

# Lieferung von Strom an die Mieter

Mieterstrommodell  
Gemeinschaftsversorgung

# Kopplungsverbot

Bei der Vermietung von Wohnraum gilt das Kopplungsverbot.

Sowohl nach § 42 a als auch nach § 42 b EnWG.

- Ausnahme nur:
  - Gewerberäume
  - keine Vermietung von Wohnraum

# Umsatzsteuer

- Für die Installation der Anlage gilt ein Steuersatz von Null (§ 12 Abs. 3 UStG).
- Die Lieferung des Stroms an die Mieter ist umsatzsteuerpflichtig.  
Keine unselbständige Nebenleistung zur Vermietung der Wohnung.

# Einkommensteuer

## **Die Einkünfte sind gem. § Nr. 72 EStG von der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer befreit, wenn**

- die auf dem Gebäude betriebene Anlage die Grenze von 30 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit nicht überschreitet und
- die von der Betreibergesellschaft insgesamt betriebenen PV-Anlagen die Grenze von 100 kWp nicht überschreiten.

PV-Anlagen, die einzelne Gesellschafter der Betreibergesellschaft daneben betreiben, werden dabei nicht berücksichtigt.

Der Abzug von Betriebsausgaben ist gem. § 3 c EStG nicht möglich.

Der Betreiber der Anlage muss nicht Eigentümer des Grundstücks sein.

# Reststrom

Beim Mieterstrommodell nach § 42 a EnWG ist der Vermieter zur Vollversorgung verpflichtet.

Er muss den Reststrom von einem Versorger kaufen und an den Mieter weiterliefern.

- Es gilt § 13 b UStG Der Empfänger der Lieferung ist Schuldner der Umsatzsteuer
  - Der Vermieter ist in der Regel Kleinunternehmer
- Bei der Gemeinschaftsversorgung nach § 42 b EnWG ist der Vermieter nicht zur Vollversorgung verpflichtet.  
Der Mieter besorgt sich der Mieter den Reststrom selbst.

keine spezielle Förderung für die Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung. Lediglich die Überschusseinspeisung in das Netz wird nach dem EEG vergütet

# Leitfaden Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Anwenderleitfaden und Mustervertrag zur Lieferung  
von Solarstrom aus einer Gebädestromanlage

Herausgeber:

BSW – Bundesverband Solarwirtschaft e. V.

EUREF-Campus 16

10829 Berlin

030 2977788-0

info@bsw-solar.de

www.solarwirtschaft.de

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e. V.

Klingelhöferstraße 5

10785 Berlin

030 82403-0

mail@gdw.de

www.gdw.de



# Wohnungseigentum

Bei Wohnungseigentum sollte die GdWE das Dach an eine Gesellschaft verpachten.

- Der Pächter wird Erzeuger und Lieferant des Stroms.
- Die Mitglieder der GdWE können Gesellschafter der Pächterin werden.
- Vorteile:
  - Nicht alle Eigentümer müssen mitmachen.
  - Finanzierung außerhalb der GdWE, durch jeden Gesellschafter individuell
  - Verwaltung der Stromerzeugung und Lieferung außerhalb der GdWE.