

A photograph of four business professionals in a meeting. A man in a dark sweater is leaning over a table, looking at a laptop. A woman in a grey top is pointing at the screen. A man in a light blue shirt is writing on a notepad. A woman with curly hair is holding a green pen. The scene is dimly lit with a blue tint.

Photovoltaik-Mieterstrom

Information



Anliegen

Wir beraten und unterstützen Eigentümer von Mehrfamilienhäusern (WEG) bei der Planung und Umsetzung einer Photovoltaikanlage.

Die Steuerregelung in 2023

- Die Kosten für Lieferung und Montage der Anlage erfolgt ohne MwSt.
- Der Erlös des Stromverkaufs ist Einkommensteuerfrei. Die Einkommensteuererklärung entfällt
- Bei der Umsatzsteuer ist die Kleinunternehmerregel zu wählen
- Dies gilt für Anlagen bis 30 kwp im Einfamilienhaus oder 15 kwp je Wohneinheit im Mehrfamilienhaus
- Ein Steuerpflichtiger kann mehrere Anlagen bis ges. 100 kwp betreiben
- Die PV Anlage ist innerhalb 4 Wochen beim Finanzamt zu melden.

Wie funktioniert Mieterstrom

- Die WEG übernimmt die gesamte Stromlieferung für die Wohnungen
- Die WEG wird Energieunternehmen mit allen Rechten u. Pflichten
- Fehlender Strom wird vom Versorger ihrer Wahl zugekauft
- WEG und Mieter (Bewohner) schließen einen Stromliefervertrag
- Der Vertrag muss alle gesetzlichen Vorgaben erfüllen
- Der Mieterstrom sollte 10% unter dem Grundversorgerpreis liegen
- Es müssen Stromzähler für die Wohnungen eingebaut werden
- Für Pkw-Strom sind eventuell Unterzähler oder Wallboxen mit Stromzähler einzubauen.
- Für die Stromlieferung ist an die Mieter (Bewohner) eine Abrechnung zu erstellen.
- Der Mieterstrom darf nicht über die WEG-Abrechnung laufen. Es muss ein eigenes Konto angelegt werden.

Wie Vorgehen in einer WEG

- Die WEG beschließt mit einfacher Mehrheit den Bau einer PV-Anlage
- ACHTUNG: wer baut (beschließt) bezahlt auch
- Angebote bei entsprechenden Anbieter einholen
- Einen Vertrag für die PV-Gemeinschaft beschließen
- Festlegen, wer mit welchem % Anteil beteiligt ist
- Festlegen, wer den Stromverkauf abrechnet (Verwaltung, Eigentümer oder Fremdfirma)
- Festlegen, wer den Bau der Anlage begleitet.
- Festlegen, wer Ansprechpartner für die PV-Anlage während des Betriebs ist.

Was machen wir ?

- Wir schätzen die verfügbare Dachfläche und die Anlagengröße
- Wir berechnen die Rentabilität der Anlage vor dem Angebot, auf Grundlage des Stromverbrauchs und der möglichen Anlagengröße
- Wir überprüfen die Rentabilität auf Grund der Angebote
- Wir stellen ein Abrechnungssystem zur Verfügung, mit dem Sie Ihren Stromverkauf ohne großen Aufwand abrechnen können.
- Wir bieten Mustervorlagen für den PV-Betreibervertrag und Stromlieferverträge
- Wir sind Ansprechpartner für alle Fragen rund um Mieterstrom und PV-Anlage
- Wir sagen Ihnen, WO sie WAS melden müssen

Was machen wir nicht ?

- Wir verkaufen und vermitteln keine PV – Anlagen und keine Stromspeicher.

Mieterstrommodell Mehrfamilienhaus

6
13,00
35.000 €
1

Wohneinheiten

Blatt 1

Leistung der Anlage

13,00

kwp

Ertrag kwh

12.350

Kosten der Anlage incl. Speicher

35.000 €

Ersatzspeicher

1

			kwh	€/kwh	€/kwh	Preis
Stromlieferung kwh	Wärmepumpe	Heizung	0	0,300 €	0,000	- €
	Wärmepumpe	warm-Wasser	0	0,300 €	0,300	- €
	Allgemeinstrom		1000	0,340 €	0,340	339,60 €
	Haushaltsstrom		12000	0,340 €	0,306	3.672,00 €
ges.			13000			4.011,60 €

Einspeisung 0,075 Euro/kwh			3669			275,16 €
Grundgebühr/Monat	11,50 €	138,00 € Jahr	6			828,00 €
Mieterstromzuschlag	Eigenverbrauch *0,0257€/kw		8681	0,026 €		225,71 €
ges.						1.328,87 €

Stromzukauf			4319	0,340 €	minus	1.468,40 €
-------------	--	--	------	---------	-------	------------

Eigenproduktion %	Blatt 3	66,78%	8681			
-------------------	---------	--------	------	--	--	--

Ertrag bei Preissteigerungen von 3% / Jahr

Anlage 13,00 kwp

Blatt 2

Jahre	ges. Einnahmen		Kosten					Auto	Auto	Netto Ertrag	kumuliert		
	Ertrag	Grundgeb. + Einspeisung	Strom-	Versicher.	Abrechnung	Dachmiete	Instandhalt.					Zins+Tilgung	
			Zukauf	für 1 kwp	Wohneinh.	für 1 kwp	2. Speicher					0 €	
				10 €	120 €	0 €		4%					
1	4.012 €	1.329 €	1.468 €	130 €	720 €	- €				3.022 €	3.022 €		
2	4.132 €	1.329 €	1.512 €	130 €	720 €	- €				3.098 €	6.120 €		
3	4.256 €	1.329 €	1.558 €	130 €	720 €	- €				3.177 €	9.297 €		
4	4.384 €	1.329 €	1.605 €	130 €	720 €	- €				3.258 €	12.555 €		
5	4.515 €	1.329 €	1.653 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	600 €	3.941 €	16.497 €	
6	4.651 €	1.329 €	1.702 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	618 €	4.045 €	20.542 €	
7	4.790 €	1.329 €	1.753 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	637 €	4.152 €	24.694 €	
8	4.934 €	1.329 €	1.806 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	656 €	4.262 €	28.956 €	
9	5.082 €	1.329 €	1.860 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	675 €	4.376 €	33.332 €	
10	5.234 €	1.329 €	1.916 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	696 €	4.493 €	37.825 €	
11	5.391 €	1.329 €	1.973 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	716 €	4.613 €	42.438 €	
12	5.553 €	1.329 €	2.033 €	130 €	720 €	- €	1.500 €		2 Auto	738 €	3.237 €	45.675 €	
13	5.720 €	1.329 €	2.094 €	130 €	720 €	- €	10.000 €		2 Auto	760 €	-	5.135 €	40.540 €
14	5.891 €	1.329 €	2.156 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	783 €	4.997 €	45.537 €	
15	6.068 €	1.329 €	2.221 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	806 €	5.132 €	50.669 €	
16	6.250 €	1.329 €	2.288 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	831 €	5.272 €	55.940 €	
17	6.437 €	1.329 €	2.356 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	855 €	5.415 €	61.356 €	
18	6.631 €	1.329 €	2.427 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	881 €	5.564 €	66.919 €	
19	6.829 €	1.329 €	2.500 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	908 €	5.716 €	72.635 €	
20	7.034 €	1.329 €	2.575 €	130 €	720 €	- €			2 Auto	935 €	5.873 €	78.508 €	
21	7.245 €	900 €	2.652 €	250 €	720 €	- €			2 Auto	963 €	5.486 €	83.994 €	
22	7.463 €	900 €	2.732 €	250 €	720 €	- €			2 Auto	992 €	5.653 €	89.647 €	
23	7.687 €	900 €	2.814 €	250 €	720 €	- €			2 Auto	1.021 €	5.824 €	95.472 €	
24	7.917 €	900 €	2.898 €	250 €	720 €	- €			2 Auto	1.052 €	6.001 €	101.473 €	
25	8.155 €	900 €	2.985 €	250 €	720 €	- €			2 Auto	1.084 €	6.183 €	107.657 €	

Im Jahr 21-25 wird keine Einspeisevergütung einberechnet

17.206 €

Energieertrag der Anlage kwh			geschätzt	12.350	kwh		Blatt 3
	Ertrag Verteilung		Eigenbedarf.	geschätzt	geschätzt	km Fahrleistung	mögliche Auto
	%	kwh	ohne Heiz.	realisiert	Überschuss	18 kwh/100km	bei 1000 km Monat
Jan	2,8	346	1.083	346	0		0
Feb	4,6	568	1.083	568	0		0
März	8,5	1050	1.083	921	129	716	1
Apr	10,9	1346	1.083	921	425	2363	2
Mai	13,4	1655	1.083	921	734	4078	4
Juni	13,7	1692	1.083	921	771	4284	4
Juli	13,7	1692	1.083	921	771	4284	4
Aug	12,5	1544	1.083	921	623	3461	3
Sep	9,2	1136	1.083	921	215	1196	1
Okt	5,5	679	1.083	679	0	0	0
Nov	3,0	371	1.083	371	0		0
Dez	2,2	272	1.083	272	0		0
	100	12350	13.000	8681	3669	20382	
			100%	66,78%			

Mieterstrommodell Mehrfamilienhaus

Leistung der Anlage

Kosten der Anlage incl. Speicher

Ersatzspeicher

15
30,00
65.000 €
1

Wohneinheiten

kwp

Ertrag kwh

Blatt 1

28.500

			kwh	€/kwh	€/kwh	Preis
Stromlieferung kwh	Wärmepumpe	Heizung	0	0,300 €	0,000	- €
	Wärmepumpe	warm-Wasser	0	0,300 €	0,300	- €
	Allgemeinstrom		1000	0,340 €	0,340	339,60 €
	Haushaltsstrom		30000	0,340 €	0,306	9.180,00 €
		ges.	31000			9.519,60 €

Einspeisung 0,075 Euro/kwh			7971			597,80 €
Grundgebühr/Monat	11,50 €	138,00 € Jahr	15			2.070,00 €
Mieterstromzuschlag	Eigenverbrauch *0,0257€/kw		20529	0,026 €		533,76 €
					ges.	3.201,56 €

Stromzukauf			10471	0,340 €	minus	3.560,03 €
-------------	--	--	-------	---------	-------	-------------------

Eigenproduktion %	Blatt 3	66,22%	20529			
-------------------	---------	--------	-------	--	--	--

Ertrag bei Preissteigerungen von 3% / Jahr

Anlage 30,00 kwp

Blatt 2

Jahre	ges. Einnahmen		Kosten					Auto	Auto	Netto Ertrag	kumuliert	
	Ertrag	Grundgeb. + Einspeisung	Strom-	Versicher.	Abrechnung	Dachmiete	Instandhalt.					Zins+Tilgung
			Zukauf	für 1 kwp	Wohneinh.	für 1 kwp	2. Speicher					0 €
				10 €	120 €	0 €		4%				
1	9.520 €	3.202 €	3.560 €	300 €	1.800 €	- €				7.061 €	7.061 €	
2	9.805 €	3.202 €	3.667 €	300 €	1.800 €	- €				7.240 €	14.301 €	
3	10.099 €	3.202 €	3.777 €	300 €	1.800 €	- €				7.424 €	21.725 €	
4	10.402 €	3.202 €	3.890 €	300 €	1.800 €	- €				7.614 €	29.339 €	
5	10.714 €	3.202 €	4.007 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	600 €	8.409 €	37.748 €
6	11.036 €	3.202 €	4.127 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	618 €	8.628 €	46.376 €
7	11.367 €	3.202 €	4.251 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	637 €	8.854 €	55.230 €
8	11.708 €	3.202 €	4.378 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	656 €	9.087 €	64.317 €
9	12.059 €	3.202 €	4.510 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	675 €	9.326 €	73.643 €
10	12.421 €	3.202 €	4.645 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	696 €	9.573 €	83.217 €
11	12.794 €	3.202 €	4.784 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	716 €	9.827 €	93.044 €
12	13.177 €	3.202 €	4.928 €	300 €	1.800 €	- €	1.500 €		2 Auto	738 €	8.589 €	101.633 €
13	13.573 €	3.202 €	5.076 €	300 €	1.800 €	- €	18.000 €		2 Auto	760 €	- 7.641 €	93.991 €
14	13.980 €	3.202 €	5.228 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	783 €	10.636 €	104.627 €
15	14.399 €	3.202 €	5.385 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	806 €	10.922 €	115.550 €
16	14.831 €	3.202 €	5.546 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	831 €	11.217 €	126.767 €
17	15.276 €	3.202 €	5.713 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	855 €	11.520 €	138.287 €
18	15.734 €	3.202 €	5.884 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	881 €	11.833 €	150.120 €
19	16.206 €	3.202 €	6.061 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	908 €	12.155 €	162.275 €
20	16.693 €	3.202 €	6.243 €	300 €	1.800 €	- €			2 Auto	935 €	12.486 €	174.761 €
21	17.193 €	900 €	6.430 €	250 €	1.800 €	- €			2 Auto	963 €	10.576 €	185.338 €
22	17.709 €	900 €	6.623 €	250 €	1.800 €	- €			2 Auto	992 €	10.928 €	196.266 €
23	18.241 €	900 €	6.821 €	250 €	1.800 €	- €			2 Auto	1.021 €	11.291 €	207.557 €
24	18.788 €	900 €	7.026 €	250 €	1.800 €	- €			2 Auto	1.052 €	11.664 €	219.221 €
25	19.351 €	900 €	7.237 €	250 €	1.800 €	- €			2 Auto	1.084 €	12.048 €	231.269 €

Im Jahr 21-25 wird keine Einspeisevergütung einberechnet

17.206 €

Energieertrag der Anlage kwh			geschätzt	28.500	kwh			Blatt 3
Ertrag Verteilung			Eigenbedarf.	geschätzt	geschätzt	km Fahrleistung	mögliche Auto	
	%	kwh	ohne Heiz.	realisiert	Überschuss	18 kwh/100km	bei 1000 km Monat	
Jan	2,8	798	2.583	798	0		0	
Feb	4,6	1311	2.583	1311	0		0	
März	8,5	2423	2.583	2196	227	1259	1	
Apr	10,9	3107	2.583	2196	911	5059	5	
Mai	13,4	3819	2.583	2196	1623	9018	9	
Juni	13,7	3905	2.583	2196	1709	9493	9	
Juli	13,7	3905	2.583	2196	1709	9493	9	
Aug	12,5	3563	2.583	2196	1367	7593	8	
Sep	9,2	2622	2.583	2196	426	2368	2	
Okt	5,5	1568	2.583	1568	0	0	0	
Nov	3,0	855	2.583	855	0		0	
Dez	2,2	627	2.583	627	0		0	
	100	28500	31.000	20529	7971	44281		
			100%	66,22%				

Jahresabrechnung Photovoltaikanlage

PV-Eigentümergeinschaft XYZ 01.01.2023 bis 31.12.2023

Anfangsbestand Girokonto	100,00 €	
Abschläge Wohnung 1	600,00 €	
Abschläge Wohnung 2	702,00 €	
Abschläge Wohnung 3	654,00 €	
Abschläge Wohnung 4	986,00 €	
Abschläge Wohnung 5	858,00 €	
Abschläge Wohnung 6	860,00 €	
Abschläge Wohnung 7	600,00 €	
Abschläge Wohnung 8	660,00 €	
Abschläge Wohnung 9	588,00 €	
Abschläge Wohnung 10	660,00 €	
Abrechnung Wohn. 1	92,00 €	
Abrechnung Wohn. 2	121,04 €	
Abrechnung Wohn. 3	36,60 €	
Abrechnung Wohn. 4	- 64,96 €	
Abrechnung Wohn. 5	- 24,60 €	
Abrechnung Wohn. 6	59,08 €	
Abrechnung Wohn. 7	15,28 €	
Abrechnung Wohn. 8	0,08 €	
Abrechnung Wohn. 9	163,64 €	
Abrechnung Wohn. 10	50,48 €	
Stromverkauf Heizstrom	- €	
Stromverkauf Allgemeinstrom	726,00 €	
Stromeinkauf Heizstrom	- €	
Stromeinkauf Haushaltsstrom	- 2.787,00 €	
Versicherung	- 300,00 €	
Bankgebühren	- 132,00 €	
Instandhaltung	- €	
Abrechnungsgebühr	- 1.200,00 €	
Rückzahlung Darlehen	- €	
Telekom	- 180,00 €	
Auszahlung an Eigentümer	- €	
Einspeisevergütung	1.822,00 €	
	8.442,64 €	- 2.777,00 €
Endstand Girokonto	5.665,64 €	

Stromliefervertrag

zwischen der

PV-Eigentümergeinschaft
XYZ

und

Mieter 1

Wohnung 1

Die PV-Gemeinschaft XYZ liefert an die Bewohner der XYZ Haushaltsstrom. Der Strom wird mit der auf dem Dach installierten PV Anlage erzeugt. Fehlstrom wird vom Grundversorger zugekauft.

Der gesammte Haushaltsstrom wird mit mindestens 10% unter dem Tarif des Grundversorgers (ENBW) an die Bewohner abgegeben.

Der Strompreis bleibt ab Lieferung 12 Monate gleich
Die Vertragslaufzeit ist bis 31.12.2024 und verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr.
Bei Wohnungswechsel wird der Stromvertrag automatisch ohne Kündigung aufgelöst.
Der Vertreter der PV - Gemeinschaft erhält für die monatlichen Abschläge und für die Endabrechnung eine Einzugsermächtigung.

Ort, Datum

PV - Gemeinschaft :

Stromabnehmer :

bisheriger Lieferant :

bisheriger Abschlag :

€

PV-Eigentümergeinschaft

XYZ

WEG

XYZ

30.12.2023

Rechnung Allgemeinstrom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Zählerstand					
alt	neu	Verbrauch kWh			
0	1980	Allgemeinstrom 1980	0,30 €		594,00 €
		Grundpreis	Tage/Jahr 365	132,00 €	132,00 €
				Rechnungssumme	726,00 €
				bezahlter Abschlag	726,00 €
				zu bezahlen	- €

Das Guthaben bzw die Restschuld wird über Ihr Konto eingezogen oder auf Ihr Konto überwiesen.

Sparkasse Salem IBAN

PV-Eigentümergeinschaft

XYZ

Mieter 1

30.12.2023

Stromabrechnung

Abgerechneter Zeitraum: 01.01.2023 31.12.2023

Für die Wohnanlage: XYZ

Wohnungs - Nr.: 1

Bei der Stromabrechnung für 2023 ergibt sich ein/e Nachzahlung - 247,12 €

Zählerstand						
alt	neu	Haushaltsstrom	Verbrauch kWh	Preis kWh		Brutto
1	2555		2554	0,28		715,12 €
von	bis		Tage Jahr	abgerechnet	Grundpreis	
01.01.2023	31.12.2023	Grundpreis	365	365	132,00 €	132,00 €
		./. Sondervergütung		0		
				Rechnungssumme		847,12 €
				bezahlter Abschlag		600,00 €
				Nachzahlung		- 247,12 €

Das Guthaben bzw die Restschuld wird über Ihr Konto eingezogen oder auf Ihr Konto überwiesen.

Sparkasse IBAN: xxxxxxxxxxxxxxxx

VIELEN DANK!



Heinz Bosch



Bosch.heinz@online.de



0171 6953150

