

## Neue Umwelttechnik – Immobilien als Basisträger Solardächer mieten – rentierliches Steuersparmodell für Investoren?

Joachim Kraus

**Zur Zeit entwickelt sich im Bereich der Immobilien ein neuer Markt: Kapitalanleger investieren in Photovoltaik-Anlagen auf fremden Dächern – zum Beispiel auf Supermärkten, Bauernhöfen oder öffentlichen Gebäuden. (Red.)**

Das Konzept ist verständlich: Erstens profitieren Hausbesitzer von der Pacht, ohne selbst investieren zu müssen. Zweitens ergeben sich durch das Konjunkturförderungsprogramm für steuer-sensible Kapitalanleger zusätzlich neue Renditechancen.

### Abschreibungschancen

Wenn Photovoltaik-Anlagen nicht die Dachhaut ersetzen, werden sie steuerlich als bewegliches Wirtschaftsgut bewertet und grundsätzlich linear über 20 Jahre abgeschrieben (§ 68 BewG).

Wird das Dach aufgrund von Lieferengpässen oder anderen wirtschaftlichen Gründen im Jahr der Bestellung nicht in Betrieb genommen, kann der Investitionsabzugsbetrag in Höhe von bis zu 40 Prozent geltend gemacht werden.

Nach Fertigstellung können die

- Sonder-AfA nach § 7 g (20 Prozent auf die Bemessungsgrundlage nach IAB) und die
- erhöhte degressive AfA nach § 7 II EStG (2,5-fache der linearen AfA = 12,5 Prozent)

geltend gemacht werden. Die Anlage kann somit in zehn Jahren mit nahezu 90 Prozent abgeschrieben werden.

### Rechtsform

Der Investitionsabzugsbetrag ist auf 500 000 Euro begrenzt. Daher wird die Gründung einer Einzelunternehmung oder einer gewerblich geprägten Personengesellschaft angeraten.

Wichtig: Fondskonstruktionen – auch kleinere Investorengemeinschaften – haben das steuerliche Risiko, das sie § 15 b umschiffen müssen, was nicht einfach wird. Dann wären die Verluste nicht mit anderen Einkunftsarten verrechenbar.

Weitere Voraussetzungen: Im Grundbuch wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

### 20 Jahre Einnahmensicherheit

Grundsätzlich besteht eine 20-jährige Einnahmensicherheit durch einen zivilrechtlichen Stromlieferungsvertrag mit einem Energieversorgungsunternehmen. Durch die Novellierung des Energieeinspeisegesetzes 2009 besteht weiterhin Rechtssicherheit. Je nach Größe und Art der Anlage sind die Erträge gestaffelt. Nach dem neuen Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) werden Solaranlagen auf dem gleichen Grundstück zusammengerechnet, was die Höhe der Einspeisevergütung beeinflussen kann. Ab Fertigstellungstermin wird die Höhe der Einspeisevergütung für das Jahr der Inbetriebnahme und weitere 20 Kalenderjahre durch einen zivilrechtlichen Vertrag festgeschrieben. Das heißt, im optimalen Fall läuft der Vertrag nahezu 21 Jahre.

In Europa gibt es eine gesicherte Datenbasis, die durchschnittlichen Sonnenstunden pro Jahr für jeden beliebigen Standort zu ermitteln. Nach Untersuchungen des Potsdam-Instituts

Der Markt mit erneuerbaren Energien boomt. Investitionen in Photovoltaik-Anlagen sind mittlerweile eine etablierte Kapitalanlage geworden. Neben den Großanlagen, die von Einzelinvestoren oder Fonds finanziert werden, ist der Bau von Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach des Eigenheims die am weitesten verbreitete Investitionsart.



*„In Europa gibt es eine gesicherte Datenbasis, die durchschnittlichen Sonnenstunden pro Jahr für jeden beliebigen Standort zu ermitteln.“*

Joachim Kraus, Kraus-Finanz, Alzenau;  
[www.kraus-finanz.de](http://www.kraus-finanz.de)

weichen die Sonnenstunden bei einer 20-Jahres-Betrachtung nur um +/- drei Prozent ab.

### Weiterführung, Rückbau und Instandhaltung der Anlage

Nach den mittlerweile vorliegenden Erfahrungswerten halten Solarmodule zwischen 30 bis 40 Jahre. Daher werden nach 20 Jahren weiterhin Einnahmen erzielt, deren Höhe von der dann zu erzielenden Einspeisevergütung und dem Wirkungsgrad der Module abhängt. Nach dieser zweiten Phase kann die Anlage nahezu kostenneutral abgebaut werden. In diesem Zeitraum werden die Wechselrichter nach heutigen Erkenntnissen zwei- bis dreimal ausgetauscht werden müssen. Dieses Verschleißteil ist zu kalkulieren.

### Aktuelle Finanzierungsvorteile

Das aktuelle, sehr niedrige, Zinsniveau hebt die Rendite durch eine Fremdfinanzierung. Die KfW finanziert – ohne weitere Sicherheiten bei guter Bonität – bis zu 75 Prozent der Investition durch eigene Förderprogramme. Die Darlehen lassen sich innerhalb von

zehn bis 15 Jahren durch die Einnahmen zurückführen.

**Generalunternehmer**

Es gibt viele Anbieter auf dem Markt, die schlüsselfertige Anlagen mit weitreichenden Wartungs- und Überwachungsverträgen anbieten.

Im Gegensatz zu einer Immobilie mit mehr als 30 Gewerken, sind bei einer Solaranlage lediglich vier Gewerke zu koordinieren und somit von einem einzigen Generalunternehmer zu betreuen. Ein weiterer Vorteil: Die Genehmigungsverfahren sind im Vergleich zu einer Immobilie erheblich einfacher. Die Anlagen werden fernüberwacht und gegebenenfalls innerhalb kürzester Zeit repariert. Der Investor kann über das Internet viertelstündlich die Stromleistung interessehalber überwachen.

**Versicherung**

Es gibt eine „Allgefahren-Absicherung“ inklusive Ertragsausfall, die verschiedene Versicherungsgesellschaften für zirka zwei Prozent des Stromertrages anbieten. Selbst wenn das Dach während der Betriebsphase repariert werden muss, können De- und Remontage der Module versichert werden. Diese Versicherung ist empfehlenswert, da nochmals die Einnahmensicherheit erhöht wird.

Fazit: Durch hohe Wirtschaftlichkeit (zehn bis elf Prozent Bruttorendite), die niedrigen Finanzierungskonditionen und die erheblichen Steuervorteile entsteht eine hochrentable und krisenfeste Kapitalanlage, die es in dieser Form seit Jahren nicht mehr gegeben hat. **V&S**

**Investition in Photovoltaik – Berechnungsbeispiel\***

**1. Erfasste Basisdaten**

Investitionssumme ohne MwSt:	300 000 Euro
Inbetriebnahme:	01. April 2010
Eigenkapital:	75 000 Euro
zu versteuerndes Einkommen 2008:	250 000 Euro
zu versteuerndes Einkommen 2009:	250 000 Euro
	0%

Der Investor ist verheiratet und zahlt keine Kirchensteuer

**2. Investitionsaufwand für diese Einzelpositionen**

Solkraftwerk:	300 000 Euro
Disagio:	9 000 Euro
Gründungskosten neuer Gewerbebetrieb:	50 Euro
Bauzeitzinsen:	900 Euro
Vermittlungsgebühr:	9 000 Euro

**Gesamtinvestition ohne MwSt: 318 950 Euro**

**3. Steuerliche Auswirkungen (Investitionsphase)**

in den Jahren	2009	2010
Investitionsabzugsbetrag:	40% 123 600 Euro	
AfA-BMG nach IAB:		185 400 Euro
Sonderabschreibung § 7 g Abs. 5 EStG (20%):		37 080 Euro
degressive AfA § 7 II EStG (12,5% p. a.):		17 381 Euro
Bauzeitzinsen:		900 Euro
<b>abzugsfähige Werbungskosten:</b>	<b>123 600 Euro</b>	<b>55 361 Euro</b>
Steuerersparnis ESt:	54 800 Euro	24 500 Euro

**4. Mittelverwendung**

in den Jahren	2009	2010
Anzahlung:	30 000 Euro	
Zahlungen nach Baufortschritt:		288 950 Euro
Fremdkapital:		225 000 Euro
Eigenmittel vor Steuerersparnis:	30 000 Euro	63 950 Euro
./. Steuerersparnis:	54 800 Euro	24 500 Euro
Eigenmittel nach Steuerersparnis:	-24 800 Euro	39 450 Euro

**Summe tatsächlicher Eigenkapitaleinsatz: 14 650 Euro**

\* Dieses Berechnungsbeispiel dient lediglich der Vorinformation. Die überschlägige steuerliche Berechnung berücksichtigt die Einkommensteuer inklusive SolZ und KiSt, jedoch nicht die Auswirkungen aus dem zu gründenden Gewerbebetrieb.

**Wissensvorsprung durch aktuelle Literatur zu V&S-Themen**

**„Die Wertermittlungsreform – Neue Grundsätze bei der Wertermittlung von Immobilien“**

Durch die Wertermittlungsreform und die Novellierung der WertV'88 sowie mit Einführung der neuen Vorschriften zu den Normalherstellungskosten ergeben sich für Berater gravierende Änderungen bei der Bewertung von Immobilien. Das Buch erläutert detailliert die aktuelle Rechtslage und vermittelt anhand zahlreicher Berech-

nungsbeispiele die korrekte Anwendung der neuen Regeln. Die zugehörige CD-ROM stellt die alte und neue Rechtslage gegenüber, enthält einen Excel-Rechner sowie sämtliche Gesetze und Verordnungen.

„Die Wertermittlungsreform – Neue Grundsätze bei der Wertermittlung von Immobili-

en“, 1. Auflage 2009, Thomas H. Garthe, Haufe Verlag, 159 Seiten, 39,80 Euro, ISBN 978-3-448-09281-3.

Zu beziehen über Kreditwesenservice GmbH, Frankfurt am Main, Telefax 0 69/7 07 84 00, Telefon 0 69/97 08 33-21 (Brigitte Wöllner)