

08.03.2010

FISKUS GREIFT BEIM SOLARDACH IMMOBILIENEIGENTÜMERN UNTER DIE ARME

Beim Einbau einer Photovoltaikanlage wird die komplette Umsatzsteuer erstattet und beim Eigenverbrauch ab Jahresmitte ein höherer Zuschuss bezahlt.

Wird beim Hausbau die Solarstromanlage gleich mit eingeplant, senkt das nicht nur die Energiekosten, sondern schont zusätzlich auch den Geldbeutel. Denn der Staat fördert diese umweltfreundliche Maßnahme.

Hierbei sind aktuell zwei Gesetzesmaßnahmen zu beachten: Für Dachanlagen sinkt zwar ab 1. Juli 2010 die Vergütung einmalig um 16 Prozent, bei Freiflächenanlagen auf Konversionsflächen einmalig um 11 Prozent und bei sonstigen Flächen um 15 Prozent. Beim Eigenverbrauch von Solarstrom wird sich ab Jahresmitte der staatliche Zuschuss aber mehr als verdoppeln. Von der stärkeren Förderung des Eigenverbrauchs, profitiert zudem auch das Gewerbe, denn die Regelung wird auf Anlagen bis zu einer Größe von 800 Kilowatt ausgedehnt. Bei teilweise eigengenutzten Immobilien ist dafür aber ab 2011 eine Begrenzung bei der Umsatzsteuer geplant.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) garantiert jedem auf 20 Jahre hinweg einen Festpreis je Kilowattstunde, der Strom in die öffentlichen Netze einspeist. Für den Eigenverbrauch von Solarstrom liegt die Vergütung derzeit bei 3,6 Cent pro Kilowattstunde für Anlagen mit einer Leistung bis 800 Kilowatt. Der gewonnene Strom für den Eigenverbrauch wird über einen Zähler registriert und bezuschusst. Zum 1. Juli 2010 soll sich die Vergütung sogar auf 8 Cent mehr als verdoppeln. Diese Gesetzesänderung hat das Bundeskabinett am 3. März 2010 grade auf den Weg gebracht.

Vom Finanzamt wird der Betrieb einer Photovoltaikanlage als unternehmerische Tätigkeit eingestuft, selbst wenn der produzierte Solarstrom teilweise in den privaten Haushalt fließt. Daher ist der Hauseigentümer berechtigt, sich die komplette Vorsteuer von 19 Prozent aus der Investition vom Finanzamt erstatten zu lassen. Ausreichend ist bereits, wenn die Anlage insgesamt auf das Jahr umgerechnet mehr Strom produziert, als der eigene Haushalt verbraucht. Diese Finanzspritze vom Fiskus können Hausbesitzer gerade in der Bauphase gut gebrauchen. Sie werden beim eigengenutzten Einfamilienhaus zum Unternehmer, wenn sie die frisch erworbene Solaranlage in ausreichendem Umfang außerhalb der eigenen vier Wände einsetzen.

Hauseigentümer können wie jeder andere Selbstständige die Vorsteuern aus den Kosten für den Einbau der Solaranlage geltend machen. Durch Abgabe einer Umsatzsteuervoranmeldung wird dem Finanzamt angezeigt, dass aus dem privaten Eigenheimbesitzer nunmehr ein Unternehmer geworden ist. Die Erstattung der 19 Prozent Umsatzsteuer gibt es, sobald der Anlagenbauer seine Rechnung geschickt hat. Allerdings hält das Finanzamt nachfolgend die Hand aus. Die Verwendung des Stroms für private Zwecke stellt sogenannte Eigenverbrauch dar. Hierdurch ist ein Teil der vorab erhaltenen Vorsteuer über zehn Jahre hinweg wieder zurück an die Finanzkasse zu überweisen. Fließen beispielsweise 70 Prozent des Stroms an öffentliche Netze, ist auf den anderen Teil von 30 Prozent über 120 Monate hinweg Umsatzsteuer an das Finanzamt zu bezahlen. Damit bleiben aber mehr als zwei Drittel der Umsatzsteuer endgültig auf dem eigenen Konto und für den Rest gibt es einen zinslosen Kredit.

Dieses günstige Steuersparmodell gilt aber voraussichtlich nur noch für Bauvorhaben im laufenden Jahr. Nach der geänderten EU-Mehrwertsteuersystemrichtlinie darf die Vorsteuer ab 2011 nur noch insoweit abzugsfähig sein, als sie auf die Verwendung eines Grundstücks für unternehmerische Zwecke entfällt. Daher kann der Hausbesitzer dann lediglich 70 Prozent Vorsteuer beim Finanzamt geltend machen, muss im Gegenzug auf den eigenverbrauchten Solarstrom aber auch keine Umsatzsteuer mehr bezahlen. Damit entfällt der Liquiditäts- und Zinsvorteil.

Wird der umweltfreundlich erzeugte Solarstrom auch an die Mieter geliefert, ist das ebenfalls ein steuerpflichtiger Umsatz. Das hat aber keinen Einfluss darauf, dass die Vermietung der Wohnung weiterhin steuerfrei bleibt.

Wird bereits eine Immobilie mit einem komplett installierten Solardach gekauft, unterliegt auch der hierfür gezahlte Extrabetrag der Grunderwerbsteuer, sofern die Photovoltaikanlage als fester Bestandteil des Gebäudes eingestuft wird. Muss der Hauserwerber für das Solardach beispielsweise 30.000 Euro extra zahlen, werden hierfür 1.050 Euro Grunderwerbsteuer und in Berlin und Hamburg sogar 1.350 Euro fällig.

