

Der Immobiliensektor soll den Ausbau der Elektromobilität voranbringen

2. Juni 2020 (aktualisiert am 1. März 2021)

Die Koalitionsfraktionen CDU / CSU und SPD haben am 5. Mai 2020 einen Gesetzesentwurf zur Ausweitung der Elektromobilität vorgelegt (Gebäude-Elektromobilitätsgesetz - GEIG, BT-Drucks. 19/18962). Mit dem Entwurf wird die EU-Richtlinie 2018/844 vom 30. Mai 2018 in deutsches Recht umgesetzt. Das neue Gesetz soll das Laden von Elektrofahrzeugen erleichtern (d.h. zu Hause, bei der Arbeit und bei alltäglichen Aktivitäten).

Nachdem der Bundsratsausschuss Änderungen an einem im März vorgelegten früheren Entwurf empfohlen hatte, legten die Fraktionen der CDU / CSU und SPD eine leicht modifizierte Fassung des neuen Gesetzesentwurfs vor. Die erste Lesung fand am 7. Mai 2020 statt. Der zuständige parlamentarische Ausschuss hat nun eine Formulierungshilfe für den Gesetzesentwurf veröffentlicht (BT-Drucks.-19.26587 - 10. Februar 2021). Dies stellt eine Änderung des vorherigen Entwurfs dar und wird dem Bundestag zur zweiten Lesung vorgelegt. Ein genaues Datum ist noch nicht bekannt gegeben.

Die aus dieser Änderung resultierenden Änderungen stellen einen strengeren Ansatz dar. Die Bundesregierung verschärft die Rahmenbedingungen für die Förderung der Elektromobilität.

Auswirkungen für Wohnhäuser

Gemäß der neuen Gesetzgebung muss jedes neue Wohngebäude mit 6 oder mehr Parkplätzen mit der Kabelinfrastruktur ausgestattet sein, die für die mögliche spätere Installation von E-Ladegeräten erforderlich ist. Dies ist obligatorisch für neue Wohnbauprojekte, die nach dem 11. März 2021 genehmigt werden müssen. Die erforderliche Kabelinfrastruktur umfasst zunächst leere Leitungen, die für Elektro- und Datenkabel geeignet sind. Zusätzlich muss der Eigentümer den erforderlichen Platz für intelligente Zähler und Schutzelemente bereitstellen. Die Gesetzesvorlage soll den künftigen Einsatz von E-Charging-Einrichtungen unterstützen. Die Verpflichtung zum Aufbau der erforderlichen Kabelinfrastruktur umfasst jedoch nicht die Einrichtung echter E-Ladegeräte. Die dadurch bereits verfügbare Möglichkeit, eine E-Charging-Infrastruktur zu installieren, wird jedoch die Hürde für die Installation von Ladestationen verringern, wenn dies in Zukunft erforderlich ist.

Auswirkungen für Nichtwohngebäude

Neue Nichtwohngebäude mit mehr als 6 Parkplätzen müssen für jeden dritten Parkplatz E-Ladegeräte enthalten. Darüber hinaus müssen neue Projekte für Nichtwohngebäude mindestens eine Ladestation für die tatsächliche Nutzung enthalten. Ab dem 1. Januar 2025 muss eine Ladestation in bestehenden Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 Parkplätzen eingerichtet werden. Wenn ein Eigentümer verpflichtet ist, mehr als ein Nichtwohngebäude mit einer Ladestation auszustatten, kann er die Verpflichtung auch erfüllen, indem er die Gesamtzahl der Ladestationen installiert, die zusammen in einem oder mehreren seiner Objekte installiert werden sollen.

Nichtwohngebäude sind gemäß der EU-Richtlinie 2018/844 alle Gebäude, die überwiegend für andere Zwecke als Wohnzwecke bestimmt sind. Pflegeheime, Schlafsäle und ähnliche Einrichtungen gelten als Wohngebäude. Die neue Rechnung gilt nicht für Gebäude, die KMU gehören, wenn das KMU der Hauptnutzer des Gebäudes ist. Dies steht im Einklang mit den Anforderungen der EU, um unangemessene finanzielle Belastungen für KMU zu vermeiden und den Mittelstand nicht übermäßig zu belasten.

Gemischt genutzte Gebäude

Gebäude mit gemischter Nutzung gelten je nach Nutzung als teilweise Wohngebäude und teilweise als Nichtwohngebäude. Teile eines Nichtwohngebäudes, die Wohnraum bieten, gelten als Wohngebäude und umgekehrt. Die vorherrschende Nutzung qualifiziert das Gebäude entweder als Wohngebäude oder als Nichtwohngebäude. Beispielsweise wird das Projekt als Ganzes betrachtet, wenn der Nichtwohnteil unbedeutend ist. Dies ist nämlich der Fall, wenn überwiegend Wohngebäude auch für medizinische, rechtliche und steuerliche Zwecke genutzt werden.

Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude ein Quartier werden, können Vereinbarungen treffen, Parkplätze gemeinsam mit Leitungsinfrastruktur oder Ladestationen auszustatten, um die jeweiligen Anforderungen zu erfüllen. Gleiches gilt für Wohn- und Nichtwohngebäude.

Anwendungsbereich

Generell gilt das GEIG nur für Neubauten. Gebäude, die großen Renovierungsarbeiten unterzogen werden, z.B. von mehr als 25 Prozent ihrer Fassade, die über 10 oder mehr Parkplätze verfügen, fallen ebenfalls in den Anwendungsbereich des GEIG. Der Bundesrat kritisierte diesen Ansatz. Das Argument ist, dass es keinen Zusammenhang zwischen der Sanierung der Fassade eines Gebäudes einerseits und seiner elektrischen Infrastruktur und des Parkens andererseits gibt. In diesem Zusammenhang wurde vorgeschlagen, die Sanierung der Infrastruktur oder der Parkplätze als Bezugspunkt zu verwenden. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieser Ansatz am Ende des Gesetzgebungsprozesses durchsetzt oder nicht.

Eine weitere Ausnahme in Bezug auf die Anforderungen an die Kabel- und Ladeinfrastruktur wird für bestehende Gebäude gewährt, wenn die Kosten für die Errichtung der entsprechenden Infrastruktur 7 Prozent der Gesamtkosten für die Sanierung übersteigen.

Mögliche Auswirkungen

Das neue Gesetz kann zu erheblichen zusätzlichen Kosten für die Sanierung bestehender Gebäude führen. Anders als bei Neubauten ist es nicht möglich, von Anfang an den Bau der erforderlichen Ladeinfrastruktur zu planen. Daher sollten die gesetzlichen Anforderungen die technische Machbarkeit und den bestehenden Zustand des Gebäudes berücksichtigen.

Bei gemieteten Wohngebäuden gilt die Errichtung neuer Ladestationen als Mittel zur Modernisierung. Nach deutschem Recht könnten die Kosten für die Einrichtung einer solchen Ladestation als Mittel zur Modernisierung dann dem Mieter auferlegt werden. Dies könnte jedoch zu unpopulären Mieterhöhungen führen.

Leider werden im Entwurf die steuerlichen Auswirkungen von Vermietern, die auf ihrem Grundstück eine Ladestation betreiben, nicht berücksichtigt. Leihgeräte wie Ladestationen können sich negativ auf die Fähigkeit der Vermieter auswirken, von einer erweiterten Gewerbesteuerermäßigung zu profitieren. Unternehmen, die Gebäude mit einer oder mehreren Ladestationen gleichzeitig vermieten, müssen daher Gewerbesteuer zahlen und können von der

erweiterten Gewerbesteuerermäßigung nicht profitieren. Dieser Umstand wird bei künftigen Mietverträgen und Transaktionen von Gebäuden noch stärker in den Fokus der steuerrechtlichen Beurteilung gerückt. Es kann erforderlich sein, die Ladestation steuerlich zu trennen (vgl. Die jüngste Entscheidung des Bundesgerichtshofs über die Mitvermietung von Einrichtungsgegenständen, die sich nachteilig auf die Gewerbesteuer auswirkt, vom 28. November 2019, III R 34/17).

In Anbetracht dessen wäre es ein vernünftiger Schritt des Gesetzgebers, die Ausleihe von Ladestationen steuerfrei zu machen, um ein solches Geschäft aus steuerlicher Sicht vorteilhafter zu gestalten. Eine solche Ausnahme schlug der Bundesrat in seiner Erklärung vom 15. Mai 2020 (BT-Drucks. 19/19366) ebenfalls vor.

Gesetzesverstoß

Der Adressat der Maßnahmen ist der Eigentümer der Immobilie. Eine Ordnungswidrigkeit liegt vor, wenn die von der neuen Regelung festgelegten Anforderungen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt werden. Bußgelder können bis zu 10.000 € betragen.

Statement

Die neuen Bestimmungen werden die EU-Richtlinie 2018/844 in deutsches Recht umsetzen. Darüber hinaus fügt die neue Gesetzgebung dem deutschen Klimapakt 2030 eine weitere Säule hinzu, in der die Bundesregierung ein Ziel von sieben Millionen zugelassenen Elektroautos bis 2030 festgelegt hat. Der Ausbau der Kabel- und Ladeinfrastruktur wird dieses ehrgeizige Ziel fördern. Dementsprechend strebt der Klimapakt bis 2030 eine Millionen Ladestationen an.

Dies zeigt deutlich, dass Elektromobilität die politisch bevorzugte Fortbewegungsweise ist, während die Konsequenzen für andere nachhaltige Mobilitätsmittel, z.B. Brennstoffzellen unklar sind.

Takeaways

- Die Vorschriften sind an Eigentümer von Wohn- und Nichtwohnimmobilien gerichtet.
- Der Geltungsbereich des Gesetzes beschränkt sich auf die Errichtung neuer Gebäude, jedoch gibt es Ausnahmen für großflächige Renovierungen.
- Die Auswirkungen auf die Gewerbesteuer müssen weiter genau beobachtet werden.

Falls Sie Fragen zu diesem Thema haben, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

Ihre Ansprechpartner



Sabine Wieduwilt
Partner, Frankfurt
D +49 69 45 00 12 186
sabine.wieduwilt@dentons.com



Dr. Gabriele Haas
Partner, Frankfurt
D +49 69 45 00 12 393
M +49 160 5065 769
gabriele.haas@dentons.com



Thomas Schubert

Partner, Berlin

D +49 30 26473 430

M +49 1511 6734 227

thomas.schubert@dentons.com



Dr. Dominik Thomer

Partner, Düsseldorf

D +49 211 74074 251

M +49 171 5650 703

dominik.thomer@dentons.com