



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Bundesrat stimmt Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus mit Mieterstromrahmenbedingungen für Vermietungsgenossenschaften zu

04.07.2019 Fachinformation

Wie der BBU am 5. Dezember 2018 berichtete, hat der Bundestag durch die Verabschiedungen des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus inklusive der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) Hemmnisse für das Angebot von Mieterstrom aus Photovoltaik-Anlagen für Vermieter-genossenschaften gesenkt. Durch das Gesetz wird auch eine Sonderabschreibung bei der Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in den folgenden drei Jahren von bis zu fünf Prozent geregelt. Der Bundesrat hat auf seiner Sitzung am 28. Juni 2019 nun dem Gesetz zugestimmt, so dass es mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft tritt.

Nach langen inhaltlichen Diskussionen des GdW auf Bundesebene und des BBU auf Landesebene ist die Verabschiedung des Gesetzes ein erster Schritt für mehr Neubau und einer Mieterpartizipation an der Energiewende. Die Vermietungsgenossenschaften können mit der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes ihr Potenzial bei der Erzeugung von Mieterstrom aus erneuerbaren Energien weiter ausbauen, so dass auch mehr Mieter an der Energiewende teilhaben können. Jedoch müssen noch weitere Schritte von Seiten der Legislative folgen.

Mit Zustimmung des Bundesrates zum Gesetz zur steuerlichen Förderung inklusive der Änderung des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) wird für Vermietungsgenossenschaften das Angebot von Mieterstrom aus Photovoltaik-Anlagen erleichtert. Grundsätzlich gilt für Nebeneinkünfte, die nicht aus dem originären Vermietungsgeschäft entstehen, dass diese 10 % der Gesamteinnahmen nicht übersteigen dürfen. Andernfalls entfällt die Steuerbefreiung. Aufgrund der Erweiterung des Körperschaftsteuergesetzes wird ab dem Veranlagungszeitraum 2019 die Einnahmegrenze bei Einkünfte aus Mieterstrom von 10 % auf 20 % der Gesamteinnahmen erhöht. Das heißt, erhöhen sich die Nebeneinkünfte durch das Angebot von Mieterstrom insgesamt auf über 10 % oder werden Nebeneinkünfte ausschließlich durch Mieterstrom generiert, gilt durch die Erweiterung des KStG nun eine 20 %-Grenze. Einnahmen aus dem Angebot von Mieterstrom umfassen den Verkauf des Mieterstromes an die Mieter zzgl. zugekauftem Strom (in Zeiten, in denen kein Strom aus der Mieterstromanlage geliefert werden kann) und Einnahmen aus der Einspeisung des Überschussstroms aus Mieterstromanlagen in das Netz. Für andere Nebeneinkünfte die nicht im Zusammenhang mit dem Angebot von Mieterstrom stehen, gilt weiterhin die 10 % Grenze. Dafür wurde der § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG entsprechend erweitert.

Weiterhin regelt das Gesetz zur steuerlichen Förderung eine Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau. Demnach sollen für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in den folgenden drei Jahren eine Sonderabschreibung von bis zu fünf Prozent in Anspruch genommen werden können. Bedingung dafür ist,

- dass der Bauantrag nach dem 31. Dezember 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt wurde,
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht höher sind als 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche
- und die Wohnung ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung für neun Jahre vermietet wird.

Insbesondere der Abbau von steuerlichen Hemmnissen im Körperschaftsteuergesetz ist ein Baustein für das Gelingen einer sozialverträglichen Energiewende und einer weiteren Reduktion von CO₂-Emissionen. Die Vermietungsgenossenschaften sind der Garant für bezahlbare Mieten und Betriebskosten und leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Allein die Genossenschaften aus dem Land Berlin und dem Land Brandenburg, die im BBU Mitglied sind, haben ihren CO₂-Ausstoß seit 1990 massiv gesenkt und die Klimaschutzziele 2020 bilanziell bereits im Jahr 2016 erreicht. Für eine weitere Reduktion der CO₂-Emissionen und der Partizipation der Mieter an der Energiewende ist die Erweiterung des Körperschaftsteuergesetzes ein richtiger Schritt. Jedoch müssen nun weitere Schritte beim Abbau von steuerlichen Hürden und anderen rechtlichen Rahmenbedingungen folgen (wie zum Beispiel beim Mieterstromgesetz), damit die professionellen Vermieter ihren Mietern günstigen klimaneutralen Strom anbieten können.

Das Gesetz zur steuerlichen Förderung und die Erweiterung des Körperschaftsteuergesetzes treten am Tag nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

Der Gesetzesbeschluss des Bundestages vom 29. November 2018 im Detail steht im Downloadbereich zur Verfügung.

Für Rückfragen steht den BBU-Mitgliedsunternehmen im Fachbereich Technik Herr Lars Grothe (030/89781150 oder lars.grothe@bbu.de) zur Verfügung.

Downloads

190702_bt_gesetzesbeschluss_ss7bestg_br-drs_607-18	305.74 KB PDF
--	------------------

<https://bbu.de/beitraege/bundesrat-stimmt-gesetz-zur-steuerlichen-foerderung-des-mietwohnungsneubaus-mit-mieterstromrahmenbedingungen-fuer-vermietungsgenossenschaften-zu>