

Mieterstrom¹

Was ist Mieterstrom?

Wie funktioniert Mieterstrom?

Wie teuer ist Mieterstrom?

Strom für weniger als 15 Cent? Ja, das geht.

Der Weg zur Mieterstrom-Anlage

1. Ist das Dach geeignet zur Produktion von Solarstrom?

Das ist schnell überprüft. Der Regionalverband Ruhr zum Beispiel hat unter <https://www.rvr.ruhr/themen/oekologie-umwelt/startseite-klima/solardachkataster/> ein Solarkataster ins Netz gestellt. Dieses Kataster gibt „hausgenau“ einen ersten Hinweis auf die Eignung. Anbieter von PV-Anlagen geben ebenfalls eine Einschätzung inklusive einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ab.

2. Die Anschaffung der Anlage

Einige Elektro- und Dachdeckerfirmen haben sich auf die Installation von Photovoltaik-Anlagen spezialisiert. Ihre Angebote sind durchschnittlich günstiger, sie kennen die technischen Voraussetzungen wie Anschlussbedingungen, Hausversorgung etc. Diese Firmen geben ein Komplettangebot ab und unterstützen bei den erforderlichen Antragstellungen.

Bei den Kosten gilt: Je größer die Anlage, desto günstiger ist der Preis für die Kilowattstunde installierter Leistung (Kilowattstunde/peak -kw/h). Die Angebote liegen zzt. bei ca. 1.000–1.200 € netto pro Kilowattstunde (s. auch <https://www.finanztip.de/photovoltaik>). Bei einer Anlage von 30 Kilowattstunden beläuft sich die Investition auf 30.000-36.000 €. Einzelne Module bringen durchschnittlich 350-400 Watt Leistung. 80 Module entsprechen in etwa 30 Kilowattstunden Leistung der gesamten Anlage.

Alle genannten Preise sind als Netto-Preise ausgewiesen, da man sich die Mehrwertsteuer vom Finanzamt erstatten lassen kann, denn als Produzent von Solarstrom wird der Vermieter zum Unternehmer.

3. Die Formalitäten

Ist der Kaufvertrag geschlossen, warten noch einige bürokratische Hürden, die jedoch gut zu überwinden sind.

a) Marktstammdaten-Register

Photovoltaik-Anlagen sind im **Marktstammdaten-Register** (MaStR) der Bundesnetzagentur **anzumelden**. Dieses Register schafft einen Überblick über die installierte Leistung für politische Prozesse und für das Strommanagement. Transparenz auf dem Energiemarkt soll so sichergestellt werden.

Die Anmeldung erfolgt unkompliziert über das Onlineportal (<https://www.marktstammdatenregister.de>).

b) Unternehmereigenschaft/Steuer-Nummer

Als Stromerzeuger wird man steuerrechtlich zum Unternehmer und beantragt beim Finanzamt eine separate **Steuer-Nummer**. Mit der PV- Steuernummer wird die Erstattung der Mehrwertsteuer beantragt und es werden quartalsweise die Umsatzsteuer-Meldungen vorgenommen. Es hört sich aufwendig an, ist es aber nicht, da man gut durch das Steuerprogramm geführt wird.

c) Abstimmung mit dem Netzbetreiber

Auch die **Netzbetreiber** – in unserem Raum Westnetz – spielen eine zentrale Rolle. Sie geben das Messkonzept für die Anlage vor, das bestimmte Bedingungen erfüllen muss. Zu messen sind folgende Stromflüsse:

- > Erzeugung des Solarstroms
- > Verbrauch des Solarstroms durch die Mietparteien
- > Einspeisung des nicht verbrauchten Stroms ins Netz
- > Bezug des Stroms aus dem Netz, wenn nicht genügend Solarstrom zur Verfügung steht

Die Anlage wird vom Elektroinstallateur mit dem Netzbetreiber abgestimmt. Der Netzbetreiber installiert einen Zwei-Richtungs-Zähler, um den erzeugten Solarstrom und den von der Anlage verbrauchten Strom zu messen. Die Technik verbraucht minimal Strom, auch in Zeiten, in denen kein Solarstrom produziert wird. Ein weiterer Zwei-Richtungs-Zähler misst den ins Netz eingespeisten Solarstrom und den aus dem Netz bezogenen Strom.

Der Elektroinstallateur übernimmt alle im Hause zu tätigen Montagearbeiten. Er ersetzt auch die bisherigen Zähler des Stromversorgers

und baut für die teilnehmenden Mietparteien neue ein. Die neuen Zähler sind üblicherweise im Preis für die PV-Anlage enthalten.

Der Netzbetreiber überweist auch die Einspeiseentgelte für die in das Netz eingespeiste Strommenge in Form monatlicher Abschläge.

d) Gewerbesteuer und Einkommensteuer

Unklarheiten gab es in der Vergangenheit über die Zahlung von **Gewerbesteuer**. Nunmehr gilt: Eine Gewerbesteuerpflicht besteht ab 10 Kilowatt/peak (kwp) installierter Leistung, jedoch besteht ein Freibetrag bis zu Einnahmen von 24.500 € jährlich. Wer auf der sicheren Seite sein will, lässt sich dies von der Kommune bestätigen.

In der **Einkommen-Steuererklärung** sind die Erträge, aber auch die Verluste aus dem Betrieb der PV-Anlagen anzugeben.

e) Versicherung

Die PV-Anlage sollte selbstverständlich auch **versichert** sein, was Betriebskosten verursacht. Versicherer bieten neben der üblichen Sachversicherung auch eine Ausfallversicherung an. Ohnehin ist dem Gebäudeversicherer die Installation einer PV-Anlage anzuzeigen (s. Vertragsbedingungen), ggf. erhöht sich die Prämie der Gebäudeversicherung geringfügig.

f) Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Die **Umlage nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG-Umlage)** wurde ab dem 01.07.2022 auf den Wert 0 gesetzt, ab 01.01.2023 wird sie komplett entfallen. Somit entfällt auch die umständliche Abrechnung.

4. Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter

Vorweg: Es besteht für Mietparteien keine Pflicht, am Mieterstromprojekt teilzunehmen.

Ansonsten:

Mieter und Vermieter schließen einen Vertrag über die Lieferung von Solarstrom. Der Mieter verpflichtet sich, Solarstrom abzunehmen, der Vermieter verpflichtet sich, diesen zu liefern. Darüber hinaus übernimmt der Vermieter es auch, den sog. Reststrom zu liefern, also den Strom, der benötigt, aber nicht durch die PV-Anlage erzeugt wird. Hierfür schließt der Vermieter einen Vertrag mit einem Versorger (möglichst mit einem, der Strom aus

regenerativen Energien anbietet; z. B. Naturstrom, EWS-Schönau, Green planet energy – zuvor Greenpeace energy – usw.). Der Vertrag enthält die genauen Konditionen und Kündigungsfristen etc.

Der Vermieter ist daher nicht nur Produzent von elektrischer Energie, sondern auch Händler.

Der Liefervertrag muss verschiedene Bedingungen erfüllen.

Fazit:

Bereits jetzt können Vermieter den Mietparteien kostengünstig Mieterstrom anbieten, in einem konkreten Beispiel sogar für weniger als 15 Cent.

Bei weiteren Nachfragen: johannes.loehr@web.de

Auch in den Medien ist das Thema zwischenzeitlich angekommen. Folgende Beiträge finden sich in den Medien:

<https://www1.wdr.de/radio/wdr5/sendungen/neugier-genuegt/feature-stadt-land-waerme-strom-102.html>

<https://www1.wdr.de/mediathek/av/video-billiger-mieterstrom-100.html>

<https://www.recklinghaeuser-zeitung.de/recklinghausen/recklinghausen-johannes-loehr-guenstiger-strom-solaranlage-w1804891-p-6000266363/>

¹Die Rahmenbedingungen für den Mieterstrom werden ständigen Anpassungen unterzogen. Die vorstehenden Ausführungen müssen daher unverbindlich bleiben, insbesondere handelt es sich nicht um eine rechtliche Beratung.