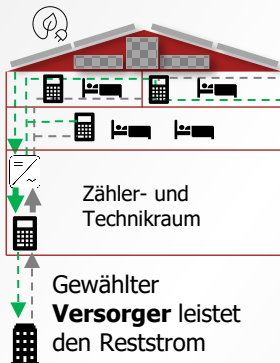


1. Ausgangslage



Vermieter Meier
(**natürliche Person**)
betreibt eine
Photovoltaikanlage
und leistet Strom an
seine drei Mieter

2. Einkommenssteuer

- Steuerbefreiung gemäß § 3 Nr. 72 EStG
- Voraussetzung im Vermietungsfall:
Max. **30 kWp** je Wohn- oder
Gewerbeeinheit bis max. **100 kW** je
Steuerpflichtigen (= Betreiber der
Anlage); auf dem MFH könnte somit
max. eine Anlage mit **90 kWp** installiert
werden (vorbehaltlich weiterer
Gestaltungsmöglichkeiten!)
- Wichtig: Durch die Steuerbefreiung
entfällt aber auch die Möglichkeit zum
Kostenabzug (bspw. für Abschreibungen,
Darlehenszinsen oder Betriebskosten)

3. Gewerbesteuer

- Grundsätzlich stellt der Betrieb einer PV-
Anlage eine **gewerbliche Tätigkeit** dar
- Der Gewinn wird dabei nach den
Vorschriften des Einkommens-
steuergesetzes berechnet (§ 7 GewStG)
- Sofern also die unter Punkt 2 genannten
Grenzen nicht überschritten werden,
sind **keine** gewerblichen Einkünfte zu
versteuern.

4. Umsatzsteuer

- Lieferungen und Installationen von PV-
Anlagen, ihrer wesentlichen
Komponenten und Batteriespeicher an
den **Betreiber** unterliegen dem
Nullsteuersatz
- Voraussetzung im Vermietungsfall:
Bis max. **30 kWp je PV-Anlage** gilt der
Tatbestand automatisch als erfüllt,
darüber hinaus gilt die Nachweispflicht
nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 UStG.
- Sofern die Voraussetzungen der
Kleinunternehmerregelung nach § 19
UStG nicht erfüllt werden, ist für den
verkauften oder eingespeisten Strom
grds. 19 % Umsatzsteuer abzuführen
(unabhängig vom Nullsteuersatz!)

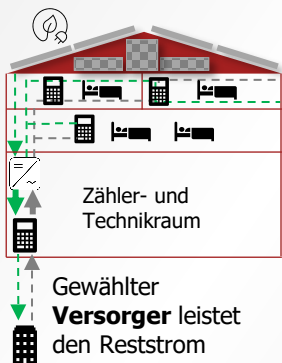
5. Stromsteuer

- Sofern Letztverbraucher den Strom im
Haus ohne Durchleitung durch das
Stromnetz der allg. Versorgung nutzen,
ist dieser stromsteuerfrei.
- Vermieter Meier hat keine
Versorgererlaubnis zu beantragen,
sofern die Voraussetzungen des § 1 Abs.
5a StromStV erfüllt sind.

Haftungsausschluss

Die vorliegende Unterlage behandelt die ertragsteuerlichen, umsatzsteuerlichen und stromsteuerlichen Grundlagen von Mieterstrommodellen zum Rechtsstand und der Verwaltungsauffassung mit Stand Dezember 2025. Die Informationen stellen keine Handlungsempfehlungen für den Einzelfall dar. Sie ersetzen insbesondere keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den eigenen Gegebenheiten.

6. Exkurs gewerbesteuerliche Kürzung



Immoverwaltung GmbH (juristische Person) betreibt eine Photovoltaikanlage und leistet Strom an seine drei Mieter

- Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen können von der sog. **erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung** profitieren und sich somit vollständig von der Gewerbesteuer befreien
- Voraussetzung hierfür ist, dass keine kürzungsschädlichen Tätigkeiten vorliegen
- Die Einnahmen aus der Leistung von Strom oder zum Betrieb von Ladestationen aus Anlagen nach § 3 Nr. 21 EEG sind hierbei kürzungsunschädlich, sofern die Wertgrenzen eingehalten werden (= 20 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes)

Ersteinschätzung

- Eine steuerliche Ersteinschätzung des geplanten Mieterstrommodells können Sie wie folgt beauftragen:
 - **399,00 €** inkl. MwSt. für natürliche Personen oder gemeinschaftlich veranlagte Ehegatten
 - **649,00 €** inkl. MwSt. für Personen- und Kapitalgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und sonstige



Profitieren Sie von unserer Erfahrung in der steuerlichen Begleitung von Photovoltaik- und Mieterstromprojekten. Unsere Kanzlei wurde vom Handelsblatt als einer der besten Steuerberater Deutschlands ausgezeichnet.

Haftungsausschluss

Die vorliegende Unterlage behandelt die ertragsteuerlichen, umsatzsteuerlichen und stromsteuerlichen Grundlagen von Mieterstrommodellen zum Rechtsstand und der Verwaltungsauffassung mit Stand Dezember 2025. Die Informationen stellen keine Handlungsempfehlungen für den Einzelfall dar. Sie ersetzen insbesondere keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den eigenen Gegebenheiten.