

# Handreichung Photovoltaik-Anlagen auf kirchlichen Gebäuden und Grundstücken

## Einleitung

Die Nutzung von Sonnenenergie für die Erzeugung von Strom oder Wärme durch Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen (im folgenden PV-Anlagen) ist derzeit nicht nur aufgrund der angespannten Energiesituation ein sehr aktuelles Thema. Auch in Bezug auf den Klimaschutz und Nachhaltigkeitskonzepte kann eine PV-Anlage einen wichtigen Baustein liefern. Die größte negative Umweltauswirkung (Klimawandel) der Landeskirche entsteht durch die Nutzung fossiler Energieträger vor allem für das Heizen kirchlicher Gebäude. Dementsprechend sollen alle kirchlichen Körperschaften umgehend überprüfen, wie sie Energie einsparen und wie sie Energie erzeugen können.

Auf Grundlage der aktuellen Entwicklungen interessieren sich viele Kirchengemeinden dafür, eine PV-Anlage auf kirchlichen Gebäuden zu installieren. Dies ist ein unterstützenswerter Ansatz. Daneben gehen auch zunehmend Projektierer auf Kirchengemeinden zu, um sich Grundstücke für Freiflächen PV-Anlagen zu sichern. Eine PV-Anlage allein ist jedoch nicht die Lösung für ein effizientes Nutzen von Energie. Die PV-Anlage muss in ein stimmiges Gesamtkonzept des Gebäudes eingebettet werden. Auch bei der Errichtung einer Freiflächen PV-Anlage gibt es einige sehr wichtige Punkte zu beachten. Um den Kirchengemeinden eine erste Orientierung zu geben, welche Fragen für den Betrieb einer PV-Anlage oder die Vermietung von Flächen für PV-Anlagen zu bedenken sind, soll diese Handreichung dienen. Sollte es zu einigen Punkten weitergehenden Informationsbedarf geben, wenden Sie sich bitte ggf. an das Landeskirchenamt.

## Welche Dächer eignen sich für PV-Anlagen?

Eine PV-Anlage sollte nur auf geeigneten Dachflächen und Gebäuden installiert werden. Im Vorfeld sollten deshalb insbesondere die Beschaffenheit, Neigung und Ausrichtung der Dachflächen sowie der bauliche Zustand der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung überprüft werden. Dachkonstruktion und Dacheindeckung sollten für die komplette Laufzeit einer PV-Anlage (in den meisten Fällen 20 Jahre), besser noch für 30 Jahre, ohne Reparatur oder Instandsetzung auskommen können.

**Wichtig:** Das Gebäude muss im Gebäudebedarfsplan des Kirchenkreises als langfristig zum Bestand gehörend ausgewiesen sein.

Als erster Hinweis, ob das jeweilige Gebäude für die Installation einer PV-Anlage geeignet ist, kann das Solarkataster der Stadt bzw. des Landkreises eingesehen werden. Es sollte nur auf solche Gebäude eine PV-Anlage aufgebracht werden, die in ihrem energetischen Gesamtzustand (Energieverbrauch, energetische Ertüchtigung, Heizungs-/ Nutzungskonzept) zukunftsfähig sind.

Auch sind vor der Installation Fragen des Brandschutzes zu bedenken.

## **Was muss bei denkmalgeschützten Gebäuden beachtet werden?**

PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden sind nach der aktuellen Öffnung im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) grundsätzlich möglich (§ 7 Abs. 2 S. 2 NDSchG), allerdings sind bei der Planung und Errichtung der Anlage weiterhin Denkmalschutz und denkmalpflegerische Aspekte zu beachten. Der geplante Eingriff durch die PV-Anlage in das äußere Erscheinungsbild muss reversibel sein und darf in die denkmalgeschützte Substanz nur unwesentlich eingreifen. Hinsichtlich der Gestaltung von PV-Anlagen auf Denkmälern gilt erst recht, was auch für Anlagen auf Nichtdenkmälern gilt: Grundsätzlich sollte die Gestaltung der konkreten Anlage auf einem kirchlichen Gebäude möglichst dezent sein und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht zu sehr beeinträchtigen. Empfehlenswert sind dunkle matte Oberflächen für die PV-Module und Halteprofile auf dunkel eingedeckten Dachflächen. Die Anlage sollte in einer rechteckigen Fläche angeordnet werden und Abstand zu First, Ortgang und Traufe halten. Auch sollten Schornsteine, Gauben und Dachflächenfenster nicht umbaut werden.

Das öffentliche Interesse an der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien nach Satz 1 Nr. 3 überwiegt in der Regel, wenn der Eingriff in das äußere Erscheinungsbild reversibel ist und in die denkmalwerte Substanz nur geringfügig eingegriffen wird.

Bitte schalten Sie daher frühzeitig das zuständige Amt für Bau- und Kunstpflege (ABK) ein, das nach einem positiven Votum die erforderliche Benehmensherstellung mit der zuständigen staatlichen Denkmalschutzbehörde übernimmt.

Stehen in der Umgebung des kirchlichen Gebäudes weitere denkmalgeschützte Gebäude? Sollte dies der Fall sein, entscheidet die zuständige untere Denkmalschutzbehörde über die Genehmigung der Anlage.

Ist das Benehmen hergestellt bzw. liegt die Genehmigung vor, kann das ABK ein qualifiziertes Planungsbüro für die weitere Planung und technische Umsetzung empfehlen.

## **Welche Möglichkeiten gibt es, eine PV-Anlage zu betreiben?**

Es gibt drei verschiedene Modelle, welche für den Betrieb einer PV-Anlage in Betracht kommen.

1. Kirchengemeinde wird selbst Betreiber
2. Kirchengemeinde mietet die PV-Anlage eines Investors
3. Kirchengemeinde vermietet Dachflächen an einen Investor

Die drei Modelle haben verschiedene Vor- und Nachteile, die bei der Entscheidung welches Modell für die Kirchengemeinde gewählt wird, immer mit einbezogen werden müssen.

Betreibt die Kirchengemeinde selbst die PV-Anlage ist ein deutlicher Vorteil, dass sie den produzierten Strom ohne weitere Kosten für den Eigenverbrauch verwenden kann. Durch zusätzlich eingespeisten Strom erhält die Kirchengemeinde weitere Zahlungen durch den Netzbetreiber. Nachteil dieses Modells ist allerdings, dass sämtliche Verantwortung für die PV-Anlage, deren Betrieb, die Abrechnung etc. bei der Kirchengemeinde liegt. Dies schließt auch die Verpflichtung aus § 71 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ein, dem Netzbetreiber jährlich sämtliche für eine Abrechnung erforderlichen Daten zur Verfügung zu stellen.

Im Vergleich dazu bietet das zweite Modell den Vorteil, dass die Kirchengemeinde keine hohe Investition in die PV-Anlage tätigen muss. Allerdings besteht weiterhin die volle Verantwortung für den Betrieb der Anlage.

Das dritte Modell schließlich ist mit dem geringsten Aufwand für die Kirchengemeinde verbunden. Allerdings ist hierbei auch vom geringsten Ertrag auszugehen.

## **Welche steuerrechtlichen Aspekte sind zu beachten?**

Grundsätzlich muss in jedem Einzelfall genau geprüft werden, wie sich das gewählte Betreibermodell in Zusammenhang mit der Größe und Art der Anlage auf die Steuerpflicht auswirken kann.

Durch das Jahressteuergesetz 2022 (JStG) wurden verschiedene Änderungen für Betreiber von PV-Anlagen umgesetzt. Für Anlagen bis zu einer Größe von 30 kWpeak wurde eine grundsätzliche Befreiung von der Ertragssteuer eingeführt, § 3 Nr. 72 Einkommenssteuergesetz neu (EstG). Beim Betrieb mehrerer Anlagen gilt als Grenze für die Steuerbefreiung eine Gesamtbruttoleistung von 100 kWpeak.

Da es im Steuerrecht immer auf den konkreten, tatsächlichen Sachverhalt ankommt, sollte im Rahmen der Planung einer PV-Anlage die zuständige Verwaltungsstelle mit der Prüfung der steuerrechtlichen Folgen beauftragt werden. Hierbei kann es sinnvoll sein, ggf. eine Steuerberatung hinzuzuziehen.

Die Vermietung der Dachflächen an einen Investor stellt derzeit eine nicht steuerbare hoheitliche Tätigkeit der Kirchengemeinde dar, weil es sich hierbei lediglich um Einnahmen im Rahmen der Vermögensverwaltung handelt. Mit dem Ende des Optionszeitraums und der damit verbundenen Anwendung des § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) wird diese Tätigkeit grundsätzlich steuerbar, jedoch gemäß § 4 Nr. 12a UStG steuerfrei sein. Auch für die Umsatzsteuerpflicht bei PV-Anlagen sind im JStG umfangreiche Änderungen umgesetzt worden. So wurde hier der Nullsteuersatz mit Vorsteuerabzug für die Lieferung und Installation von Photovoltaikanlagen eingeführt, § 12 Abs. 3 UStG neu. Das gilt für PV-Anlagen auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden. Die Befreiung von der Umsatzsteuer gilt nur bei Lieferung und Installation der PV-Anlage ab dem 01.01.2023. Sollte eine PV-Anlage mit einer Leistung größer als 30 kWpeak geplant werden, ist weiterhin darauf zu achten, dass die Kirchengemeinde für den Fall, dass sie selbst Betreiberin der PV-Anlage wird auch

umsatzsteuerpflichtig werden kann. Zur Beurteilung der steuerrechtlichen Konsequenzen für die jeweilige Körperschaft ist das geltende Steuerrecht zu beachten.

## Wann ist eine PV-Anlage wirtschaftlich?

Um die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage zu prüfen sind mindestens die folgenden Punkte miteinzubeziehen:

- Anschaffungskosten der Anlage
- Kosten für eventuelle Dachertüchtigung
- Kosten für eine ggf. erforderliche brandschutztechnische Ertüchtigung
- Kosten für ein Planungsbüro
- Höhe der Einspeisevergütung
- Einsparungen durch Eigenverbrauch des Stroms
- Steuerlasten
- Anlagengröße
- Verwaltungskosten

Wie hoch die Einnahmen mit einer PV-Anlage sind, richtet sich zunächst maßgeblich nach dem gewählten Betreibermodell. Sollte die Kirchengemeinde selbst eine Anlage betreiben kann sie hierfür eine Vergütung nach dem EEG erhalten. Die Höhe der Vergütung richtet sich auf Grundlage des EEG danach, ob eine Einspeisung in das Netz oder ein Eigenverbrauch erfolgt. Zudem ist es auch möglich Eigennutzung und Einspeisung des Stroms zu kombinieren. Die aktuell gültigen Vergütungssätze gelten für PV-Anlage die bis spätestens 31.01.2024 in Betrieb genommen werden.

| Anlagenleistung | EEG 2021                           | EEG 2023 (ab 30. Juli)            |                                    |
|-----------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                 | Vergütung je kWh bis 29. Juli 2022 | Vergütung je kWh Teileinspeisung* | Vergütung je kWh Volleinspeisung** |
| ≤ 10 kW         | 6,24 ct                            | 8,2 ct                            | 13,0 ct                            |
| ≤ 40 kW         | 6,06 ct                            | 7,1 ct                            | 10,9 ct                            |
| ≤ 100 kW        | 4,74 ct                            | 5,8 ct                            | 10,9 ct                            |

\*PV-Anlagen mit Eigenverbrauch

\*\*PV-Anlagen, bei denen der gesamte Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird

## Was ist zu bedenken, wenn die Kirchengemeinde selbst Betreiber und Eigentümer der PV-Anlage wird?

Plant eine Kirchengemeinde, eine eigene PV-Anlage auf einem ihrer Gebäude zu errichten und diese auch eigenständig zu betreiben sind die folgenden Punkte zu beachten.

1. Hohe Bindung finanzieller Mittel für den Erwerb der PV-Anlage

2. Die Wirtschaftliche Abwicklung muss die Kirchengemeinde mit Unterstützung durch die zuständige Verwaltungsstelle sicherstellen (Umsatzsteuer, Gewinn-/Verlust-Rechnung, Abschreibung etc.)
3. Zeitaufwand

Will die Kirchengemeinde selbst Betreiberin werden, steht sie darüber hinaus vor der Wahl, den erzeugten Strom ganz oder teilweise ins Netz einzuspeisen oder den Strom selbst zu nutzen und dadurch einen möglicherweise teureren Strombezug zu ersetzen. Die sogenannte Einspeisevergütung ist davon abhängig, ob eine Volleinspeisung oder eine Teileinspeisung erfolgt.

Auf Grundlage der letzten Änderung des EEG, ist es auch möglich die PV-Anlage aufzuteilen in zwei Anlagen zu verschiedenen Nutzungen (Volleinspeisung/Teileinspeisung) und dann zu bestimmen, welcher Teil wie genutzt werden soll. Diese Aufteilung kann jährlich neu gewählt werden und dem Netzbetreiber mitgeteilt werden (Flexi-Modell).

Aus ihren Erfahrungen mit schon bestehenden Anlagen halten die betreffenden Kirchengemeinden es übereinstimmend für unerlässlich, dass eine Person vor Ort sich um die Anlage kümmert. Diese Empfehlung geben wir hiermit gern weiter. So sollte nach Installation der Anlage der ordnungsgemäße Betrieb regelmäßig kontrolliert werden und gerade in den Sommermonaten einmal im Monat der Zähler abgelesen werden, um feststellen zu können, ob die Anlage ohne Fehler funktioniert.

Wenn die Kirchengemeinde sich entschieden hat, selbst Betreiberin der PV-Anlage zu werden, sollte auch die Option überdacht werden, die PV-Anlage über die normale Versicherung hinaus auch gegen einen möglichen Ertragsausfall zu versichern.

## **Was ist zu bedenken, wenn die Kirchengemeinde die PV-Anlage eines Investors mietet?**

Auch in dieser Konstellation wird die Kirchengemeinde selbst Betreiber der PV-Anlage. Im Gegensatz zum ersten Modell entfällt hier nur die Investition in die PV-Anlage.

## **Worauf sollte geachtet werden, wenn die Kirchengemeinde ihre Dachfläche an einen Investor vermietet?**

Es ist empfehlenswert, sich den auf dem Dach produzierten Strom zu günstigen Konditionen liefern zu lassen. So bietet die PV-Anlage nicht nur den Vorteil, dass eine Mietzahlung durch den Investor erfolgt, sondern ebenso erhält die Kirchengemeinde auf diese Weise günstigeren Strom.

## **Sonderfall: Was ist zu beachten, wenn eine PV-Anlage auf dem Pfarrhaus installiert wird?**

Zunächst gelten die gleichen Grundsätze wie auch für andere kirchliche Gebäude. Das Dach muss als geeignet eingestuft werden und die weiteren Voraussetzungen

müssen vorliegen. Da das Pfarrhaus im Eigentum der Kirchengemeinde steht sollte auch hier die Anlage durch die Kirchengemeinde betrieben bzw. angeschafft werden. Um den Dienstwohnungsnehmer ebenfalls mit Strom versorgen zu können, muss zwischen der Kirchengemeinde und dem Dienstwohnungsnehmer ein Vertrag über die Stromlieferung abgeschlossen werden. Hier kann es sich auch anbieten, das sogenannte Mieterstrommodell in Betracht zu ziehen.

Bei diesem Modell versorgt der Anlagenbetreiber das eigene oder ein Nachbargebäude selbst mit dem erzeugten Strom. Durch die Bundesregierung wird das Mieterstrommodell mit dem sogenannten Mieterstromaufschlag gefördert. Diese Konstellation erfordert dann einen weiteren Vertrag, den Mieterstromvertrag. Zu diesem Vertragstypen gibt es verschiedene gesetzliche Vorgaben, die sich in § 42 a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) finden. Unter anderem muss im Rahmen des Mieterstrommodells eine Abrechnung über den verbrauchten Strom erstellt werden, die nicht Bestandteil der Nebenkostenabrechnung sein darf. Außerdem muss die Kirchengemeinde, sollte sie sich hierfür entscheiden, dafür sorgen, dass der Mieter auch im Falle einer nicht ausreichenden Energiegewinnung durch die PV-Anlage weiter mit Strom versorgt wird. Die Voraussetzungen für die buchhalterische Abwicklung sollten vorab mit der zuständigen Verwaltungsstelle abgestimmt werden.

## **Was ist für eine PV-Anlage auf einer Freifläche zu beachten?**

Der erste Punkt der Überlegung sollte sein, was für eine Art von Grundstück für die Freiflächen PV-Anlage zur Verfügung gestellt werden soll. Handelt es sich bei dem Grundstück um eine landwirtschaftlich genutzte Acker- oder Grünlandfläche? Ist die Fläche verpachtet oder anderweitig genutzt? Je nachdem wie die Fragen im Einzelfall beantwortet werden, sind unterschiedliche Besonderheiten zu beachten.

## **Welche Besonderheiten gelten bei landwirtschaftlich genutzten Flächen?**

Handelt es sich bei der in Rede stehenden Fläche um eine gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Fläche, ist zu beachten, dass nach derzeit geltenden EU-Bestimmungen eine Fläche den „Ackerstatus“ verliert, wenn sie nicht mindestens einmal in 5 Jahren beackert wird. Die Fläche kann also nach Beendigung der Nutzung für eine PV-Anlage möglicherweise nicht mehr als Ackerland verpachtet werden. Dies kann langfristig gesehen zu Einnahmeverlusten für die Kirchengemeinde führen. In die Entscheidung, ob eine Freiflächen PV-Anlage errichtet werden soll, ist daher die Überlegung miteinzubeziehen, ob das höhere Nutzungsentgelt für die PV-Anlage den möglichen späteren Einnahmeverlust ausgleichen kann.

Gerade bei hochwertigen Ackerflächen ist gut abzuwägen, ob nicht Alternativen bestehen. Ebenso ist zu bedenken, dass der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch den Ausbau von Freiflächen PV-Anlagen zusätzliche Auswirkungen auf die Struktur und die Wirtschaftlichkeit von landwirtschaftlichen Betrieben haben kann, da die Flächen mindestens für mehrere Jahrzehnte aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgelöst werden. Nachhaltige Landwirtschaft

benötigt mehr landwirtschaftliche Nutzfläche. Durch den Ausbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird (durch die Verringerung der zu landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche) ein größerer Pachtpreisdruck erwartet, der mittelfristig die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe beeinflussen wird.

## **Welche Kriterien sind für die Gestaltung der Anlage wichtig?**

Bei der Errichtung einer Freiflächen PV-Anlage sollte ähnlich, wie bei einer Dachfläche, die bestmögliche Integration der Anlagen ins Siedlungs- bzw. Landschaftsbild angestrebt werden.

Es ist auch bei Freiflächen PV-Anlagen in jedem Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen individuell zu prüfen, ob und wie der effiziente Ausbau von erneuerbaren Energien im konkreten Fall unterstützt werden kann.

## **Welche rechtlichen Regelungen sollten bei einem Vertrag über eine PV-Anlage beachtet werden?**

Hat die Kirchengemeinde sich entschieden, eine PV-Anlage auf einem Gebäude zu errichten oder eine Freifläche für die Errichtung einer PV-Anlage zur Verfügung zu stellen, ist besonderes Augenmerk auf die abzuschließenden Verträge zu legen. Die Landeskirche hat Musterverträge entwickelt, die bei Bedarf gern zur Verfügung gestellt werden können. Ein von Betreiberseite vorgelegter Vertrag sollte nicht ohne Rücksprache/Prüfung durch die Kirchenämter/das Landeskirchenamt unterzeichnet werden.

Bei der Vertragsgestaltung wird im Hinblick auf die lange Laufzeit empfohlen, insbesondere Regelungen zur Haftung, Versicherungen, Ausgestaltung der Nutzung des Gebäudes oder der Fläche, Rückbauverpflichtung, Kündigungsmöglichkeiten, Nutzungsentgelte, Dienstbarkeiten vorzusehen.

Bei Regelungen zur Haftung ist darauf zu achten, dass die Haftung nach Verantwortungsbereichen aufgeteilt wird. Die Kirchengemeinde sollte nur für solche Risiken haften, die sie auch selbst kontrollieren kann. Daher sollte der Betreiber der Anlage in jedem Fall für die Anlage und deren Sicherheit haften.

Insbesondere bei einer PV-Anlage auf dem Dach eines kirchlichen Gebäudes sind auch Regelungen aufzunehmen, die einen ungestörten Betrieb des kirchlichen Lebens garantieren. So sollte darauf geachtet werden, dass etwaige Wartungs- oder Installationsarbeiten nur außerhalb von Gottesdienstzeiten stattfinden.

Wichtig sowohl bei einer PV-Anlage auf einem Dach als auch bei einer Freiflächen PV-Anlage ist es, den Betreiber zum Rückbau zu verpflichten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass nach dem Ende des Vertrages die jeweilige Anlage vollständig zurückgebaut wird. Die Rückbauverpflichtung sollte mittels einer Bürgschaft gesichert werden, so dass die Kirchengemeinde für den Fall, dass der Betreiber seiner Pflicht aus dem Vertrag nicht nachkommt auf Grundlage der Bürgschaft den Rückbau selbst vornehmen kann.

Wichtig sind auch die Regelungen zu den Dienstbarkeiten. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine klare Regelung dahingehend getroffen wird, dass

Dienstbarkeiten nicht unbegrenzt ins Grundbuch eingetragen werden können. Es empfiehlt sich eine Regelung im Vertrag aufzunehmen, welche die Eintragung einer neuen Dienstbarkeit nur ermöglicht, wenn die vorherige Dienstbarkeit gelöscht wurde.

## Wo finde ich weitere Informationen und wer ist mein Ansprechpartner beim Landeskirchenamt?

- Handreichungen anderer Landeskirchen:  
[Handreichung PV Anlagen EKIR](#)  
[Handreichung PV Anlagen EKM](#)  
[Handreichung PV Anlagen EKIBA](#)  
[FAQ - EKHN Photovoltaikanlagen](#)
- Zu Fragen bzgl. Denkmalschutzes stehen Ihnen die Ämter für Bau- und Kunstpflege zur Seite:  
[Kirchliche Bauämter – Kontakt \(kirchliche-bauaemter.de\)](#)
- Handreichung der EKD zu Umsatzsteuerpflichten  
[Handreichung zu Umsatzsteuerpflichten kirchlicher juristischer Personen des öffentlichen Rechts gemäß § 2b UStG ab 1. Januar 2023 \(ekd.de\)](#)
- Informationen zum Thema Mieterstrom finden Sie auf der Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz:  
<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/FAQ/Mieterstrom/faq-mieterstrom.html>
- Informationen über ökologische Belange erhalten Sie beim Arbeitsfeld Umwelt- und Klimaschutz im HkD: [www.kirche-umwelt.de](http://www.kirche-umwelt.de)

Koordinierende Ansprechpartnerin im LKA:

Frau Aino Diestelhorst  
Tel.: 0511 / 1241 – 244  
E-Mail: [Aino.Diestelhorst@evlka.de](mailto:Aino.Diestelhorst@evlka.de)

Ansprechpartner bzgl. steuerrechtlicher Fragen:

Herr Gresel  
Tel.: 0511 / 1241 – 986  
E-Mail: [Jan.Gresel@evlka.de](mailto:Jan.Gresel@evlka.de)

Ansprechpartner bzgl. Fragen zur Finanzierung bei Darlehensaufnahme:

Frau Frank  
Tel.: 0511 / 1241 – 254  
E-Mail: [Susanne.Frank@evlka.de](mailto:Susanne.Frank@evlka.de)

*Stand.: 22.02.2023*