an.

Wenn die Nachfrage nach BHKWs steigt, ist dies ein wichtiger Baustein zur Verbreitung dieser Technologie, der stromerzeugenden Heizung. Wie kann man BHKWs unter den gegebenen Rahmenbedingungen auch in Wohn-, Büro- oder Gewerbegebäuden wirtschaftlich umsetzen?

## Grundlagen und Eckpunkte

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Energiewirtschaftsgesetzes vom 28.7.2011 den Begriff der „Kundenanlage“ in § 3 Nr. 24 des EnWG eingeführt. Sie liegt vor, wenn es sich um eine Energieanlage handelt, die überwiegend der Energieversorgung eines räumlich zusammengehörenden Gebietes dient.

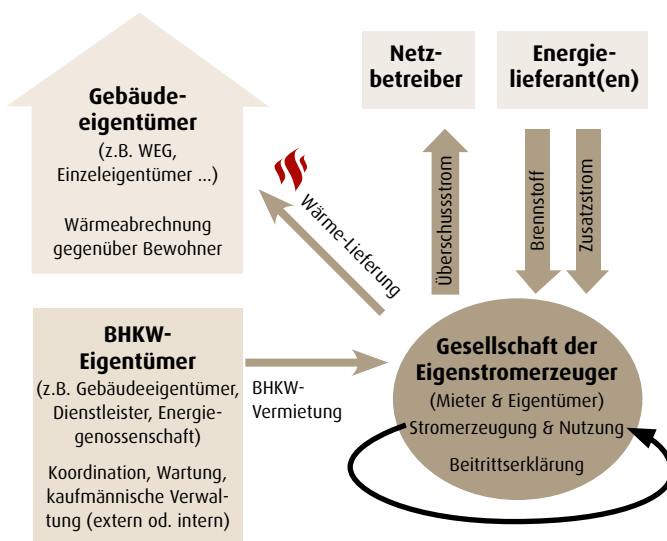
In Kundenanlagen fallen Netzentgelte für den eigenerzeugten Strom nicht an. Damit werden viele BHKWs wirtschaftlich, die es nicht wären, wenn sie den erzeugten Strom vollständig einspeisen müssten.

Als Kundenanlagen können etwa Anlagen in Mehrfamilienhäusern, Hotels oder Unternehmen zur betrieblichen Eigenversorgung angesehen werden. Deren Betreiber müssen jedem Energieanbieter gestatten, die an die Kundenanlage angeschlossenen Letztverbraucher im Wege der Durchleitung mit Energie zu versorgen. Jeder Letztverbraucher, der von der günstigeren Eigenstromerzeugung profitieren möchte, muss der Gesellschaft zur Eigenstromerzeugung (Eigenstrom GbR) beitreten.

Kernstück dieser Organisationsform ist, dass die Stromverbraucher den benötigten Strom mit dem BHKW selbst erzeugen und dieses betreiben sowie den Zusatzstrom einkaufen. Da mehrere Mieter oder Eigentümer das BHKW gemeinsam betreiben und den Zusatzstrom einkaufen, werden diese per se zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Mieter und Eigentümer, die den im BHKW erzeugten Strom nutzen möchten, können ihr beitreten, müssen es aber nicht. Vorteil des Beitritts sind ca. 10-15 Prozent geringere Stromkosten für Mitglieder. Um den Aufwand überschaubar zu halten, sind vor allem einige steuerliche Auswirkungen des Einsatzes eines BHKWs bei der vertraglichen Ausgestaltung einer Gesellschaft zur Eigenstromerzeugung zu beachten (siehe dazu Seite 24).

### Gemeinschaft zur Eigenstromerzeugung

**Organisationsform:** Eine Mitgliedschaft ist natürlich freiwillig. Vorteil des Beitritts sind allerdings etwa 10-15 Prozent geringere Stromkosten für Mitglieder.



Quelle: Solares Bauen

## Infokasten

### Was sind Blockheizkraftwerke (BHKW)?

Die Technik ist simpel und robust: Vereinfacht gesagt, ist ein typisches BHKW eine Kombination aus Motor und Stromgenerator. Der Motor treibt den Generator an und erzeugt somit Strom. Die Abwärme des Motors nutzt man zum Heizen und für die Warmwasserbereitung.

### Was ist Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)?

Die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme wird auch als „Kraft-Wärme-Kopplung“ bezeichnet. Etwa sieben Prozent der deutschen jährlichen Motorenproduktion, eingesetzt in BHKWs, würde genügen, um Atomenergie, Stein- und Braunkohle innerhalb von acht Jahren durch BHKWs vollständig zu ersetzen.

Die Eigenstrom-GbR wird so umgesetzt, dass am Ende des Jahres die GbR gegenüber dem Finanzamt weder einen Gewinn noch einen Verlust versteuern muss. Die Nutzer des BHKWs bezahlen die Wartung, den Zusatzstrom, die Miete für das BHKW und den benötigten Brennstoff. Nach Abzug der Ein-

nahmen aus Überschussstrom, KWK-G-Zulage und der Brennstoffsteuererstattung liegen die Kosten deutlich unter den Kosten für den Strombezug aus dem öffentlichen Netz.

BHKW-Eigentümer kann der Gebäudeeigentümer sein oder aber auch ein Dritter (Contracting) wie etwa eine Energiegenossenschaft. In diesem Fall kann der Gebäudeeigentümer, etwa eine Wohnungseigentümergeinschaft, eigene Investitionen sparen. Ist der BHKW-Eigentümer eine Energiegenossenschaft, können auch die Nutzer des BHKWs sich am unternehmerischen Risiko/Gewinn des BHKWs beteiligen. Für viele Finanzämter sind BHKWs noch keine Routine. Bei richtiger steuerlicher Gestaltung kann der BHKW-Eigentümer auf Antrag die Vorsteuer aus den Anschaffungs- und Betriebskosten erstattet bekommen, Einkommensteuer sparen und im Einzelfall durch geringere Steuervorauszahlungen auch Eigenkapitalanteile ersetzen oder die Kreditaufnahme senken.

## Beschlussfassung in der Gemeinschaft

Nach bisheriger Rechtsprechung und altem Recht geht der Einbau eines Blockheizkraftwerks über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung der vorhandenen Heizungsanlage |→

**Gastronomie.** Im Hotel „Alte Post“ im badischen Müllheim hat die „Solares Bauen GmbH“ Freiburg ein Blockheizkraftwerk eingebaut.



## Verträge rund um das BHKW

Bestimmte Verträge zur Eigenstromerzeugung im Rahmen einer Kundenanlage sind notwendig. Wichtig sind hier insbesondere ein:

- › **Gesellschaftsvertrag** der Gesellschaft zur Eigenstromerzeugung (Eigenstrom-GbR). Er regelt unter anderem den Eintritt und Austritt von Gesellschaftern, die Aufgaben des geschäftsführenden Gesellschafters (beispielsweise Einkauf Brennstoff und Zusatzstrom, Abrechnung Eigenstromnutzung, Betriebsführung) sowie haftungsrechtliche Dinge;
- › **Gestattungsvertrag** mit Grunddienstbarkeit der Eigenstrom-GbR; mit dem Gebäudeeigentümer Vereinbarungen zur Gestattung der Installation, der Unterhaltung und des Betriebes des installierten Blockheizkraftwerkes. Er regelt unter anderem, dass das BHKW nicht zum Gebäudeeigentum gehört;
- › **Vertrag** zwischen der Eigenstrom-GbR mit dem Eigentümer des BHKWs über die Nutzungsüberlassung des BHKWs;
- › **Netzanschluss-, Netznutzungs- und Anschlussnutzungsvertrag sowie Stromeinspeisevertrag** für den Überschussstrom der Eigenstrom-GbR mit dem örtlichen Stromnetzbetreiber;
- › **Stromliefervertrag** der Eigenstrom-GbR mit einem Stromlieferanten zum Bezug von Zusatzstrom;
- › **Wärmelieferungsvertrag** der Eigenstrom-GbR mit dem Gebäudeeigentümer über die BHKW-Wärme;
- › **Betriebsführungsvertrag** der Eigenstrom-GbR mit dem Eigentümer des BHKWs oder einem Dritten zur Betriebsführung des BHKWs.

hinaus und stellt auch keine modernisierende Instandsetzung dar. Bisher setzte der Einbau eines BHKWs in einer WEG Allstimmigkeit voraus, um rechtssicher beschlossen zu sein. Immer mehr Stellungnahmen kommen aber zu dem Schluss, dass, entgegen der Urteile des AG Freiburg (09.06.2008 1 UR II 143/06) und des LG Koblenz (26.05.2009 – 2 S 52/08) eine Eigentümergemeinschaft den Einbau eines BHKW mit der qualifizierten Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2 beschließen kann, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind: Der BHKW-Einbau

- › muss (Primär-)Energie einsparen,
- › darf die Eigenart der Wohnanlage nicht verändern,
- › darf keinen Eigentümer unbillig beeinträchtigen und
- › muss eine der Beschaffenheit des Hauses entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung darstellen.

Letzteres ist insbesondere dann gegeben, wenn das BHKW Kosten einspart. In der Praxis bleibt der mit doppelt qualifizierter Mehrheit getroffene Beschluss jedoch weiterhin rechtsunsicher, solange kein entsprechendes Urteil vorliegt oder der Gesetzgeber sich hierzu entsprechend äußert.

## Förderung und Ausblick

Auf [www.energiefoerderung.info](http://www.energiefoerderung.info) stehen die Förderprogramme auf einen Blick. Das Klimabündnis Freiburg schlägt zur Bereinigung des Förderdickichts die Verankerung einer leistungsabhängigen Vergütung sowie einen Regel- und Dienstleistungsbonus für BHKWs bei der Novellierung des KWK-Gesetzes vor. Zu Gunsten der leistungsabhängigen Vergütung sowie des Regel- und Dienstleistungsbonus könnten alle anderen bislang gewährten Vergünstigungen mit ihrem hohen bürokratischen Aufwand (etwa KWK-Zuschlag) entfallen.

Infos: [www.solares-bauen.de](http://www.solares-bauen.de), [www.bhkw-jetzt.de](http://www.bhkw-jetzt.de), [www.energy-consulting-meyer.de](http://www.energy-consulting-meyer.de), [www.klimabuendnis-freiburg.de](http://www.klimabuendnis-freiburg.de).

Zur Rolle der Kraft-Wärme-Kopplung für die Energiewende siehe das Top-Thema unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien). ←|

# Das BHKW in der Eigentümergeinschaft

**Fallbeispiel.** Ein Verwalter zog das Projekt mit seinen Wohnungseigentümern durch und machte dabei ganz neue Erfahrungen – auch wegen der nicht ganz einfachen steuerlichen Gegebenheiten.

Uwe Strittmatter, Immobilienverwalter, Villingen-Schwenningen (allgemeiner Teil) und Alois Reutlinger, Steuerberater, Rosenfeld (steuerlicher Teil)

In vielen Wohnanlagen sind die vorhandenen Heizanlagen in die Tage gekommen. Während das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) auf Bundesebene lediglich für den Neubau eine Verpflichtung zum Einsatz von 20 Prozent erneuerbarer Energien regelt, gibt es in Baden-Württemberg die Verpflichtung, im Sanierungsfall zehn Prozent regenerative Energien zum Einsatz zu bringen. Weitere Bundesländer erarbeiten aktuell ähnliche Forderungen.

## Wie es dazu kam ...

In einem Hochhaus in Villingen-Schwenningen mit 50 Wohneinheiten stellte die WEG 2008 erste Überlegungen an, die Heizanlage zu sanieren. Die zwei Kesselanlagen mit Leistungen von 190 KW und 275 KW stammten aus dem Baujahr 1989. Bei den Brennern handelte es sich um Kombibrenner, die mit Öl und Gas betrieben werden konnten. Der Jahresverbrauch lag 2008 bei rund 800.000 kWh. Über den einseitig unterbrechbaren Gasliefervertrag wurde geregelt, dass die WEG grundsätzlich das Gas der Stadtwerke abnehmen muss. Bei Engpässen in der Gasversorgung konnten die Stadtwerke die Gaslieferung unterbrechen, sodass die Heizanlage mit Öl betrieben wurde. Dafür musste jederzeit Öl bevorratet werden.

Der firmeninterne Betriebskostenvergleich zeigte, dass in dieser WEG die Energiekosten pro Quadratmeter beheizter Wohnfläche am höchsten waren. In diesem Kostenvergleich war noch nicht berücksichtigt, dass durch die Ölbevorratung und die aufwendige Wartung der Kombibrenner weitere Kosten anfallen. Die WEG erkannte, dass aufgrund des Alters der Heizkessel in absehbarer Zeit eine Sanierung anstehen würde, und war sich einig, dass man keinesfalls aus der Not heraus handeln sollte. Aus diesem Grund wurde Ende 2008 der Auftrag an einen Heizungsbaingenieur vergeben, ein Konzept für die Sanierung der Heizanlage zu erstellen.

In den ersten Überlegungen wurde der Einsatz von Holzpelletsanlagen, thermischen Solaranlagen, der Einsatz von zehn

Prozent Biogas sowie die Heizungssanierung mit der Kombination Gasbrennwertanlage und BHKW gegenübergestellt und die Vor- und Nachteile verglichen. Aufgrund der technischen Gegebenheiten waren die Rahmenbedingungen für den Einsatz eines BHKWs sehr gut. Die Eigentümergeinschaft hat sich letztendlich für die Sanierungsvariante Gasbrennwertgerät und BHKW entschieden. Hierzu wurden weitere Berechnungen ange stellt, um die für das Gebäude und den Wärmebedarf optimale Größe des BHKWs zu ermitteln. Bei einem BHKW mit 20 KW elektrischer Leistung und 46 KW thermischer Leistung wurde die höchste Wirtschaftlichkeit berechnet. Zusätzlich zum BHKW wurde ein Gasbrennwertkessel mit 285 KW Leistung, zwei Pufferspeichern mit je 1.000 l Volumen, eine Druckhalte- und Entgasungsstation sowie der Austausch sämtlicher Pumpen sowie der Mess- und Regeltechnik vorgesehen. Die Gesamtkosten wurden mit 148.000 Euro (zuzüglich Elektroanschluss für das BHKW) ermittelt.

Durch den Betrieb des BHKWs werden Wärme und Strom produziert. Beim Strom sollte möglichst der gesamte Allgemeinstrom vom BHKW geliefert werden. Das bedeutet, dass sich die WEG den Stromeinkauf spart. Innerhalb der WEG wird der selbst verbrauchte Strom gemessen und mit dem günstigsten Strompreis des örtlichen Stromanbieters verrechnet. Der über diesen Bedarf hinaus produzierte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist. Daraus erhält die WEG eine Vergütung von rund 7 ct je kWh. Sowohl für den eingespeisten Strom wie auch für den selbst verbrauchten Strom erhält die WEG den KWK-Bonus in Höhe von 5,11 ct je kWh. Weiter wird für das Gas, das zum Betrieb des BHKWs verbraucht wird, die Erdgassteuer erstattet. Verrechnet man diese Einnahmen mit den Kosten (Mehrverbrauch Gas und Wartung), so wurde ein Überschuss von rund 6.600 Euro prognostiziert. Zusätzlich wurde bei den Heizkosten eine Einsparung von rund 4.800 Euro kalkuliert.

Nachdem drei Angebote für die Heizungssanierung vorlagen, hat die WEG den Beschluss gefasst, die Heizungssanierung in Verbindung mit dem BHKW durchzuführen, wobei die |→

Finanzierung teils über die Rücklagen, teils über ein KfW-Darlehen erfolgte. Die Sanierung wurde in 2009 durchgeführt.

Nachdem in 2010 erstmals ein komplettes Jahr abgerechnet wurde, hat sich gezeigt, dass der Überschuss aus dem Betrieb des BHKWs mit 6.047 Euro nur unwesentlich unter der Prognose lag, wobei hier zwischenzeitlich noch Optimierungen in der Regelung durchgeführt wurden und damit gerechnet werden kann, dass die Prognose zukünftig realisiert wird. Viel erfreulicher haben sich die gesamten Heizkosten (Energie, Wartung, Betriebsstrom ...) entwickelt. Hier wurde gegenüber dem Vorjahr eine Einsparung von rund 18.000 Euro erzielt. Ein Ergebnis, mit dem die WEG hoch zufrieden ist.

Problematisch ist für den Verwalter allerdings der Mehraufwand für die Abrechnung eines BHKWs. Dieser Aufwand darf nicht unterschätzt werden. So müssen etwa die Gaskosten aufgeteilt werden. Der Anteil für die Wärmeproduktion wird mit den Heizkosten abgerechnet. Der Anteil für die Stromproduktion wird mit den Einnahmen des BHKWs verrechnet. Der selbst verbrauchte Strom muss ermittelt und intern verrechnet werden. Beim Hauptzollamt muss ein Antrag auf Erstattung der Erdgassteuer gestellt werden. Auch müssen die Daten noch für den Steuerberater aufbereitet werden. Durch den Betrieb eines BHKWs wird die WEG zum Unternehmer und wird somit umsatzsteuer- und einkommensteuerpflichtig. Hier kann nur dringend empfohlen werden, den Aufwand rechtzeitig mit der WEG zu besprechen und ein Sonderhonorar zu vereinbaren.

## Die steuerliche Behandlung

Der Verkauf des produzierten Stroms hat umsatz- und ertragsteuerliche Konsequenzen, was Eigentümer bei der Beschlussfassung über den Einbau eines BHKWs häufig übersehen.

Der Bundesfinanzhof hat dargelegt, dass Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) umsatzsteuerliche Unternehmer im Sinne des § 2 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) sind. Die WEG erbringt an die Eigentümer steuerfreie Umsätze im Sinne des § 4 Nr. 13 UStG. Die Umsatzsteuerbefreiung umfasst grundsätzlich nur die Leistungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. Soweit jedoch Leistungen an das Sondereigentum der Wohnungs- und Teileigentümer erbracht werden, besteht Umsatzsteuerpflicht.

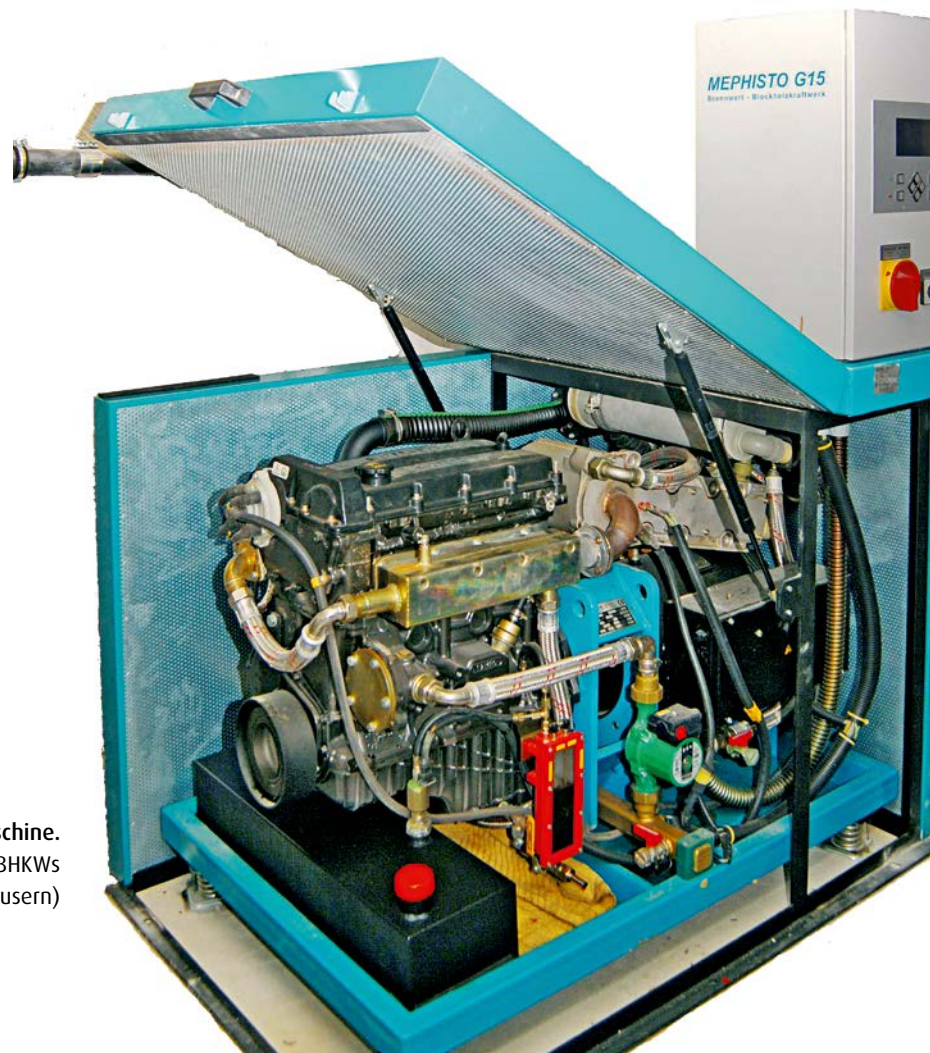
Sofern eine physische Möglichkeit der Einspeisung in das Stromnetz besteht, wird un-

terstellt, dass selbst bei Verwendung des Stromes innerhalb der WEG oder aber durch die Mitglieder der WEG im ersten Schritt eine Lieferung an einen Energieversorger erfolgt und im zweiten Schritt eine Rücklieferung an die Verbraucher. Allerdings ist die Rechtslage noch nicht endgültig geklärt.

Da die WEG hauptsächlich nach § 4 Nr. 13 UStG steuerfreie Leistungen erbringt, wird sie in aller Regel als Kleinunternehmer nach § 19 UStG zu beurteilen sein. Die Kleinunternehmer-eigenschaft liegt dann vor, wenn der nach § 19 Absatz 3 UStG zu ermittelnde Gesamtumsatz im Vorjahr 17.500 Euro nicht überstiegen hat und im laufenden Jahr voraussichtlich 50.000 Euro nicht übersteigen wird. Die steuerfreien Umsätze nach § 4 Nr. 13 UStG sind bei der Berechnung dieses Gesamtumsatzes nicht zu berücksichtigen. Bleibt die WEG auch aufgrund der Stromlieferungen Kleinunternehmer, sind ihre Umsätze nicht umsatzsteuerpflichtig, andererseits ist sie aber auch nicht befugt, die Umsatzsteuer aus den Eingangsrechnungen für das BHKW als Vorsteuer abzuziehen. In vielen Fällen wird die WEG aufgrund der umsatzsteuerlichen Fiktion die Umsatzgrenze von 17.500 Euro allerdings überschreiten.

Sollte dies nicht der Fall sein, besteht nach § 19 Absatz 2 UStG die Möglichkeit, zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. Voraussetzung hierfür ist jedoch ein Beschluss der Wohnungseigentümer, wie aus dem Urteil des OLG Hamm vom 12.5.1992,

**Motor mit großer Lichtmaschine.**  
Das Innenleben eines BHKWs  
(verwendet in den Freiburger Kleehäusern)



NJW-RR 1992 S. 1232, hervorgeht. Bei der Einspeisung in das öffentliche Netz handelt es sich um eine sonstige Leistung nach § 1 Absatz 1 UStG, die der Umsatzsteuer unterliegt. In der Einspeisevergütung ist gemäß § 18 Absatz 2 EEG keine Umsatzsteuer enthalten. Deshalb ist die Umsatzsteuer vom Energieversorger zusätzlich der WEG zu vergüten, wenn sie nicht Kleinunternehmer im Sinne des § 19 UStG ist. Für die fingierte Lieferung in das öffentliche Netz und die Rücklieferung sind die Vorschriften in Abschnitt 2.5 Absatz 8 Umsatzsteueranwendungserlass zu beachten und die Bemessungsgrundlage analog zu ermitteln.

Um den Vorsteuerabzug zu gewährleisten, ist es unabdingbar, dass die WEG gegenüber dem zuständigen Finanzamt erklärt, dass sie das BHKW zu 100 Prozent dem Unternehmensvermögen zuordnet. Ist diese Zuordnung unterblieben, wäre eine positive Berichtigung gemäß § 15a UStG aufgrund des BFH-Urteils ausgeschlossen. Der Vorsteuerabzug gemäß § 15 UStG ist sowohl aus den Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten des BHKWs als auch aus den laufenden Kosten und gegebenenfalls aus der fingierten Rücklieferung möglich.

Die ertragsteuerliche Behandlung der WEG und deren Eigentümer richtet sich nach den Vorschriften des § 15 EStG für gewerbliche Einkünfte. Sofern Steuerpflichtige, die ein BHKW betreiben, Strom erzeugen und diesen an Versorgungsunternehmen veräußern, erzielen sie daraus unter der Voraussetzung einer Gewinnerzielungsabsicht Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Gewinnerzielungsabsicht ist laut OFD Rheinland unter der Berücksichtigung der individuellen Leistungsdaten des BHKWs, der erhaltenen Fördermittel, der Nutzungsdaten der Anlage, der vorgenommenen Investitionen und der Finanzierung zu überprüfen. Ideal für die WEG wäre allerdings, wenn das Ergebnis dieser Überprüfung dazu führen würde, dass keine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt.

Wenn die WEG aufgrund dieses Ergebnisses nicht in Gewinnerzielungsabsicht handelt, ergibt sich bei einem Tätigkeitsumfang der WEG keine ertragsteuerliche Relevanz und somit in letzter Konsequenz auch keine Auswirkung bei den Eigentümern. Kommt die Finanzverwaltung zu dem Ergebnis, dass eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt, wäre das Ganze im Rahmen einer Mitunternehmerschaft zu behandeln. Die Mitunternehmerschaft wäre nur hinsichtlich der Gewerbe- und Umsatzsteuer steuerpflichtig. In Bezug auf die Einkommensteuer ist jeder Mitunternehmer (WEG-Eigentümer) anteilig selbst steuerpflichtig, weshalb die gemeinschaftlichen Einkünfte der WEG gemäß § 180 AO einheitlich und gesondert festzustellen wären. Die WEG hätte in diesen Fällen eine jährliche Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Betriebsausgaben, die beim einzelnen Eigentümer für das BHKW anfallen, wären in der Feststellungserklärung als sogenannte Sonderbetriebsausgaben geltend zu machen. Hierbei ist streng darauf zu achten, dass diese sogenannten Sonderbetriebsausgaben nur in der Feststellungserklärung und nicht in der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden können. Bei den Einnahmen aus Kapitalvermögen verzichtet die Ver-

## CHECKLISTE zum BHKW

**Zwölf Schritte zum BHKW.** Für einen reibungslosen Ablauf wird die Begleitung aller 12 Schritte durch einen externen Dienstleister empfohlen.

1. **Schritt.** Vor-Ort-Check: Eignungsuntersuchung Objekt (Platz, Lärm, Wirtschaftlichkeit).
2. **Schritt.** Mieter informieren! (Kellerparty, Absichtserklärung zum freiwilligen Beitritt in die Eigenstromerzeugungsgesellschaft einholen.).
3. **Schritt.** Energiekonzept-Entscheidung (Einbau BHKW, Vermietung des BHKWs, Allgemeinstrom-Eigenerzeugung)
4. **Schritt.** Beauftragung Dienstleister für Eigenstromerzeugungsmodell, steuerliche Ausgestaltung klären.
5. **Schritt.** Planung, Ausschreibung, Angebote einholen (Zusatzstrom, Gas, Finanzierung et cetera).
6. **Schritt.** Beantragung Förderungen z.B. BAFA-Miniprogramm, EWS-Zuschuss für Überschussstrom.
7. **Schritt.** Verträge mit BHKW/Gebäudeeigentümer abschließen und Beitrittserklärungen einholen.
8. **Schritt.** Beauftragung BHKW.
9. **Schritt.** Externe Verträge abschließen (Zusatzstrom, Einspeisung, Gasbezug).
10. **Schritt.** Anmeldungen etc. (BAFA, Netzbetreiber, Finanzamt et cetera).
11. **Schritt.** Einweihung des BHKWs
12. **Schritt.** Jährliche Abrechnung.

Quelle: Dr. Jörg Lange, Solares Bauen

waltung aufgrund der Randnummer 18 des BMF-Schreibens vom 18.12.2009 in der Regel auf die gesonderte Feststellung. Somit reicht es aus, wenn der Verwalter die anteiligen Zinsen in der jeweiligen Abrechnung für jeden Eigentümer nach Mit-eigentumsanteilen gesondert ausweist.

Eine Verwaltungsanweisung, dass etwaige gewerbliche Einkünfte der WEG in der Jahresabrechnung nur aufgeführt werden können und deshalb auf die einheitliche und gesonderte Ermittlung der Einkünfte verzichtet werden könnte, wurde bislang nicht erlassen.

Bei der Komplexität der steuerlichen Vorgänge, die nicht abschließend dargestellt werden können, sollten Verwalter bereits bei der Planung einen Steuerberater hinzuziehen, um alle Gestaltungsmöglichkeiten ausschöpfen zu können. ←|