

## Antwort

### der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner, Kerstin Andreae, Oliver Krischer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 17/13610 –**

### **Nutzung von Blockheizkraftwerken und Kraft-Wärme-Kopplung durch Wohnungseigentümergeinschaften**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Blockheizkraftwerke (BHKW) können mit Wirkungsgraden von über 90 Prozent einen erheblichen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz leisten. Auch im Hinblick auf die Herausforderungen der Energiewende können sie eine entscheidende Funktion im Stromsystem der Zukunft einnehmen. Zum Beispiel können intelligent gesteuerte Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK-Anlagen) mit ihrer flexiblen Fahrweise die Erzeugungskapazitäten bereitstellen, die wir zum Ausgleich der schwankenden erneuerbaren Energien benötigen. Die aktuell niedrigen Ausbautzahlen (siehe auch Bundestagsdrucksache 17/11775) weisen jedoch darauf hin, dass das von der Bundesregierung verfolgte Ziel eines Anteils von 25 Prozent KWK im Jahr 2020 verfehlt werden wird.

Die Einsatzmöglichkeiten von BHKW in der Leistungsklasse bis 500 kWel sind zahlreich. Von den dafür geeigneten Gebäuden befinden sich heute viele im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften, die durch professionelle Verwalterinnen und Verwalter betreut werden. Nach den Änderungen im Mietrecht, welche ab dem 1. Mai 2013 in Kraft traten, sind einige Verwalterinnen und Verwalter verunsichert, ob weiterhin die Notwendigkeit der Allstimmigkeit besteht oder ob der Einsatz von BHKW mit qualifizierter Mehrheit gemäß § 22 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEigG) beschlossen werden kann.

#### Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Bundesregierung unterstützt die Effizienztechnologie Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) insbesondere auch im Hinblick auf den Einsatz von Blockheizkraftwerken seit vielen Jahren durch verschiedene Instrumente wie den Einspeisevorrang, die im Jahr 2012 verbesserte Förderung durch das novellierte KWK-Gesetz, durch das Marktanzreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt sowie durch das Mini-KWK-Förderprogramm. Zudem bietet die

Bundesregierung in Ergänzung zu den im Markt verfügbaren Informations- und Beratungsdienstleistungen umfassende Informationen zur den Vorteilen dieser Technologie und den entsprechenden Unterstützungsmöglichkeiten an. Diese Maßnahmen stehen auch Wohnungseigentümergeinschaften offen.

Für das Jahr 2014 sieht das KWK-Gesetz eine Evaluierung der Förderung vor, die zudem mit der im Rahmen der Umsetzung der EU-Energieeffizienzrichtlinie vorgesehenen nationalen Potenzialanalyse verbunden werden kann. Ob und wieweit eine Berücksichtigung der spezifischen Belange von Wohnungseigentümergeinschaften zielführend ist, wird auf dieser Grundlage geprüft werden können.

1. Teilt die Bundesregierung die Auffassung vieler Fachleute, dass der in § 22 Absatz 1 WoEigG genannte Begriff der Modernisierung in entsprechender Anwendung der nach dem Mietrechtsänderungsgesetz neu einzufügenden mietrechtlichen Regelungen zu definieren ist, und damit der Einbau eines Blockheizkraftwerkes mit qualifizierter Mehrheit des § 22 Absatz 2 Satz 1 WoEigG beschlossen werden kann (bitte begründen)?

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass die verbindliche Auslegung der genannten gesetzlichen Bestimmungen der Rechtsprechung obliegt.

In § 22 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wird auf den mietrechtlichen Modernisierungsbegriff verwiesen. Mit dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vom 11. März 2013 (BGBl. I 2013 S. 434) hat der Gesetzgeber den mietrechtlichen Modernisierungsbegriff in § 555b des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) präzisiert. Demnach liegt eine Modernisierungsmaßnahme unter anderem dann vor, wenn durch die bauliche Veränderung nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird (§ 555b Nummer 2 BGB). Der Einbau eines Blockheizkraftwerkes kann demnach eine Modernisierung im Sinne von § 22 Absatz 2 WEG in Verbindung mit § 555b BGB darstellen, da der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung in der Regel zur Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie führen dürfte.

Ob für den Einbau eines Blockheizkraftwerkes ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft mit qualifizierter Mehrheit nach Maßgabe des § 22 Absatz 2 WEG ausreicht, kann nur am konkreten Einzelfall entschieden werden, da die Norm vorsieht, dass die Eigenart der Wohnanlage durch die Maßnahme nicht geändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt werden darf. Darüber hinaus ist es auch denkbar, dass der Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage als Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung nach § 22 Absatz 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschlossen werden kann.

2. Erkennt die Bundesregierung an, dass gerade bei Wohnungseigentümergeinschaften ein erhöhter Beratungsbedarf für den Einsatz von KWK- und Photovoltaik (PV)-Anlagen besteht?

Wenn ja, wo sieht die Bundesregierung die größten Hemmnisse?

Die Entscheidung über den Einsatz von KWK- oder PV-Anlagen liegt im Ermessen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft, die hiermit eine Entscheidung über die Nutzung ihres Eigentums, eine Verbesserung ihrer Versorgung mit Strom und gegebenenfalls auch Wärme sowie den Verkauf von Strom an Dritte trifft. Die entsprechende Entscheidung liegt daher primär im Interesse der Eigentümer, denen es frei steht, sich hierbei fachlich beraten zu

lassen. Darüber hinaus besteht ein umfassendes Informationsangebot zu den Vorteilen der Nutzung erneuerbarer Energieträger sowie von KWK-Anlagen, das auch Wohnungseigentümergeinschaften offen steht (siehe Antwort zu Frage 4). Zudem hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Juni 2012 eine Studie zu Investitionsprozessen bei Wohnungseigentümergeinschaften unter besonderer Berücksichtigung energetischer und altersgerechter Sanierungen in Auftrag gegeben. Dabei sollen Entscheidungs- und Finanzierungsprozesse von Wohnungseigentümergeinschaften in unterschiedlichen Konstellationen u. a. zu energetischen Sanierungsmaßnahmen analysiert werden. Erste Ergebnisse sind voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2014 zu erwarten.

3. Wie hoch schätzt die Bundesregierung das bundesweite Potential von KWK- und PV-Anlagen, insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften (Primärenergieeinsparung, installierte Leistung und Stromerzeugung), ein (bitte nach KWK und PV aufschlüsseln)?

Der Bundesregierung liegen keine spezifischen Abschätzungen zum bundesweiten Potenzial des Einsatzes von KWK- und PV-Anlagen bei Gebäuden im Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften vor.

4. Inwiefern informiert die Bundesregierung Wohnungseigentümergeinschaften über die Vorteile und Einsatzmöglichkeiten von KWK- und/oder PV-Anlagen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, und welche Mittel wendet sie dafür jährlich auf?

Über die Vorteile der Nutzung erneuerbarer Energieträger einschließlich PV-Anlagen sowie von KWK-Anlagen informieren die Deutsche Energie-Agentur, die Energieagenturen der Bundesländer, Energieberater, die Anlagenhersteller und deren Verbände. Zudem informiert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) auf seiner Internetseite über die Einsatzmöglichkeiten von Kraft-Wärme-Kopplungstechnologien und entsprechende Förderprogramme. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit unterstützt durch Workshops und Fachveranstaltungen die Informationsverbreitung in der Öffentlichkeit. Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltern stehen alle genannten Informationsquellen zur Verfügung.

5. Sieht die Bundesregierung weiteren Informations- und Beratungsbedarf bei den Immobilienverwaltern, um die Wohnungseigentümergeinschaften bei den notwendigen Entscheidungsprozessen richtig zu beraten?

Wenn ja, was gedenkt sie zu tun, um diesen zusätzlichen Bedarf zu decken?

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 2 und 4 verwiesen.

6. Welche darüber hinausgehenden Maßnahmen plant die Bundesregierung gegenwärtig, und mit welchen konkreten Mitteln werden diese Initiativen ausgestattet sein?

Zusätzliche Initiativen sind derzeit nicht geplant.

7. Sieht die Bundesregierung Regelungsbedarf (Steuerrecht, WoEigG etc.) bei dem Betrieb von KWK- und PV-Anlagen durch Wohnungseigentümergeinschaften?

Wenn nein, warum nicht?

Wenn ja, welchen?

Derzeit sieht die Bundesregierung keinen ergänzenden Regelungsbedarf im Hinblick auf den speziellen Bereich des Betriebs von KWK- und PV-Anlagen durch Wohnungseigentümergeinschaften. Für Steuerpflichtige, die als Wohnungseigentümergeinschaften KWK- und PV-Anlagen betreiben, gelten die allgemeinen ertrag-, umsatz-, energie- und stromsteuerrechtlichen Regelungen.

8. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung in der verwaltungstechnischen Vereinfachung der steuerrechtlichen Veranlagung bei dem Betrieb von KWK oder PV-Anlagen in Wohnungseigentümergeinschaften?

Die Bundesregierung sieht keine Möglichkeiten zur Vereinfachung von steuerlichen Verfahrensabläufen bei Wohnungseigentümergeinschaften. Die betreffenden materiell-rechtlichen Vorgaben sehen keine spezifische Behandlung des Betriebs von KWK- und PV-Anlagen vor.

9. Wie können aus Sicht der Bundesregierung die steuerrechtlichen Ergebnisse aus dem Betrieb solcher Anlagen rechtssicher in die Hausgeldabrechnung implementiert werden?

Sieht die Bundesregierung hierzu weiteren rechtlichen Klärungsbedarf, und wenn ja, welchen?

Die Bundesregierung weist darauf hin, dass die verbindliche Auslegung der betreffenden gesetzlichen Bestimmungen der Rechtsprechung obliegt.

Ertragsteuerrechtlich umfassen die nach § 2 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) einkommenssteuerpflichtigen Einkünfte auch den Gewinn, der bei dem Betrieb einer KWK- oder PV-Anlage aus Gewerbebetrieb nach § 2 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 EStG erzielt wird. Dieser Gewinn ist durch Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Absatz 1 EStG zu ermitteln oder kann, wenn keine Buchführungspflicht gegeben ist oder freiwillig Bücher geführt werden, als Überschuss der Betriebseinnahmen über die Betriebsausgaben gem. § 4 Absatz 3 EStG durch Einnahmenüberschussrechnung ermittelt werden. Schließen sich – wie bei der Wohnungseigentümergeinschaft – mehrere Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes zusammen, bilden sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (§ 705 BGB). Liegt der gemeinsame Zweck in der gemeinschaftlichen Erzielung von Einkünften aus Gewerbebetrieb, liegt eine Mitunternehmerschaft im Sinne des § 15 Absatz 1 Nummer 2 EStG vor und die Personen werden nach § 15 Absatz 1 Nummer 2 EStG als Mitunternehmer behandelt. Verfahrensrechtlich müssen dann die von den Mitunternehmern gemeinschaftlich erzielten Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 179 Absatz 1 und 2 Satz 2, § 180 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a der Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festgestellt werden. Dazu haben die Mitunternehmer eine Feststellungserklärung abzugeben (vgl. § 181 Absatz 2 AO). Der so festgestellte Gewinn oder Verlust wird den einzelnen Mitunternehmern entsprechend eines Verteilungsschlüssels unmittelbar zugerechnet und im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt.

10. Gibt es seitens des Bundesministeriums der Finanzen einen klarstellenden Erlass, jeweils einzeln und insgesamt, betreffend die Umsatzsteuer, Ertragssteuer, Energiesteuer, Stromsteuer, Gewerbesteuer, Grunderwerbssteuer, der insbesondere die Besonderheiten bei der Anschaffung und dem Betrieb von KWK- und PV-Anlagen von Wohnungseigentümergeinschaften berücksichtigt?

Wenn nein, warum nicht, und ist ein solcher geplant?

Zur allgemeinen ertragsteuerlichen Behandlung von Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken wurden seitens der Länder sog. OFD-Verfügungen (OFD = Oberfinanzdirektion) (z. B. OFD-Verfügung Rheinland vom 10. Juli 2012; S. 2130, 2011/0003 – St 142) herausgegeben. Hierbei handelt es sich um eine bundesweit abgestimmte Rechtsauffassung.

Bei den anderen Steuerarten gibt es seitens des Bundesministeriums der Finanzen keine gesonderten Erlasse zu Anschaffung und Betrieb von KWK- und PV-Anlagen von Wohnungseigentümergeinschaften. Hier gelten die allgemeinen steuerlichen Regelungen.

Hinsichtlich der Grunderwerbsteuer ist ergänzend anzumerken, dass die Ertrags- und Verwaltungshoheit ausschließlich den Ländern obliegt, die hierzu einige Erlasse herausgegeben haben.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 7 verwiesen.

11. Liegen die Voraussetzungen gemäß § 180 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der Abgabenordnung bei den gewerblichen Einkünften von WEGs aus dem Betrieb von KWK- und PV-Anlagen vor, wonach die Finanzverwaltungen auf die einheitliche und gesonderte Ermittlung verzichten kann?

Wenn nein, warum nicht?

Wenn ja, wann gibt es hierzu eine entsprechende Verwaltungsanweisung?

Bei Wohnungseigentümergeinschaften, die aus dem Betrieb von KWK- und PV-Anlagen gewerbliche Einkünfte erzielen, handelt es sich nicht um Fälle geringer Bedeutung im Sinne von § 180 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 AO. Die Komplexität der Sachverhalte erfordert die Durchführung von Gewinnfeststellungsverfahren, um die gleichmäßige Besteuerung der Beteiligten zu gewährleisten.

12. Wie hoch könnte nach Einschätzung der Bundesregierung die bürokratische Entlastung bei den Finanzverwaltungen, Steuerberatern und Wohnungseigentümergeinschaften sein, wenn auf die einheitliche und gesonderte Feststellung bei gewerblichen Einkünften von WEGs aus Stromerzeugung verzichtet würde und die Finanzverwaltungen keine Feststellungsverfahren mit geringen Gegenstandswerten und vielen Beteiligten durchführen müssten?

Nach Einschätzung der Bundesregierung würde durch den Verzicht auf eine gesonderte und einheitliche Feststellung keine bürokratische Entlastung der Beteiligten entstehen. Eine gesonderte und einheitliche Feststellung dient dem Interesse der Verfahrensökonomie, der Rechtssicherheit und einer gleichmäßigen Besteuerung. Jeder Beteiligte der Wohnungseigentümergeinschaft müsste im Fall des Verzichts auf ein Feststellungsverfahren die Ermittlung der Einkünfte aus dem Betrieb der Anlagen zur Stromerzeugung in seiner eigenen Steuererklärung gesondert vornehmen. Dies führt dazu, dass sich ein erheblich größerer Personenkreis mit der Ermittlung bzw. Prüfung eines einheitlichen steuerlichen Sachverhaltes befassen müsste.

13. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung zur Entbürokratisierung der KWK-Förderung?

Die Förderung auf Grundlage des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes wurde im Jahr 2012 umfassend novelliert. Neben der Anhebung der Fördersätze und der Einführung wichtiger neuer Tatbestände wie der Unterstützung von Investitionen in Wärmespeicher wurden auch die Verwaltungsabläufe vereinfacht. Insbesondere wurde die Möglichkeit zur Zulassung durch Allgemeinverfügung des BAFA auf kleinere Anlagen mit einer Leistung bis 50 Kilowatt ausgeweitet und diese Anlagenkategorie von bestimmten Mitteilungspflichten befreit. Im Rahmen der nächsten Zwischenevaluierung werden auch die verwaltungstechnischen Abläufe erneut überprüft.



