

PKF FASSELT SCHLAGE

**PKF**

Wirtschaftsprüfung &  
Beratung



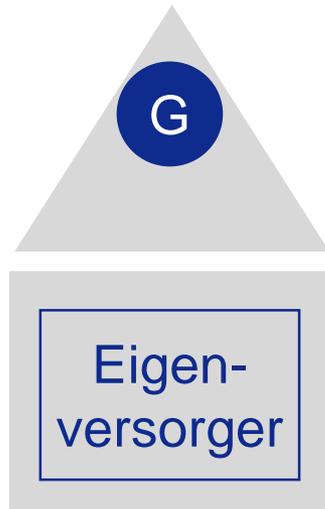
## **Mieterstrommodell: Überblick, Ausgestaltung und Umsetzung**

August 2017

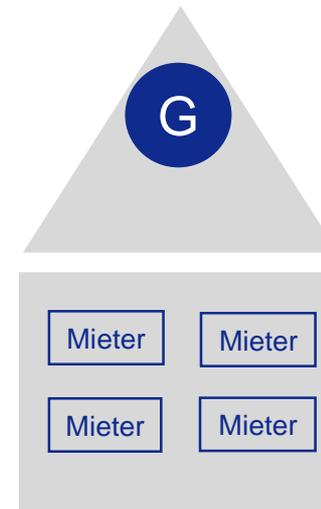
- » Mieterstrommodell
- » Marktrollen
- » Betreibermodelle
- » Messkonzepte
- » Steuerliche Auswirkungen
- » Zusammenfassung

- » Mieterstrommodell
- » Marktrollen
- » Betreibermodelle
- » Messkonzepte
- » Steuerliche Auswirkungen
- » Zusammenfassung

Mieterstrom ist Strom, der dezentral durch eine Erzeugungsanlage (BHKW oder PV) erzeugt und von Mietern vor Ort direkt verbraucht wird



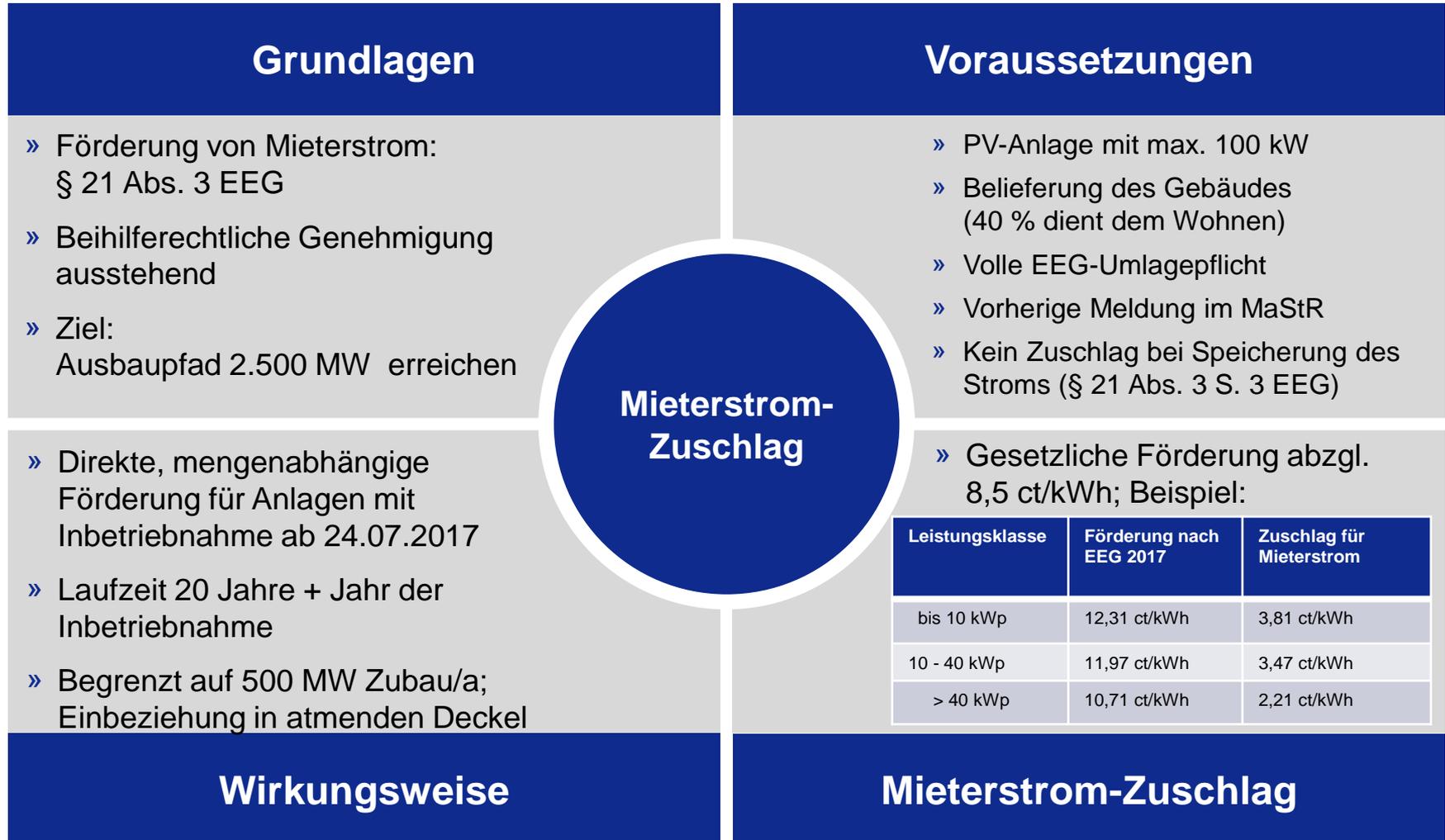
Anlagenbetreiber =  
Stromverbraucher



Anlagenbetreiber ≠  
Stromverbraucher

Mieterstrom-Zuschlag erhalten Photovoltaik-Anlagen in/an/auf einem Wohngebäude für den Stromanteil, der dezentral erzeugt und durch Mieter verbraucht wird

Im Nachfolgenden wird das Mieterstrommodell im EEG dargestellt, das analog auf KWK-Anlagen übertragen werden kann.





- » Mieterstrommodell
- » **Marktrollen**
- » Betreibermodelle
- » Messkonzepte
- » Steuerliche Auswirkungen
- » Zusammenfassung

**Anlagenbetreiber/  
Contractor**

**Mieter**



**VNB und EVU**

**Immobilieeigentümer**

# Marktrollen

## Anlagenbetreiber/Contractor (1)

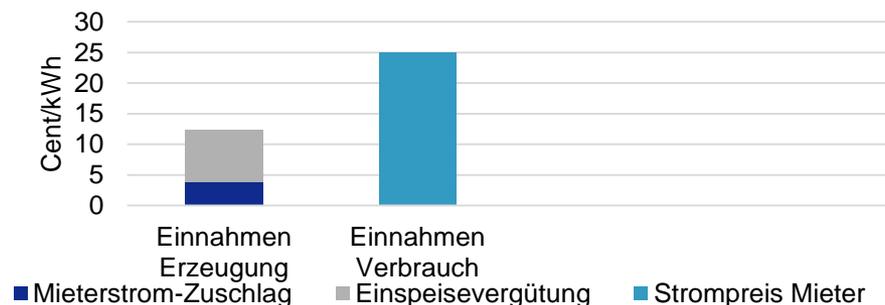
### » Treiber:

- Errichtung, Wartung und Betrieb der dezentralen Erzeugungsanlage durch Hauseigentümer oder Dritten (z. B. Contractor)

### » Pflichten:

- Vertragsabschluss des Stromlieferungsvertrags mit Mieter
- Vollversorgung, d. h. Verbrauchserfassung, Abrechnung, Rechnungsstellung als EVU, gesetzlichen Melde- und Transparenzpflichten
- Zusatz- und Reservestrombeschaffung zur Deckung des Bedarfs
- Pflicht der Stromkennzeichnung gem. § 42 EnWG (Mieterstrom, der aus der EEG-Umlage finanziert wird), um Doppelvermarktung zu verhindern

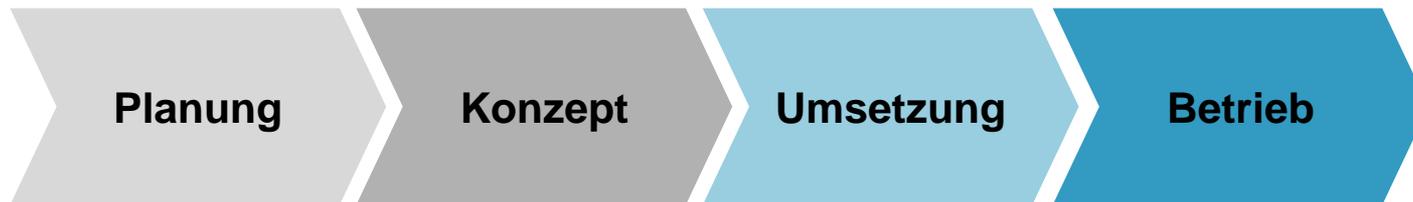
### » Einnahmen:



- Gesetzliche Förderung nach EEG:
  - Mieterstrom-Zuschlag nach § 21 Abs. 3 EEG  
(gilt nicht für Strom, der in Speicher eingespeist wird)
  - Vergütungszahlung für eingespeisten Strom  
(Einspeisevergütung/Marktprämie bzw. sonstige DV) vom VNB
- Voraussetzung:
  - Meldung der Veräußerungsform an VNB (§ 21b Abs. 1 Nr. 3 EEG 2017)
  - Meldung der Anlage vor Inbetriebnahme im MaStR
  - Preisobergrenze des Mieterstrompreises 90 % des Grundversorgungstarifs
- » Nutzen:
  - kalkulierbare Rendite
- » Aufwand:
  - Abrechnungsaufwand

### » Geschäftsmodelle des Contracting

- Bausteine einzeln wählbar, je nach Ziel und Umfang des Contractings (Autarker Anlagenbetrieb bis Voll-Contracting)



- |              |                      |                         |  |
|--------------|----------------------|-------------------------|--|
| » Istanalyse | » Konzeption         | » Genehmigung           | » Energieversorgung und -beschaffung           |
| » Planung    | » Vertragsgestaltung | » Finanzierung          | » Bedienung/Kontrolle                          |
|              | » Marketing          | » Errichtung/Anlagenbau | » Instandhaltung/Wartung                       |
|              |                      |                         | » Energieabrechnung                            |
|              |                      |                         | » Technische und kaufmännische Betriebsführung |
|              |                      |                         | » Kundenbetreuung                              |

### » Nutzen:

- Contractor übernimmt Investition sowie die laufenden Kosten (Wartung etc.), daher Liquiditätssicherung des Hauseigentümers
- langfristig planbare Einnahmen für Hauseigentümer
- Betreiberrisiko kann auf den Contractor gewälzt werden
- Fachwissen des Contractors
- Intensiver Wettbewerb unter den Contractoren

### » Aufwand:

- Dienstleistungsentgelt reduziert Rendite

» Fazit: kalkulierbare und langfristige Rendite mit zusätzlichen, komplexen Aufgaben

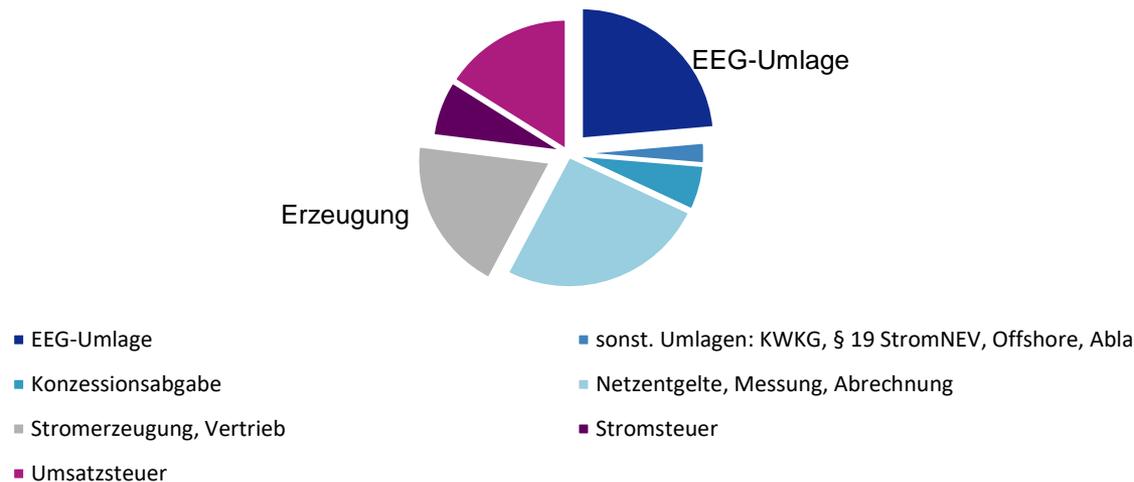
## » Treiber:

- Wahlrecht zwischen Mieterstrom und Belieferung aus dem Netz
- Mietvertrag und Mieterstromvertrag sind entkoppelt
- Laufzeit Mieterstromvertrag max. 1 Jahr
- stillschweigende Verlängerungen unwirksam

## » Vorteile:

- geringe Energiekosten
  - Lieferung des Mieterstroms ist befreit von Netzentgelten, Umlagen (außer EEG-Umlage) und Abgaben, sodass neben der EEG-Umlage die Erzeugungs- und Messkosten zu entrichten sind; ggf. auch Stromsteuerpflicht (s. Folien 39, 40)

Zusammensetzung des Strompreises in 2017



- Persönliche Beteiligung an der Energiewende sowie Nutzung neuer Technologien
  - Unkomplizierte Anwendung und einfacher Wechsel
  - Sichere Versorgung durch Erzeugungsanlage oder durch Belieferung aus dem Stromnetz
  - Bei entsprechenden Rahmenbedingungen:  
Abkopplung von Strompreissteigerung, da Förderung über 20 Jahre erfolgt
- » Nachteile:
- Geringer Handlungsspielraum bzw. Entscheidungsbefugnis zur Installation einer Anlage; Entscheidungsmacht liegt beim Hauseigentümer
  - Strompreissteigerung bei Kopplung an Grundversorgertarif
- » Fazit: Attraktive und innovative Form des Strombezugs

## » Treiber:

- Entscheidungsrecht über Installation einer Anlage
- Wahloption selbst Anlagenbetreiber zu werden oder dies an einen externen Dritten weiter zu geben

## » Nutzen:

- Aufwertung der Immobilie
- Erfüllung der EnEV-Anforderung
- KfW-Förderung durch den Status eines Energieeffizienzhauses bzw. günstige Konditionen i. V. m. Tilgungszuschüssen des BMWi bei Stromspeichern
- Zuschüsse des Landes NRW durch das Programm progres.nrw
- Imagegewinn
- Reduktion der Nebenkosten durch Versorgung aus der Anlage
- Zusätzliche Einnahmen bei Verpachtung des Daches bzw. Anlagenbetrieb

## » Aufwand:

- Umsetzung von Mieterstrommodellen in Eigenregie sowie Abrechnungsprozess sind komplex



## » Treiber:

- Pflicht zur Bereitstellung des Summen-Zählpunktes (2-Wege-Zähler) und bilanzierungsrelevante Unterzähler
- Verrechnung der nicht durch mieterstrombelieferte Kunden über Unterzähler
- Verrechnung von SLP-Daten der Unterzähler mit RLM-Summenzählern

### » Treiber:

- Umstellung bzw. Erweiterung des Vertriebskonzeptes, da Letztverbraucher nicht mehr nur im Rahmen des klassischen Modells beliefert werden
- Anbieten von Dienstleistungen und Beratungen (neue Geschäftsfelder)





### » Vorteile:

- Mieterstromkonzepte bieten Imagegewinn durch den Ausbau erneuerbarer Energien im Stadtgebiet bzw. Errichtung neuer Technologien im Rahmen von Modellprojekten
- Langjährige Kundenbindung durch kundenindividuelle Tarife und langfristige Contracting-Verträge
- Neukundengewinnung durch Rückgewinnung fremdbelieferter Letztverbraucher
- Anbieten wettbewerbsfähiger Wärme- und Strompreise
- Erschließung neuer Energiedienstleistungen, wie Contracting und IT-Plattformen
- Abgrenzung von Wettbewerbern durch Knowhow und spezialisierte Produkte

### » Nachteile:

- Verlust von Kundenanteilen und Strommengen, da diese durch Anlagenbetreiber beliefert werden
- Geringe Mengen sind einzukaufen, durch stark volatilen Energieträger Solar schwerer zu prognostizieren

» Fazit: sinnvolle und frühzeitige Strategien entwickeln

- » Mieterstrommodell
- » Marktrollen
- » Betreibermodelle**
- » Messkonzepte
- » Steuerliche Auswirkungen
- » Zusammenfassung

### Mieter (Genossenschaft)

- » Häufig GbR
- » Organisationsaufwand
- » Komplexe Verträge
- » Beständigkeit und Motivation erforderlich
- » Mieter partizipieren direkt

### Wohnungswirtschaft

- » Direkte Vermarktung
- » Gründung von Tochterunternehmen
- » Ganzheitliche Energieversorgung der Mieter
- » Komplexe Verträge
- » Gefährdung der Ust-, GewSt-, und KSt-Befreiung
- » Wichtig: Knowhow Aufbau

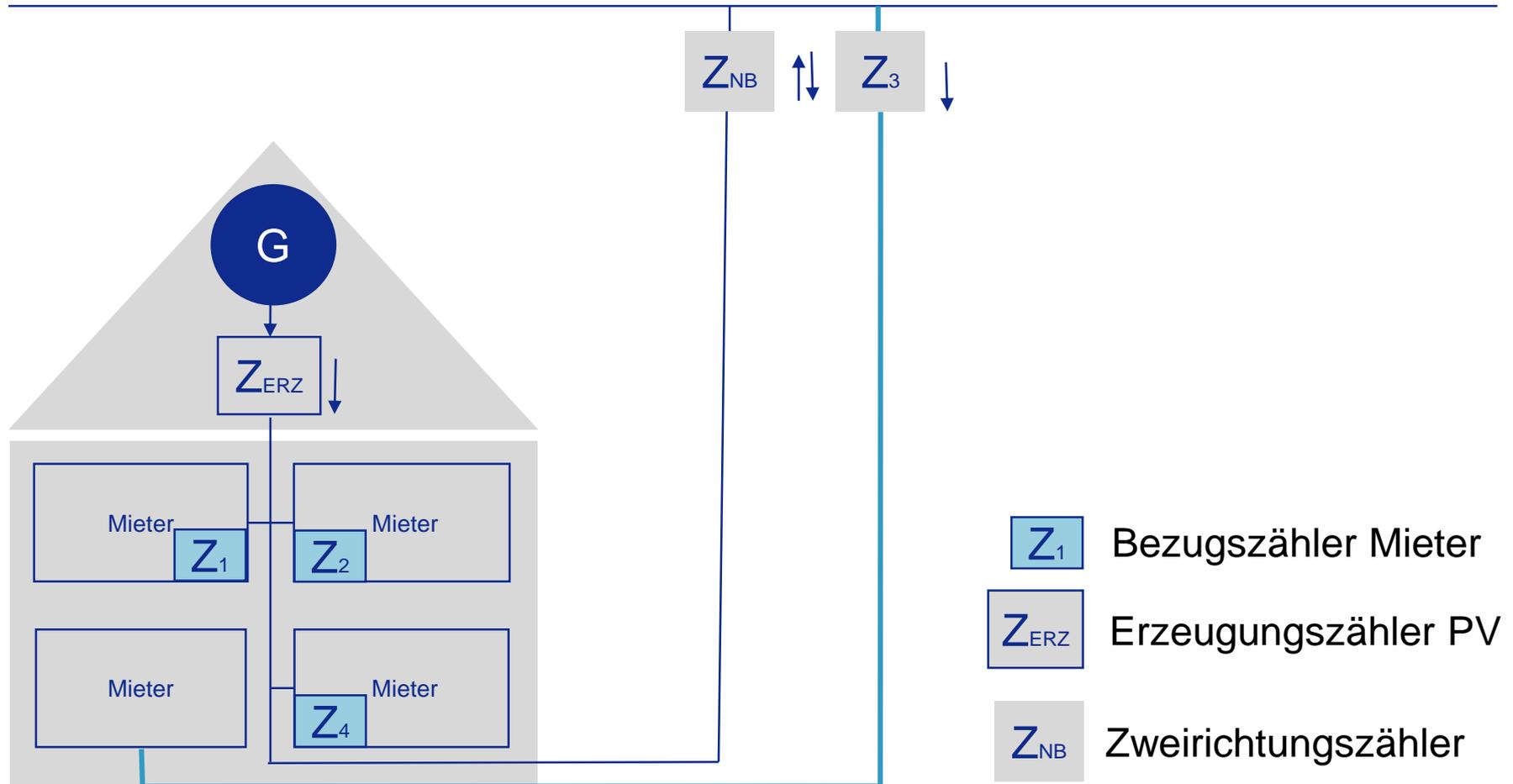
### EVU als Vollversorger

- » Stadtwerke sind Anlagenbetreiber
- » All-in-One-Verträge
- » Kooperationen mit Wohnungswirtschaft
- » Knowhow vorhanden
- » Neue Geschäftsfelder
- » Hohe Kundenbindung

- » Mieterstrommodell
- » Marktrollen
- » Betreibermodelle
- » Messkonzepte**
- » Steuerliche Auswirkungen
- » Zusammenfassung

# Messkonzepte Modell mit getrennter Sammelschiene (1)

## Netz der öffentlichen Versorgung



### » Ausgangslage:

- die nicht am Mieterstrommodell teilnehmenden zugehörigen Zähler ( $Z_3$ ) werden auf eine zweite Sammelschiene umgehängt
- Anschlussnutzer/Mieter wird technisch komplett aus dem Netz der allgemeinen Versorgung versorgt und nicht über die dezentrale Anlage
- doppelte Sammelschienen sind in Bestandsanlagen nicht immer einfach nachrüstbar
- bei Neuanlagen empfiehlt sich die Installation einer doppelten Sammelschiene von Anfang an

### » Abrechnung

- abrechnungsrelevant für NB sind der Zweirichtungszähler ( $Z_{NB}$ ), der Erzeugungszähler ( $Z_{ERZ}$ ) sowie die Zähler für die über einen externen Dritten versorgten Unterabnehmer ( $Z_3$ ). Die Unterzähler ( $Z_1$ ,  $Z_2$  und  $Z_4$ ) sind für den NB nicht relevant
- abrechnungsrelevant für den Mieterstrom-Lieferanten sind die Unterzähler ( $Z_1$ ,  $Z_2$  und  $Z_4$ ), sowie der Zweirichtungszähler ( $Z_{NB}$ ) und der Erzeugungszähler ( $Z_{ERZ}$ ) zur Inrechnungstellung der EEG-Umlage (§§ 60, 61ff. EEG)

# Messkonzepte

## Modell mit getrennter Sammelschiene (3)

### » Vorteil:

- Aus Sicht des NB ist dies ein flexibles und transparentes Modell, mit geringem Abrechnungs- bzw. Prozessaufwand
- bei Neuanlagen den Anschlussnehmer frühzeitig auf dieses Modell hinzuweisen
- genauere Abrechnung ohne rechnerischen Aufwand

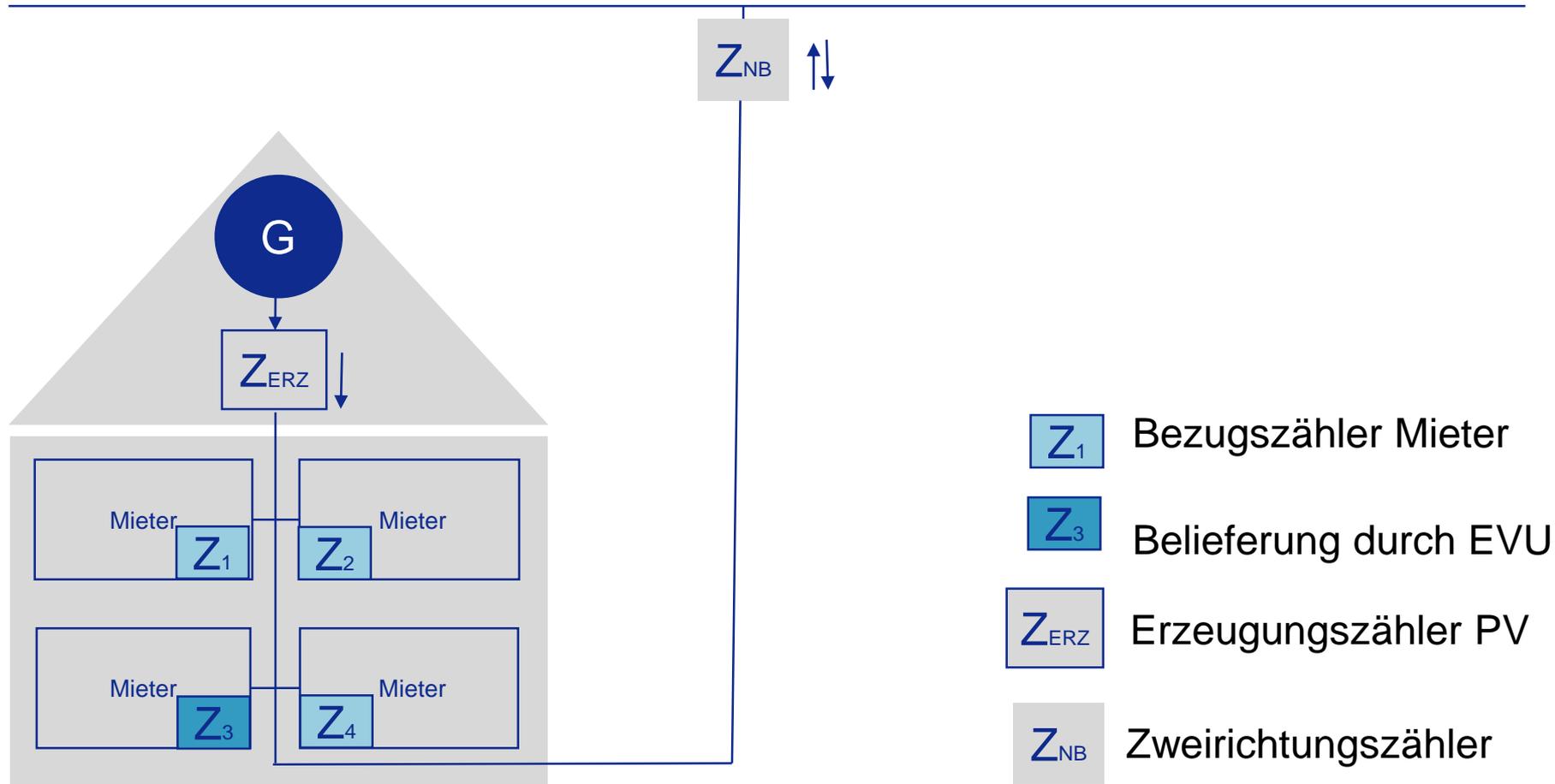
### » Nachteil:

- höhere Installationskosten für Zählerschrank
- jeder Modellwechsel eines Mieters zwischen „Mieterstrom“ und „Anschlussnutzung“ führt zu Einmalkosten für das Umklemmen durch eine Elektrofachkraft; Umklemmen sollte zeitnah zum Wechsel erfolgen

» Fazit: Bei Neubauten zu empfehlen, da genauere Abrechnung der Mengen möglich sind, ansonsten kostenintensive Variante

# Messkonzepte Summenzählermodell (1)

## Netz der öffentlichen Versorgung



### » Ausgangslage:

- eine elektrische Trennung zwischen Mieterstrommodell und Anschlussnutzern/Mieter nicht möglich
- abrechnungsrelevanter Strombezug und vergütungs- und umlagerrelevante Stromeinspeisung nur annähernd rechnerisch ermittelbar, da diese physikalisch miteinander verbunden sind; der Stromverbrauch der nicht von der dezentralen Anlage belieferten Mieter ( $Z_3$ ) ist manuell zu berücksichtigen

### » Abrechnung

- abrechnungsrelevant für NB sind der Zweirichtungszähler ( $Z_{NB+}$ ), der Erzeugungszähler ( $Z_{ERZ}$ ) sowie die Zähler für die über einen externen Dritten versorgten Unterabnehmer ( $Z_3$ ). Die Unterzähler ( $Z_1$ ,  $Z_2$  und  $Z_4$ ) sind für den NB nicht relevant
- Zu beachten ist, dass die Entnahme der Mieterstromgemeinschaft ( $Z_{NB+}$ ) um den Verbrauch des Unterabnehmers  $Z_3$  gemindert werden muss ( $Z_{NB+} - Z_3$ ); bei negativen Ergebnis, ist Bezug  $Z_{NB}$  gleich null und die Rücklieferung der Gemeinschaft wird um die Differenz des Bezugs des Unterabnehmers zum Gesamtbezug erhöht ( $Z_{NB+}' = Z_{NB+} + (Z_3 - Z_{NB-})$ ).

- abrechnungsrelevant für den Mieterstrom-Lieferanten sind die Unterzähler ( $Z_1$ ,  $Z_2$  und  $Z_4$ ), sowie der Zweirichtungszähler ( $Z_{NB}$ ) und der Erzeugungszähler ( $Z_{ERZ}$ ) zur Inrechnungstellung der EEG-Umlage (§§ 60, 61ff. EEG)

### » Vorteil:

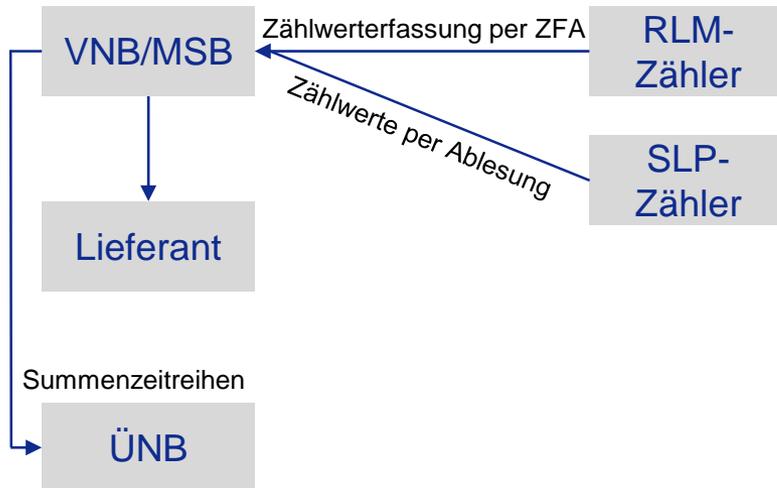
- Geringe Installationskosten für den Zählerschrank
- keine technische Änderung bei Wechsel zwischen Mieterstrom und Belieferung notwendig

### » Nachteil:

- Strommenge, die innerhalb der Kundenanlage verbraucht worden ist, gilt als an die am Mieterstrommodell teilnehmenden Mieter geliefert – unabhängig davon, ob diese den Strom auch physikalisch tatsächlich verbraucht haben. Es findet lediglich eine Verrechnung der Gesamtmenge statt
- fehlerhafte Mengengrundlage bzw. Mengenverschiebung zu Lasten Dritter innerhalb der Mieterstromgemeinschaft, da physikalischer Verbrauch aus der Anlage von  $Z_3$  auf die Gemeinschaft umgelegt werden muss
- Bei Gewerbebetrieben ist Abrechnung eines Leistungsentgeltes über SLP-Zähler nicht möglich; RLM-Zähler für Mieter zu teuer

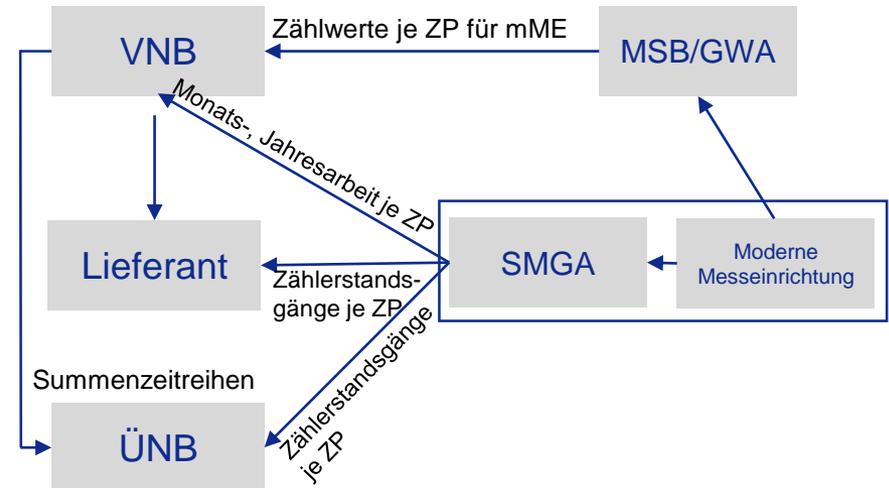
» Fazit: günstige Umsetzungsvariante, die über Verrechnungen die Gesamtmenge auf die Mieter aufteilt

## Bisher:

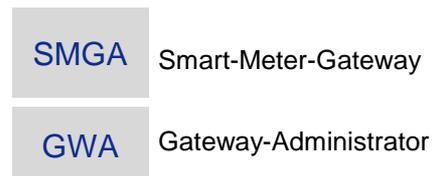


Messdaten gehen über Zählerfernauslesung oder Vor-Ort-Auslesung an den Verteilnetzbetreiber und von dort direkt an den Energielieferanten bzw. den ÜNB

## Nach MsbG:



Messdaten werden zukünftig elektronisch ausgelesen und sternpunktformig an die einzelnen Akteure versendet. Es besteht jedoch keine Pflicht, die Unterzähler mit Messeinrichtungen nach MsbG auszustatten



- » Mieterstrommodell
- » Marktrollen
- » Betreibermodelle
- » Messkonzepte
- » Steuerliche Auswirkungen**
- » Zusammenfassung

## Contracting/Pachtmodell

### » Variante I

Hauseigentümer erwirbt PV-Anlage im „Rundum-sorglos-Paket“ von EVU und „verpachtet“ diese langfristig an das EVU zurück

= **Keine Gewerbsteuerpflicht** des Hauseigentümers, da Einkünfte aus privater Vermögensverwaltung (§ 21 EStG, R 15.7 (3) S. 1 EStR)

### » Variante II

Hauseigentümer erwirbt PV-Anlage von EVU und verpachtet diese langfristig an das EVU zurück. Wartung der Anlage ist vom Hauseigentümer selbst zu beauftragen

= **Gewerbsteuerpflicht** des Hauseigentümers, da Sphäre der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird (§ 15 EStG, R 15.7 (3) S. 2 EStR)

» Fazit: Gewerbesteuer kann durch Gestaltung des Contracting vermieden werden

## Eigentümermodell

- » Energieerzeugung =  
Einkünfte aus Gewerbebetrieb  
(§ 15 EStG)  
=> **Gewerbesteuerpflicht!**

# Steuerliche Auswirkungen Gewerbesteuer aus Sicht des Anlageneigentümers (3)

- » Wohnungsbauunternehmen können Antrag auf erweiterte Gewerbesteuerkürzung bzw. -befreiung (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) stellen
- » Wohnungsgenossenschaften/Vereine können Antrag auf Gewerbesteuer- und Körperschaftssteuerbefreiung (§ 3 Nr. 15 GewStG; § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG) stellen
- » Begünstigt sind die Herstellung und der Erwerb von Wohnungen sowie deren Vermietung bzw. genossenschaftliche Nutzungsüberlassung an Mitglieder oder deren Ehegatten
- » anderweitige Tätigkeiten (wie Stromerzeugung und -lieferung) als Grundstücksverwaltung führt zum Verlust der Befreiung (sog. Gewerbesteuerinfizierung)

# Steuerliche Auswirkungen

## Gewerbsteuer aus Sicht des Anlageneigentümers (4)

- » Steuerbefreiung für begünstigte Tätigkeiten bleibt erhalten, wenn die Genossenschaft/Verein in geringem Umfang nicht begünstigte Tätigkeiten betreibt:
  - Gering ist, wenn die Einnahmen aus den nicht begünstigten Tätigkeiten 10 % der gesamten Einnahmen nicht übersteigen, **sonst** partielle Steuerpflicht

## Contracting/Pachtmodell

- » Eigentümer
  - Keine stromsteuerlichen Konsequenzen
  
- » Anlagenpächter bzw. Contractor
  - Es gelten die Ausführungen zum Eigentümermodell

## Contracting/Pachtmodell

- » Versorgererlaubnis nach § 4 StromStG wird benötigt
  - Eigentümer ist stromsteuerlich nicht als Letztverbraucher anzusehen, Sonderregelung des § 1a Abs. 2 StromStV **nicht** anwendbar
- » Stromsteuerbefreiungen:
  - „Grünes Netz“ – § 9 Nr. 1 StromStG
    - Nicht einschlägig, da technisch kaum realisierbar
  - Verwendung im räumlichen Zusammenhang zur Anlage – § 9 Nr. 3b StromStG
    - 4,5 km Radius anwendbar

## » Anrechnungsgebot:

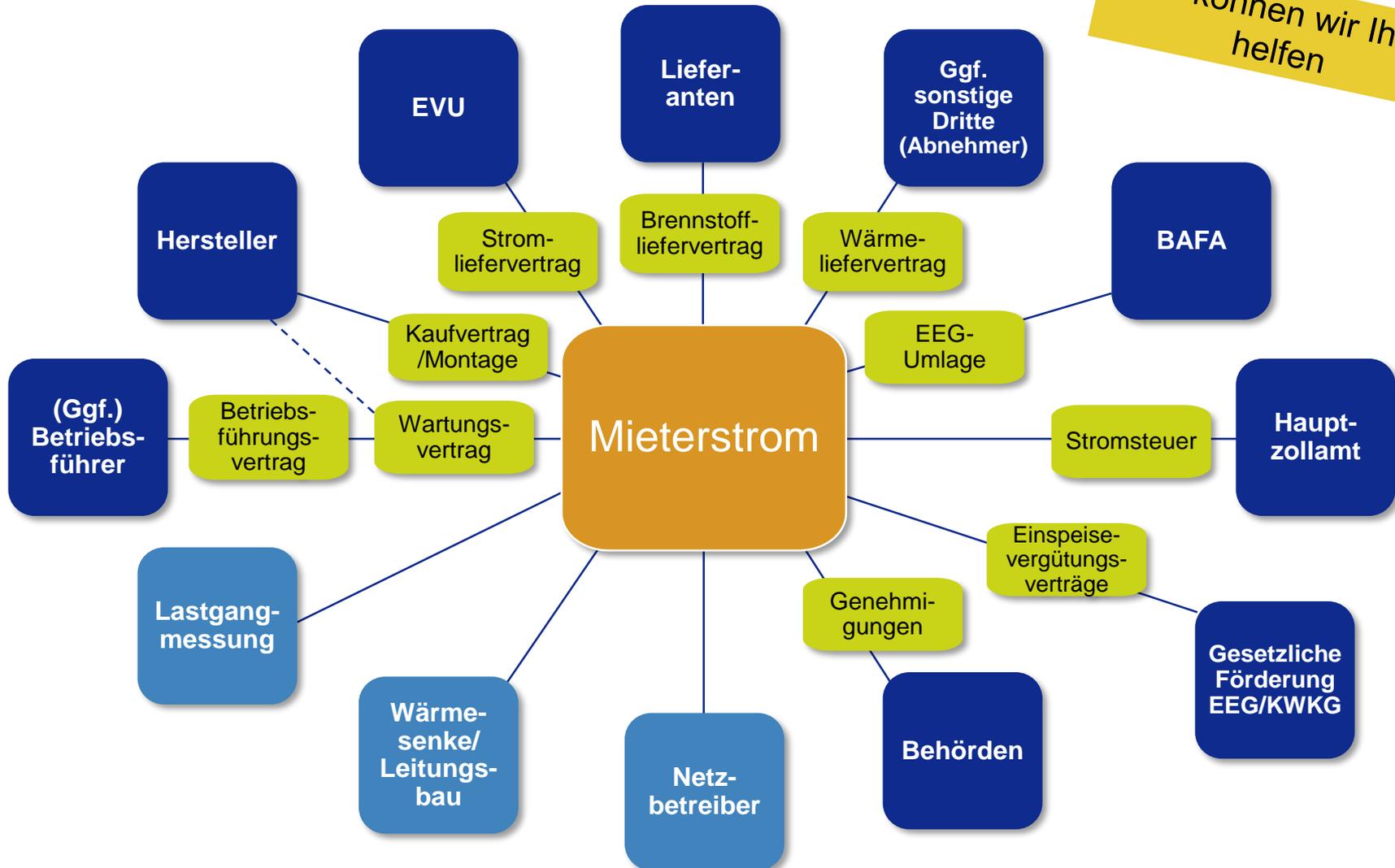
- Sofern Stromsteuerbefreiung besteht, ist Anrechnungsgebot nach § 53c EEG zu beachten
- Bedeutung für:
  - Einspeisevergütung (anzulegende Wert):  
ist um die Stromsteuer nach StromStG zu reduzieren
  - Mieterstrom-Zuschlag:  
Anrechnung gilt nur für Strommengen, die durch ein Netz geleitet werden; dies ist bei den Strommengen, die der Mieter nutzt, nicht gegeben; demnach keine Anrechnung der Stromsteuer auf den Mieterstrom-Zuschlag

- » Vorsteuerabzugsberechtigung der Anschaffungskosten (§ 15 UStG) abhängig von umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätzen
- » Stromlieferung ist keine Nebenleistung zur Vermietung und nicht umsatzsteuerbefreit (§ 4 Nr. 12 lit a UStG) → umsatzsteuerpflichtige Stromlieferung
- » Auswirkungen auf Höhe des Vorsteuerabzugs
- » wenn Eingangsumsätze jedoch eindeutig den vorsteuerunschädlichen Ausgangsumsätzen zuordenbar sind, kann Vorsteuer der Anschaffungskosten in voller Höhe geltend gemacht werden

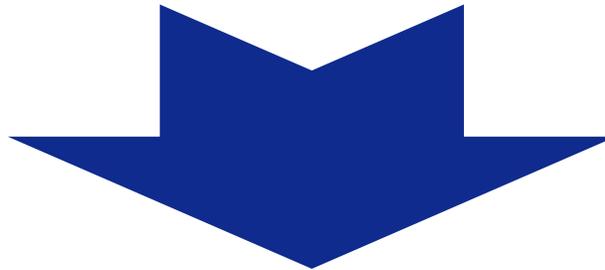
- » Mieterstrommodell
- » Marktrollen
- » Betreibermodelle
- » Messkonzepte
- » Steuerliche Auswirkungen
- » Zusammenfassung**

- » konkrete Regelungen machen Mieterstromprojekte realisierbar
- » bietet in Abhängigkeit zur lokalen Situation, z. B. viele Mehrfamilienhäuser oder Großvermieter wie Wohnungsbaugesellschaften, Möglichkeiten neue Geschäftsfelder für EVU und Energiedienstleister zu erschließen
- » mit Beratereinsatz lässt sich die Komplexität, insbesondere hohe Anforderungen aus rechtlichen und technischen Vorgaben, reduzieren

Hier können wir Ihnen  
helfen



- » Messkonzept (Summenzählerkonzept vs. Sammelschienenmodell)
- » Organisatorische Abwicklung
- » Risiken bei an Dritte weitergeleiteten Strommengen
- » Meldepflichten/-fristen
- » Prozessabläufe



- » Die Experten des PKF-Energieteams helfen Ihnen weiter!

### Das PKF-Energieteam bietet Ihnen eine maßgeschneiderte Lösung an

#### Strategische Komponenten

Unterstützung bei der Entwicklung und Realisierung von Strategien im Rahmen von Mieterstrommodellen

#### Projekt

Analyse, Planung und Umsetzung von Modellen, um Anforderungen des Mieterstroms gerecht zu werden

#### Beratung bei Auslegungs- fragen

Steuerliche und energierechtliche Beratung in Bezug auf Mieterstrom

#### Vertrags- gestaltung

Unterstützung bei Vertragsgestaltung; zur Verfügungstellung von Standardverträgen

#### Business Case Bewertung

Bewertung bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnung von Projekten

#### Prüfung und Prüfungs- vermerk

Vorgeschriebene Prüfung und Erteilung des Prüfungsvermerks für alle Markttrollen der Energiewirtschaft

## Ingo Hesse

Telefon: + 49 203 30001 - 218

Telefax: + 49 203 20001 8 - 218

[ingo.hesse@pkf-fasselt.de](mailto:ingo.hesse@pkf-fasselt.de)

## Annika Backs

Telefon: + 49 203 30001 - 304

Telefax: + 49 203 20001 8 - 304

[annika.backs@pkf-fasselt.de](mailto:annika.backs@pkf-fasselt.de)

PKF Fasselt Schlage Partnerschaft mbB  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft · Rechtsanwälte  
Schifferstraße 210  
47059 Duisburg  
Telefon: +49 203 30001 - 101  
Telefax: +49 203 30001 8 - 101  
[www.pkf-fasselt.de](http://www.pkf-fasselt.de)

## Disclaimer

© Die PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte ist ein Mitgliedsunternehmen des PKF International Limited Netzwerks und in Deutschland Mitglied eines Netzwerks von Wirtschaftsprüfern gemäß § 319 b HGB. Das Netzwerk besteht aus rechtlich unabhängigen Mitgliedsunternehmen. Die PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für Handlungen oder Unterlassungen anderer Mitgliedsunternehmen.