

KOLUMNE

Neue Konzepte für Quartiere



Auch in den aktuell herausfordernden Zeiten bleibt der Klimaschutz eine der wichtigsten Aufgaben unserer Epoche. Einen großen Teil der Verantwortung tragen dabei unsere Immobilien, denn diese verursachen mehr als ein Drittel unseres gesamten Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen. Düsseldorf will bis zum Jahr 2035 klimaneutral werden. Für dieses ambitionierte Ziel gibt es bereits wegweisende Neubauten in der Stadt – sogenannte „Leuchttürme der Nachhaltigkeit“. Diese weisen zwar den Weg, das eigentliche Ziel liegt jedoch im Gebäudebestand. Der wirk-

samste Hebel zum Klimaschutz liegt im nachhaltigen Umbau unserer bestehenden Stadtquartiere mit ihren vielen Altbauten und den häufig kleinteilig parzellierten Innenhöfen. Dort schlummert enormes Potenzial, um Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung zukunftsfähig miteinander zu verbinden. Wir benötigen Visionen und realisierbare Strategien für deren Umgestaltung – für den richtigen Nutzungsmix, für größere Aufenthaltsqualität, für mehr Grün- und Gemeinschaftsflächen, für moderne Mobilitätsangebote und für den stärkeren Einsatz regenerativer Energien. Dies steigert die Qualität und Attraktivität unserer Stadtquartiere und wirkt sich positiv auf den Wert der Immobilien aus und stärkt damit auch die Resilienz und die Wirtschaftskraft der gesamten Stadt. Eine Win-win-Situation für alle Beteiligten – für Bewohner, Nutzer, Eigentümer und Besucher, und somit für die ganze Stadtgesellschaft.

Max Schultheis

Der Autor ist City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr der CBRE GmbH.

Impressum

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf, Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortlich)
Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei

GmbH, Zulpicher Str. 10, Düsseldorf
Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de
Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21

PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Entlastungen für private Betreiber

Photovoltaikanlagen tragen einen wichtigen Teil zur Energiewende bei. Die steuerlichen Folgen können aber komplex sein – wobei Betreiber kleiner Anlagen ab dem neuen Jahr deutlich entlastet werden.

VON PATRICK PETERS

Immobilien haben einen hohen Anteil an den allgemeinen CO₂-Emissionen und verursachen fast 40 Prozent der weltweiten Treibhausgas-Emissionen. Daher soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch bis zum Jahr 2030 deutlich steigen. Dazu gehört auch die Solarenergie. „Ohne Solarenergie und privat installierte Photovoltaikanlagen ist der Kampf gegen den Klimawandel nicht zu gewinnen. Wir müssen alles daran setzen, so viel Sonnenenergie wie möglich für Haushalte nutzbar zu machen. Der Vorteil ist, dass es heute viel einfacher ist als in der Vergangenheit, auf dem eigenen Dach eine Photovoltaikanlage für die Energiegewinnung zu installieren“, sagt der Solarexperte Toralf Nitsch von Green Energy for All (GE4A), einem Unternehmen der digitalen, erneuerbaren Energiewirtschaft. Um ein Einfamilienhaus mit vier Personen mit Sonnenenergie zu versorgen, wird laut dem Energieversorger Eon eine Photovoltaikanlage mit vier bis fünf Kilowatt-Peak (kWp) Leistung

benötigt. Mit einem kWp lassen sich rund 1000 Kilowattstunden Solarstrom pro Jahr erzeugen. Die Kosten für eine Fünf-kWp-Anlage liegen laut Eon bei rund 13.000 Euro. Das kann gefördert werden, etwa durch Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), unter anderem mit günstigeren Zinssätzen und tilgungsfreien Zeiten.

Wichtig dabei: Der Betrieb einer privaten Photovoltaikanlage kann steuerliche Pflichten auslösen, wie das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen herausstellt. Wer mit einer Photovoltaikanlage Strom erzeugt und diesen zumindest teilweise in das öffentliche Netz einspeist und verkaufe, erziele Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die in der Regel der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer unterliegen. Diese Personen seien zudem Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

Das führt zu neuen Pflichten: „Betreiber einer privaten Photovoltaikanlage ermitteln den Gewinn aus dem Betrieb mit einer Einnahmen-Überschuss-Rechnung selbst. Darüber hinaus müssen



Im neuen Jahr soll teilweise die Steuerfreiheit gelten. FOTO: DPA

gegebenenfalls Umsatzsteuer-Voranmeldungen und eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung an das Finanzamt elektronisch übermittelt werden“, sagt der Mönchengladbacher Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Sebastian Loosen (WWS-Gruppe). Beträge die installierte Gesamtleistung aber weniger als zehn Kilowatt-Peak, können Betreiber für die Einkom-

mensteuer gegebenenfalls eine Vereinfachungsregelung in Anspruch nehmen, heißt es beim Finanzministerium. Danach werde auf schriftlichen Antrag ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Hauseigentümer diese Photovoltaikanlage nicht mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben und daher eine einkommensteuerlich unbeachtliche Tätigkeit vorliege.

Die umsatzsteuerliche Behandlung und die einkommensteuerliche Behandlung einer Photovoltaikanlage müssen aber nicht deckungsgleich sein. Die Umsatzsteuerpflicht entfällt, wenn Anlagenbetreiber mit ihrem Solarstrom maximal 22.000 Euro Umsatz im Jahr erzielen. Dann können sie sich für die Kleinunternehmerregelung entscheiden. „Umsatzsteuerpflichtige haben den Vorteil, dass sie die Mehrwertsteuer, die sie beim Kauf der Anlage bezahlt haben, vom Finanzamt zurückbekommen. Dafür müssen sie im Gegenzug für den privat verbrauchten Solarstrom Umsatzsteuer zahlen. Es gilt also genau zu berechnen, welche Regelung sich eher lohnt“, betont Sebastian Loosen. Er weist

auch darauf hin, dass mit dem Jahressteuergesetz 2022 für kleinere Photovoltaikanlagen eine weitgehende steuerliche Entlastung vorgesehen ist. Ab 2023 soll die Besteuerung bei der Einkommensteuer entfallen. Für kleine Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von bis zu 30 Kilowatt-Peak auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien beziehungsweise 15 Kilowatt-Peak je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (zum Beispiel Mehrfamilienhäuser) kommt es ab 2023 also zur völligen Steuerfreiheit.

„Für die Anschaffung und die Installation von Photovoltaikanlagen und Stromspeichern soll in Zukunft ebenfalls ein umsatzsteuerlicher Nullsteuersatz gelten, soweit es sich um eine Leistung an den Betreiber der Photovoltaikanlage handelt und die Anlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird.“

EuroParcs

ANZEIGE

Günstige Ferienhäuser in den Niederlanden

Mit 49 Parks ist EuroParcs einer der größten Ferienparkanbieter der Niederlande. Viele der Häuser können nicht nur gemietet, sondern auch zur Eigennutzung und als Renditeobjekt gekauft werden. Wer sich bis Ende des Jahres für ein Haus entscheidet, kann viel Geld sparen.

Der Ferienparkspezialist EuroParcs betreibt mehr als 65 Ferienparks in den Niederlanden, Belgien, Luxemburg, Österreich und bald auch in Deutschland. Mehr als 40 Jahre Erfahrung garantieren Verlässlichkeit und ausgezeichneten Service vor, während und nach dem Erwerb eines Ferienhauses. Die Auswahl an Objekten ist riesig. Zum Kauf stehen beispielsweise großzügige Villen für größere Familien oder Gruppen, gemütliche Chalets oder nachhaltige Tiny Houses. Alle Objekte eint ihre Toplage mitten in der Natur, häufig sogar direkt am Wasser. Eigentümer einer Ferienimmobilie haben die Wahl aus drei verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten: private Nutzung ohne Rendite, teilweise private Nutzung und Vermietung mit anteiliger Rendite oder ausschließlich Vermietung mit maximaler Rendite.

Bis zu 20 Prozent sparen

Aktuell wartet EuroParcs noch mit einem besonderen Angebot auf, das bis Ende des Jahres gültig ist: Mehr als 100 ausgewählte Ferienimmobilien in verschiedenen niederländischen Parks sind bis zu 20 Prozent reduziert. Ob Tiny House, Chalet, Lodge, Bungalow, Villa oder klassisches Ferienhaus – der Rabatt gilt für



Top-Ferienimmobilien in bester Lage gibt es jetzt noch preisgünstiger bei EuroParcs.

eine breite Auswahl an Unterkunftstypen. Alle, die bereits seit einiger Zeit mit dem Gedanken spielen, eine Ferienimmobilie in den Niederlanden zu erwerben, sollten sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen

15 Prozent auf alle Grundstücke für Schnellentschlossene

Um einen weiteren finanziellen Anreiz zu schaffen, noch dieses Jahr ein Ferienhaus samt Grundstück in den Niederlanden zu erwerben, bietet EuroParcs 15 Prozent Rabatt auf alle Grundstückspreise bis Ende November an. Von diesem Angebot profitieren sowohl Neukunden, als auch Bestandskunden, die bereits

Attraktive Investition

Der Erwerb eines Ferienhauses bietet Anlegern in Zeiten hoher Inflation und unruhiger Aktienmärkte zahlreiche Vorteile:

- Attraktive und sichere Rendite durch Vermietung an Feriengäste und Wertzuwachs der Immobilie: Die Nachfrage nach Ferienimmobilien in den Niederlanden übersteigt das Angebot seit Jahren.
- Der hohe Freizeitwert: Das Haus

kann auch für eigene Auszeiten vom Alltag genutzt werden. Kunden wählen den Einrichtungsstil individuell aus attraktiven Paketangeboten. • Ein „Rundum-Sorglos-Paket“: EuroParcs kümmert sich für die Hauseigentümer um Verwaltung, Vermietung, Reinigung und Gartenpflege.

www.europarcsimmobilien.de

eine Immobilie von EuroParcs besitzen. Die Immobilienexperten beraten gerne persönlich

und individuell in den EuroParcs-Büros in Köln und Düsseldorf sowie vor Ort in den Ferienparks.



Jetzt kaufen: Ferienhäuser zum Sparpreis

BIS ZU 20% RABATT

EuroParcs Brunsummerheide

Ferienhaus Pavillon Lumiere
10 | 6 Zimmer
Statt 389.500 €
NUR 369.500 € inkl. Grundstück

EuroParcs De Ussel Eilanden

Ferienhaus Velthorst Concept
5 | 3 Zimmer
Statt 132.500 €
NUR 109.500 € exkl. Grundstück

EuroParcs Zuiderzee

Ferienhaus Tiny House
2 | 2 Zimmer
Statt 89.500 €
NUR 69.500 € exkl. Grundstück

EuroParcs Velluwemeer

Ferienhaus Pavillon Ettoile
4 | 3 Zimmer
Statt 154.500 €
NUR 129.500 € inkl. Grundstück

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Webseite

Kundentag am 26. November 2022 in Düsseldorf



Vereinbaren Sie einen kostenlosen und unverbindlichen Gesprächstermin

0221 8282 8418
verkauf@europarcsimmobilien.de
europarcsimmobilien.de