



projekte: b³
beraten.begleiten.bewerten
angelika majchrzak-rummel
rechtsanwältin

Rain angelika majchrzak-rummel - weißenburger straße 6b - 91126 schwabach

Steuerschädliche Abfärbung durch Stromerzeugung bei einer Wohnungsgenossenschaft

Durch die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (EnEV) steigen die Anforderungen im Neubaubereich. Der Einbau eines Blockheizkraftwerkes oder die Installation einer Photovoltaik-Anlage ist häufig Teil der Anlagentechnik.

Gerade innovative Wohnungsgenossenschaften stellen sich dann die Frage, wie der erzeugte Strom am nachhaltigsten und effektivsten genutzt werden kann:

Viele haben schon von „Eigenversorgung“ und „Mieterstrom“ gehört. E-Mobilität (Auto oder Bike) sind Trendthemen im Zusammenhang mit der Verkehrswende.

Smart Home dient der Bequemlichkeit - kann aber auch Teil eines Assistenz-System für Senioren und Menschen mit Einschränkungen sein.

** Mit Strom kann man so viel Tolles machen **

Bevor zu viel Zeit und Liebe in Visionen investiert werden, ist eine qualifizierte Beratung angezeigt. Das „Energierrecht im weitesten Sinn“ ist höchst komplex und unterliegt ständigen Veränderungen. Die steuerlichen Konsequenzen und die mess- und meldepflichtigen Pflichten sind für Laien kaum überblickbar.

Die erste Hürde ist die steuerschädliche Abfärbung:

Egal, ob Strom voll ins Netz eingespeist, im Objekt selbst genutzt oder an Dritte (Genosse, Mieter) geliefert wird, es handelt sich immer um eine gewerbliche Tätigkeit. Überschreiten die Einnahmen für Strom die steuerbefreiten Einnahmen um einen bestimmten Prozentsatz, werden **ALLE** Einnahmen körperschaftsteuerpflichtig.

weißenburger straße 6b
91126 schwabach

telefon 09122/ 169 00
fax 09122 / 87 94 58
mobil 0179 / 596 93 79

info@majchrzak-rummel.de
www.majchrzak-rummel.de
www.projekte-des-lebens.de

Die Körperschaftsteuer ist die Einkommensteuer für juristische Personen wie GmbH oder eG. Die Befreiungen von der Körperschaftsteuer § 5 KStG sind für Wohnungsgenossenschaften von enormer Bedeutung.

[§ 5 Nr. 10 KStG](#) wurde durch das „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubau“ (08.08.2019 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, gilt ab 09.08.2019) geändert. Mit dem Gesetz sollen die im Rahmen der von der Bundesregierung gestarteten Wohnraumoffensive vorgesehenen steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment in die Tat umgesetzt werden.

Ab dem Veranlagungszeitraum / Geschäftsjahr 2020 gilt nun die **Neufassung** für Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften sowie Vereine,

soweit sie

- a) Wohnungen herstellen oder erwerben und sie den Mitgliedern auf Grund eines Mietvertrags oder auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen; den Wohnungen stehen Räume in Wohnheimen im Sinne des § 15 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gleich;
- b) im Zusammenhang mit einer Tätigkeit im Sinne des Buchstabens a Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen herstellen oder erwerben und sie betreiben, wenn sie überwiegend für Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch die Genossenschaft oder den Verein notwendig ist.

Die Steuerbefreiung ist ausgeschlossen, wenn die Einnahmen des Unternehmens aus den in Satz 1 nicht bezeichneten Tätigkeiten **10 Prozent** der gesamten Einnahmen übersteigen.

Erzielt das Unternehmen Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für den es unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes einen Anspruch auf Zahlung eines Mieterstromzuschlags hat, erhöht sich die Grenze des Satzes 2 für diese Einnahmen auf **20 Prozent, wenn die Grenze des Satzes 2 nur durch diese Einnahmen überschritten wird. Zu den Einnahmen nach Satz 3 gehören auch Einnahmen aus der zusätzlichen Stromlieferung im Sinne des § 42a Absatz 2 Satz 6 des Energiewirtschaftsgesetzes sowie Einnahmen aus der Einspeisung von Strom aus diesen Anlagen.**

Für **bestimmte** Stromnutzungen wird die steuerschädliche Grenze im 20 % erhöht.
Dies kann ein Anreiz für Wohnungsgenossenschaften sein, ab 2020 über diese
Stromkonzepte nachzudenken.

Weitere kostenfreie Infos gibt es als Podcast unter <https://projekt-wohnen.podigee.io/>