



Foto: © Bilanol / shutterstock

Endlich Vereinfachung für Wohnungseigentümergeinschaften
beim Betrieb einer Photovoltaikanlage

Die WEG als Stromerzeuger

Fast jeder Hausverwalter kennt sie: die Frage in der Eigentümerversammlung nach einer Photovoltaikanlage auf dem Dach – schließlich ist sie die perfekte Lösung, um bei steigenden Energiepreisen Geld zu sparen. Doch bürokratische Hürden schrecken viele bisher ab. Wer also führt die Gemeinschaft durch den Behördendschub?

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022, BGBl. I S. 2294) gibt es einige steuerliche Vereinfachungen für Photovoltaikanlagen auf bestimmten Gebäuden.

Anlagen auf Einfamilienhäusern

Die Vereinfachung für Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden wurde deutlich erweitert. So entfällt bereits ab 2022 die Pflicht, für Photovoltaikanlagen bis 30 kWp Leistung Gewinne zu ermitteln. Damit müssen künftig für die überwiegende Zahl der Anlagen auf privaten Einfamilienhäusern keine Einnahmen oder Ausgaben mehr in der Einkommensteuererklärung aufgeführt werden. Das gilt auch für Anlagen, die vor 2022 angeschafft wurden.

Wird die Anlage erst 2023 angeschafft (Abnahme oder Inbetriebnahme), fällt auf deren Anschaffungskosten einschließlich Stromspeicher auch keine Umsatzsteuer an. Die Sorge,

aufgrund der Photovoltaikanlage einen Steuerberater für die private Einkommensteuererklärung oder für die Erklärung der Umsatzsteuer zu benötigen, ist damit genommen.

Auch Anlagen auf Mehrfamilienhäusern begünstigt

Waren Vereinfachungen früher weitgehend nutzlos für Photovoltaikanlagen auf Mehrfamilienhäusern und damit für die überwiegende Zahl der Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), hat der Gesetzgeber im Jahressteuergesetz nun auch an die überlasteten Hausverwaltungen und deren Kunden gedacht.

Übersteigt die Leistung der Anlage weder 15 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit noch die Gesamtleistung von 100 kWp, besteht auch für die WEG bereits ab 2022 keine Pflicht zur Gewinnermittlung mehr. Die Art der Verwendung des produzierten Stroms ist unerheblich: egal ob Eigenverbrauch, Ver-

kauf an Mieter oder Einspeisung – künftig müssen Steuerberater der WEG keine gesonderte und einheitliche Gewinnfeststellung oder Gewerbesteuererklärung mehr abgeben.

Keine Umsatzsteuerbefreiung für Eigentümergemeinschaften

Der sogenannte Nullsteuersatz bei Photovoltaikanlagen auf Einfamilienhäusern gilt nicht für Mehrfamilienhäuser, sodass Eigentümergemeinschaften mit einer Photovoltaikanlage auch weiterhin eine Umsatzsteuererklärung abgeben müssen. Durch diese erhalten sie die bezahlte Vorsteuer aus den Anschaffungskosten und dem laufenden Betrieb zurück, müssen aber die Umsatzsteuer aus Eigenverbrauch, Verkauf an Mieter oder Einspeisung des Stroms abführen. Ganz ohne Finanzamt klappt es für die WEG also leider nicht.

Steuerliche Pflichten ab 2023

Die Erklärungspflichten der WEG gehen regelmäßig an den bestellten Verwalter über. Dieser hat zwar die steuerlichen Pflichten der WEG zu erfüllen, darf dies jedoch nicht selbst übernehmen. Zur Vertretung in Steuersachen sind nur Steuerberater, Anwälte und Wirtschaftsprüfer berechtigt. Beauftragt wird der Steuerberater durch einen WEG-Beschluss, wodurch sich der Verwalter von der Haftung für eine fehlende oder falsche Erklärung befreit.

Spätestens mit Anschaffung der Photovoltaikanlage muss die WEG durch die Abgabe des Fragebogens zur steuerlichen Erfassung eine Steuernummer beim zuständigen Finanzamt beantragen. Mindestens einmal im Jahr (je nach Höhe der Zahllast) muss die WEG eine Umsatzsteuererklärung abgeben.

Greift die Vereinfachung des JStG 2022, ist damit bereits alles erledigt und eine Gewinnermittlung oder eine Gewerbesteuererklärung muss nicht abgegeben werden. Auch in der Einkommensteuererklärung der einzelnen Eigentümer ist nichts zu berücksichtigen.

Hat die Anlage jedoch zum Beispiel über 100 kWp Leistung, muss für die WEG zusätzlich noch der Gewinn oder der Verlust der Anlage ermittelt und auf alle Eigentümer verteilt werden. Das können bei großen Anlagen mehrere hundert Beteiligte bei unterschiedlichen Finanzämtern sein. Das verlangt einen Berater mit Erfahrung im Umgang mit großen WEGs. Das Finanzamt berücksichtigt die Angaben in den Einkommensteuererklärungen der Eigentümer dann jedoch wieder automatisch.

Was ist noch zu beachten?

Regelmäßig stellt der Installateur der Photovoltaikanlage vor Beauftragung eine Anfrage beim örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Tut er das nicht, sollte das die Hausverwaltung im Auftrag der WEG erledigen.

Direkt nach Inbetriebnahme muss die Anlage einmalig beim Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur angemeldet werden. Das gilt auch für Anlagen, die unter die steuerlichen Vereinfachungsregeln fallen.

Eine Chance für Hausverwalter

Gehen Sie die Photovoltaik in Ihrer WEG aktiv an. Durch die rechtzeitige Anfrage bei einem in diesem Bereich versierten Steuerberater können Sie in der nächsten Versammlung Ihren Eigentümern die Sorge vor den steuerlichen Hürden nehmen und Ihre WEG energetisch für die Zukunft rüsten.



*Teilen Sie diesen Artikel
mit Ihrem Netzwerk*



MARCUS METZ
WEG-Steuerberatung.de

MARCUS METZ ist Steuerberater und Geschäftsführer der WEG Steuerberatung GmbH. Er absolvierte sein Betriebswirtschaftsstudium in der Fachrichtung Bank und wurde 2002 zum Steuerberater bestellt. Marcus Metz ist Spezialist für Immobiliengesellschaften und große Wohnungseigentümergemeinschaften.