

## Tipps vom Immobilienprofi

08.12.2014, 19:10 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *OTTO STÖBEN Immobilien*

---

Immobilien-Kauf mit Photovoltaik – Sonne auf dem Dach und im Portemonnaie?

Rund um Haus- und Grundeigentum gibt es eine Vielzahl komplizierter Sachverhalte, Regelungen und Entwicklungen, die es dem Laien nicht gerade einfach machen, immer die richtige Entscheidung zu treffen. In loser Folge geben Ihnen die Fachleute der OTTO STÖBEN GmbH unter der Rubrik „Tipps vom Immobilienprofi“ Hinweise, die Ihnen helfen sollen, Fehler und Unannehmlichkeiten zu vermeiden.

Klima- und Umweltschutz ist in aller Munde, sowohl im Großen bei der Weltpolitik als auch im Kleinen – dem privaten Bereich. Ökologische Überlegungen finden immer mehr Berücksichtigung beim Kauf einer Immobilie, nicht nur im Bereich der Baumaterialien, sondern auch beim Energieverbrauch. Aber was erwartet den Käufer beim Immobilienerwerb mit einer Solaranlage auf dem Dach?

Neben den ökologischen Aspekten mit aktiv unterstütztem Umweltschutz mittels CO<sub>2</sub>-freier Stromerzeugung durch Verzicht auf fossile Rohstoffe und dadurch Einsparung natürlicher Ressourcen liegen weitere Vorteile der eigenen Energiegewinnung auf der Hand:

- Es eröffnet sich eine langfristige Verdienstmöglichkeit durch die Einspeisevergütung, durch welche man jedes Jahr Geld für die selbsterzeugte Energie ausgezahlt bekommt.
- Es besteht eine Unabhängigkeit von den großen Energieversorgern.
- Beim Kauf eines Hauses mit einer nachweislich rentablen Photovoltaik-Anlage entfällt der eigene Baustress beim Errichten einer solchen und es können sogleich hohe Renditen erwirtschaftet werden.

„Allerdings gibt es einiges zu beachten, da sich Privatpersonen beim Betrieb einer Photovoltaik-Anlage plötzlich in der Rolle eines gewerblichen Klein-Unternehmers wiederfinden“, weiß Dipl.-Kfm. Ralf Colditz, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK zu Kiel und Leiter der Gutachten-Abteilung der OTTO STÖBEN GmbH.

„Dies bringt vor allem steuerrechtliche Aspekte im Sinne des Einkommenssteuergesetzes mit sich. So fließt z. B. in die Ermittlung des zu versteuernden Betrages neben den Einnahmen aus der Einspeisevergütung auch der selbst verbrauchte Strom der Photovoltaik-Anlage als Betriebseinnahme mit ein.“

Des Weiteren müssen die bestehenden Verträge und Laufzeiten über die Errichtung bzw. den Erwerb der meist fremdfinanzierten Anlage, die Einspeisung und die Wartung gesichtet und bewertet werden.

Hier könnten Fallstricke lauern, die sich für den Käufer als wirtschaftlich ebenso negativ auswirken können wie eine technisch nicht einwandfreie Anlage:

- Es besteht z. B. Aufklärungsbedarf über die Eigentumsverhältnisse der Anlage, nicht immer ist der Betreiber auch der Eigentümer der Immobilie. Es ist zu klären, welche Verträge zu übernehmen sind.
- Sollte die Anlage noch nicht vollständig abbezahlt sein, besteht gegebenenfalls ein Eigentumsvorbehalt des Installationsbetriebes.
- Die Anlage könnte schon an Dritte verpachtet sein. Hier sollte geklärt werden, ob ein Rückkauf möglich ist.
- Die Anlage gehört einem dritten Betreiber und nur die Dachfläche ist vermietet. Hier würde der Status eines Gewerbetreibenden entfallen, da nur die Miete eingezogen wird.

Dies sind nur einige Punkte, die vor dem Kauf einer Immobilie mit einer Photovoltaik-Anlage beachtet werden sollten.

All diese Aspekte fließen ebenso in die Kaufpreisbewertung der Immobilie mit ein.

Auch sollte man sich im Vorfeld fragen, welchen (finanziellen) Nutzen man sich von der eigenen Anlage erhofft. Soll sie nur den Eigenbedarf decken und sich somit selbst tragen oder zusätzlichen Gewinn erwirtschaften.

Generell kann eine Immobilie auch ohne eigenen Weiterbetrieb der Photovoltaik-Anlage erworben werden. Eine Option wäre die Rück-Vermietung oder ein Rück-Verkauf an den vorherigen Eigentümer. Eine weitere Option wäre eine Vermietung der Anlage an einen anderen Betreiber. Grundsätzlich kann so eine Anlage auch demontiert und weiterverkauft werden. Ratsam ist immer die Einholung eines Wertgutachtens speziell für die Anlage. Die gesetzliche

Einspeisevergütung ist an die Anlage und nicht an den Betreiber gekoppelt. Bei einem Wechsel des Eigentümers oder des Standorts hat dies keinen Einfluss auf die Förderung des erzeugten Stroms.

Wie auch immer man sich entscheidet, es gibt eine Menge zu beachten, damit der Erwerb eines Hauses mit einer Photovoltaik-Anlage reibungslos verläuft und sich schlussendlich gewinnbringend auswirkt.

Fragen Sie die Experten aus unserer Gutachten-Abteilung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ansprechpartner:

OTTO STÖBEN IMMOBILIEN

Ralf Colditz, ö.b.u.v. Sachverständiger der IHK zu Kiel

Büro: 0431 66403-26

Fax: 0431 66403-40

E-Mail: [gewerbe@stoeben.de](mailto:gewerbe@stoeben.de)

## Portrait

OTTO STÖBEN ist ein Unternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-Management und acht Büros in Schleswig-Holstein. Als Maklerunternehmen in der vierten Generation verknüpft OTTO STÖBEN stets diese Erfahrung mit frischer Innovation.

---

News-ID: 830307 • Views: 218 (Stand: 29.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/830307/Tipps-vom-Immobilienprofi.html>