



Fachbereich WD 4

**Steuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen für
Elektrofahrzeuge**

Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Lohnsteuer,
Umsatzsteuer

**Steuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen für
Elektrofahrzeuge**

Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Lohnsteuer, Umsatzsteuer

Aktenzeichen:	WD 4 - 30000 - 0003 - 0006
Abschluss der Arbeit:	21.09.2026
Fachbereich:	WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Untersuchungsgegenstand	5
2.	Überblick: Ertragsteuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen	5
2.1.	Betrieb von Ladestationen neben einer Vermietungstätigkeit	5
2.2.	Betrieb von Ladestationen neben einer gewerblichen Tätigkeit	6
2.3.	Betrieb von Ladestationen neben einer freiberuflichen Tätigkeit	6
2.4.	Weitere Fälle	7
3.	Überblick: Das System der Ertragsteuern (Rechtsformabhängigkeit)	7
3.1.	Einkommensteuer	7
3.2.	Körperschaftsteuer	8
3.3.	Besteuerung der Personengesellschaften	8
3.4.	Gewerbsteuer	8
3.5.	Steuersätze / Belastungsvergleich	9
4.	Natürliche Personen: Einkommensteuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen durch Vermieter	10
4.1.	Abgrenzung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb	10
4.2.	Betrieb von Ladestationen durch Vermieter	11
4.3.	Rechtsfolgen bei Vorliegen eines Gewerbebetriebs	11
5.	Personengesellschaften: Abfärbung der Einkünfte	12
5.1.	Abfärberegelung	12
5.2.	Vermeidung der Abfärbung	13
5.3.	Exkurs: Gewerblich geprägte Personengesellschaften	14
5.4.	Exkurs: Wohnungseigentümergeinschaften	14
6.	Kapitalgesellschaften: Folgen für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Vermietungsunternehmen	15
6.1.	Erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung (Überblick)	15
6.2.	Betrieb von Ladestationen als kürzungsunschädliche Tätigkeit	15
6.3.	Rechtsfolgen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung	17
7.	Städte und Gemeinden: Betrieb von Ladestationen als Betrieb gewerblicher Art	18
8.	Arbeitgeber: Lohnsteuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen für Arbeitnehmer	19
8.1.	Steuerbefreiung für das Aufladen von Elektrofahrzeugen	20
8.2.	Lohnsteuerpauschalierung für die Übereignung und Bezuschussung von Ladestationen	21

8.3.	Auslagenersatz für Stromkosten	21
9.	Umsatzsteuerliche Behandlung der Stromlieferung	22
10.	Zusammenfassung	23

1. Untersuchungsgegenstand

Gefragt wird nach steuerlichen Problemen des Betriebs von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Diese Ausarbeitung behandelt im Schwerpunkt die Ertragsteuern (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer; dazu nachfolgend 2. bis 7.) und ergänzend die Lohnsteuer (dazu nachfolgend 8.) und die Umsatzsteuer (dazu nachfolgend 9.). Eine Zusammenfassung schließt die Arbeit ab (dazu nachfolgend 10.). Spezifische Fragen der Energiesteuer und der Grundsteuer werden nicht erörtert. Wegen der Rechtsformabhängigkeit des Ertragsteuerrechts (dazu einführend 3.) wird differenziert nach natürlichen Personen (dazu 4.), Personengesellschaften (dazu 5.), Kapitalgesellschaften (dazu 6.) und der öffentlichen Hand (dazu 7.) als Betreiber von Ladestationen. Dabei wird ein besonderer Schwerpunkt auf Vermieter bzw. Vermietungsunternehmen gelegt, die Ladestationen betreiben. Die Ausarbeitung erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung der steuerlichen Folgen und Probleme des Betriebs von Ladestationen. Sie beschränkt sich zudem auf reine Inlandssachverhalte.

2. Überblick: Ertragsteuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen

In ertragsteuerlicher Sicht wirft der Betrieb von Ladestationen insbesondere Fragen auf, wenn er neben einer Vermietungstätigkeit erfolgt (siehe im Überblick 2.1.). Zur Abgrenzung wird noch kurz auf andere Konstellationen eingegangen, in denen der Betrieb neben einer gewerblichen, freiberuflichen oder anderen Tätigkeit erfolgt (siehe im Überblick 2.2. bis 2.4.). Zu einem allgemeinen Überblick über das System der Ertragsteuern siehe gesondert unter 3.

2.1. Betrieb von Ladestationen neben einer Vermietungstätigkeit

Im Hinblick auf die Ertragsteuern (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer) ruft der Betrieb von Ladestationen mit Stromverkauf neben der Ausübung einer (vermögensverwaltenden) Vermietungstätigkeit zum Beispiel die folgenden Probleme hervor:

- Für **natürliche Personen** als Betreiber der Ladestationen stellt sich die Frage nach der Abgrenzung der Einkünfte aus dem Stromverkauf (grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb) zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (dazu 4.).
- Für **Personengesellschaften** können die Einkünfte aus dem Stromverkauf (grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb) auf die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung so abfärben, dass die Personengesellschaft insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt (dazu 5.). Das Immobilienvermögen wird dadurch insgesamt zu Betriebsvermögen.
- **Kapitalgesellschaften** erzielen aus dem Stromverkauf und aus der Vermietungstätigkeit ohnehin Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Aufgrund einer Sonderregelung bleibt ihnen trotz Betriebs der Ladestation und des Stromverkaufs die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung für Immobilienunternehmen grundsätzlich erhalten (dazu 6.). Dies gilt auch für Personengesellschaften mit Vermietungstätigkeit, die keine originär gewerbliche Tätigkeit ausüben, aber dennoch Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen (zum Beispiel aufgrund der Abfärbung infolge des Stromverkaufs (dazu 5.1.) oder aufgrund der gewerblichen Prägung der Personengesellschaft; dazu 5.3.).

2.2. Betrieb von Ladestationen neben einer gewerblichen Tätigkeit

Die unter 2.1. genannten ertragsteuerlichen Probleme ergeben sich nicht, wenn die natürliche Person oder die Personengesellschaft aufgrund anderer originär gewerblicher Tätigkeiten ohnehin Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt bzw. wenn die Kapitalgesellschaft die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung aufgrund anderer gewerblicher Tätigkeiten ohnehin nicht in Anspruch nehmen kann. Hier gilt Folgendes:

- Natürliche Personen erzielen aus dem Stromverkauf und aus einer weiteren gewerblichen Tätigkeit insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Einkünfte unterliegen zudem der Gewerbesteuer. Die Gewerbebetriebe können zusammen oder getrennt betrieben werden.
- Personengesellschaften erzielen aus dem Stromverkauf und aus einer weiteren gewerblichen Tätigkeit insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Frage der Abfärbung stellt sich hier nicht. Die Einkünfte unterliegen zudem der Gewerbesteuer.
- Kapitalgesellschaften erzielen aus dem Stromverkauf und aus einer weiteren gewerblichen Tätigkeit insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Einkünfte unterliegen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung ist nicht anwendbar.

Betreibt also ein gewerblich tätiges Industrie-, Handels- oder Handwerksunternehmen gleich welcher Rechtsform zusätzlich Ladestationen mit Stromverkauf, stellen sich die unter 2.1. genannten besonderen steuerlichen Probleme nicht.

2.3. Betrieb von Ladestationen neben einer freiberuflichen Tätigkeit

Abweichend davon stellt sich die Situation für Freiberufler, die neben ihrer freiberuflichen Tätigkeit Ladestationen betreiben, wie folgt dar:

- Natürliche Personen erzielen aus dem Stromverkauf Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die neben die Einkünfte aus selbständiger Arbeit treten. Hier ist eine getrennte Gewinnermittlung vorzunehmen. Die Einkünfte aus dem Stromverkauf unterliegen zusätzlich grundsätzlich der Gewerbesteuer.
- Freiberufler-Personengesellschaften erzielen aus dem Stromverkauf Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die auf die Einkünfte aus selbständiger Arbeit grundsätzlich so abfärben, dass die Personengesellschaft insgesamt nur noch Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt (siehe zur Abfärbung 5.1.). Die gesamten Einkünfte unterliegen zusätzlich der Gewerbesteuer. Diese Abfärbung sollte daher vermieden werden (siehe 5.2.).
- Freiberufler-Kapitalgesellschaften erzielen aus dem Stromverkauf und der freiberuflichen Tätigkeit insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Einkünfte unterliegen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer.

2.4. Weitere Fälle

Der zusätzliche Betrieb von Ladestationen kann auch in anderen Fällen steuerliche Folgen haben, zum Beispiel wenn er neben die Ausübung einer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit tritt oder durch eine steuerbefreite **gemeinnützige Körperschaft** erfolgt. Für gemeinnützige Körperschaften stellt der Stromverkauf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dar, dessen Einkünfte vom gemeinnützigen Betrieb getrennt zu ermitteln sind und der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer unterliegen, soweit gewisse Einnahmegrenzen (50.000 Euro, einschließlich Umsatzsteuer, siehe § 64 Abs. 3 Abgabenordnung (AO)) überschritten werden. Zum Betrieb von Ladestationen durch juristische Personen des öffentlichen Rechts siehe 7.

3. Überblick: Das System der Ertragsteuern (Rechtsformabhängigkeit)

Die Besteuerung der Einkünfte richtet sich maßgeblich danach, ob sie von einer natürlichen Person, einer Personengesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft erzielt werden. Kapitalgesellschaften werden nach dem **Trennungsprinzip** getrennt von ihren Anteilseignern besteuert. Natürliche Personen und Personengesellschaften werden **transparent** besteuert. Bei den natürlichen Personen und den Personengesellschaften ist zusätzlich zu unterscheiden, ob betriebliche Einkünfte oder „private“ Einkünfte (zum Beispiel aus privater Vermögensverwaltung) erzielt werden.

3.1. Einkommensteuer

Natürliche Personen sind mit ihren Einkünften einkommensteuerpflichtig, wenn die Tätigkeit den Tatbestand einer der sieben Einkunftsarten (§ 2 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG)) erfüllt und mit Einkünfteerzielungsabsicht ausgeübt wird. Dabei sind die drei betrieblichen Einkunftsarten von den vier anderen Einkunftsarten zu unterscheiden, die sich im – steuerlich – privaten Bereich der Steuerpflichtigen abspielen. Die Einkünfteermittlung ist für betriebliche und private Einkünfte unterschiedlich. Bei den betrieblichen Tätigkeiten (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständige Arbeit) sind die Einkünfte der Gewinn (betriebliche Gewinnermittlung). Bei den anderen Tätigkeiten sind die Einkünfte der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (Überschusseinkünfte). Zu den Überschusseinkünften gehören Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (Arbeitnehmer), Einkünfte aus Kapitalvermögen, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden (§ 21 EStG) und sonstige Einkünfte (darunter Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften und Alterseinkünfte). Der Betrieb einer Ladestation und der damit verbundene Stromverkauf führt grundsätzlich zu Einkünften aus Gewerbebetrieb (zum Verhältnis zu Vermietungseinkünften siehe insbesondere 4.2., 5.1.).

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind zu den drei betrieblichen Einkunftsarten subsidiär (siehe § 21 Abs. 3 EStG). Daher gehören Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wenn sie im Zusammenhang mit einer betrieblichen Tätigkeit stehen, zu den Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, aus Gewerbebetrieb oder aus selbständiger Arbeit. Von einem Gewerbetreibenden erzielte Mieteinnahmen sind daher Einkünfte aus Gewerbebetrieb, wenn das vermietete Grundstück zum Betriebsvermögen des Steuerpflichtigen gehört. Die Vermietungstätigkeit kann sowohl gewerblich (Einkünfte aus Gewerbebetrieb) als auch vermögensverwaltend (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) erfolgen. Dies hängt von verschiedenen Faktoren ab (siehe 3.3., 4.1.).

Natürliche Personen werden mit allen sieben Einkunftsarten stets transparent besteuert, unabhängig von der Verwendung der Einkünfte. Natürliche Personen mit Einkünften aus Gewerbebetrieb unterliegen zusätzlich der Gewerbesteuer (siehe 3.4.). Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen seit 2009 grundsätzlich einer Abgeltungsteuer mit einem proportionalen Steuersatz in Höhe von 25 % (§ 32d EStG).

3.2. Körperschaftsteuer

Kapitalgesellschaften und andere Körperschaften¹ werden als selbständige Steuersubjekte (§ 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG)) nach dem **Trennungsprinzip** getrennt von den Anteilseignern besteuert. Entsprechend ihrer Rechtsnatur als eigenständige juristische Personen unterliegen sie selbst mit ihren Einkünften der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei den davon getrennt besteuerten Anteilseignern sind offene und verdeckte Gewinnausschüttungen sowie Anteilsveräußerungsgewinne steuerpflichtig. Der Umfang der Steuerpflicht richtet sich wiederum nach der Rechtsform der Anteilseigner. Kapitalgesellschaften erzielen von Gesetzes wegen ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 8 Abs. 2 KStG). Darin sind Mieteinkünfte und Einkünfte aus dem Betrieb von Ladestationen enthalten.

3.3. Besteuerung der Personengesellschaften

Personengesellschaften unterliegen demgegenüber der transparenten Besteuerung. Sie sind weder körperschaftsteuerpflichtig noch einkommensteuerpflichtig. Vielmehr sind die Gesellschafter mit dem auf sie entfallenden Anteil an den Einkünften der Gesellschaft je nach ihrer Rechtsform einkommen- bzw. körperschaftsteuerpflichtig (**Transparenzprinzip**). Die Steuerpflicht der Gesellschafter tritt unabhängig davon ein, ob die Gewinne der Personengesellschaft entnommen werden oder in der Gesellschaft verbleiben (unmittelbare, anteilige Zurechnung der Einkünfte). Dies gilt entsprechend für Verluste. Personengesellschaften mit Einkünften aus Gewerbebetrieb unterliegen allerdings selbst der Gewerbesteuer.

Personengesellschaften können betriebliche oder Überschusseinkünfte erzielen (siehe 3.1.). Die Vermietung von Grundbesitz ist grundsätzlich keine gewerbliche, sondern eine vermögensverwaltende Tätigkeit, die zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) führt (siehe 4.1.). Personengesellschaften mit solchen Einkünften (ohne betriebliche Einkünfte) werden als vermögensverwaltende Personengesellschaften bezeichnet. Im Bereich der Immobilienvermietung sind sowohl vermögensverwaltende als auch gewerbliche Personengesellschaften verbreitet.

3.4. Gewerbesteuer

Der Gewerbesteuer unterliegt jeder stehende Gewerbebetrieb, soweit er im Inland betrieben wird (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG)). Natürliche Personen unterliegen daher mit Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) der Einkommensteuer und zusätzlich der Gewerbesteuer. Kapitalgesellschaften unterliegen stets der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Trotz der transparenten Besteuerung von Personengesellschaften für Zwecke der Einkommen-

1 Aus Vereinfachungsgründen werden hier nur Kapitalgesellschaften betrachtet, nicht dagegen weitere Körperschaftsteuersubjekte wie etwa Genossenschaften, Stiftungen oder Vereine, siehe § 1 Abs. 1 KStG. Zu Betrieben gewerblicher Art von juristischen Personen des öffentlichen Rechts siehe gesondert unter 7.

und Körperschaftsteuer (siehe 3.3.) sind sie für Zwecke der Gewerbesteuer selbst steuerpflichtig, wenn sie einen Gewerbebetrieb betreiben.

Die Gewerbesteuer als dritte Ertragsteuer trifft also nur einen Teil der oben genannten Steuerpflichtigen, nämlich nur steuerpflichtige Unternehmen mit Einkünften aus Gewerbebetrieb. Dazu gehören alle Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften mit Einkünften aus Gewerbebetrieb und natürliche Personen mit Einkünften aus Gewerbebetrieb.

Allerdings können natürliche Personen als Einzelunternehmer und als Gesellschafter von Personengesellschaften die auf sie entfallende (anteilige) Gewerbesteuer in pauschalierter Weise auf ihre persönliche Einkommensteuer anrechnen, so dass ihre jeweiligen Gewinne aus Gewerbebetrieb im Idealfall nur mit der Einkommensteuer belastet werden. Trotz der Anrechenbarkeit ergeben sich – abgesehen vom zusätzlichen Verwaltungsaufwand – im Einzelfall erhebliche zusätzliche Belastungen, zum Beispiel infolge gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen oder hoher gemeindlicher Gewerbesteuerhebesätze. Die Gewerbesteuer hat also je nach Rechtsform des Unternehmens eine unterschiedliche Funktion, entweder als zweite Ertragsteuer für Kapitalgesellschaften oder als nur vorläufige (überwiegend an die Gemeinden fließende), aber auf die Einkommensteuer anrechenbare Steuer.

3.5. Steuersätze / Belastungsvergleich

Der Spitzensteuersatz der **Einkommensteuer** beträgt 42 % bzw. 45 % im Anwendungsbereich der sogenannten Reichensteuer (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Der **Körperschaftsteuersatz** beträgt seit 2008 15 %; zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,5 %) ergibt sich eine Belastung der Körperschaften in Höhe von 15,825 %. Der Körperschaftsteuersatz wird ab dem Jahr 2028 schrittweise bis auf 10 % (2032) gesenkt.² Der Steuersatz der **Gewerbesteuer** wird von den Gemeinden durch Hebesätze bestimmt. Bei einem durchschnittlichen gewogenen Hebesatz von 438 % im Jahr 2025 (in Gemeinden ab 20.000 Einwohnern)³ beträgt die Belastung der Kapitalgesellschaften mit Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag rund 31,2 % und liegt deutlich unter dem Spitzensteuersatz der Einkommensteuer. Erst unter Berücksichtigung der Besteuerung der Gewinnausschüttungen (bzw. der Veräußerungsgewinne) bei den Anteilseignern von Kapitalgesellschaften nach dem Teileinkünfteverfahren (Steuerpflicht im Umfang von 60 % bei natürlichen Personen) sowie der Anrechenbarkeit der Gewerbesteuer bei natürlichen Personen (siehe 3.4.) ergibt sich eine annähernd gleich hohe steuerliche Belastung der Gewinne von Kapitalgesellschaften einerseits und Personenunternehmen andererseits, wenn eine natürliche Person als Anteilseigner einer Kapitalgesellschaft bzw. als Personenunternehmer den Spitzensteuersatz der Einkommensteuer zu zahlen hat. Unter diesen Bedingungen ist zumindest die Gesamtsteuerbelastung der ausgeschütteten Gewinne weitgehend rechtsformneutral.⁴ Insbesondere bei der Thesaurierung von Gewinnen ist die Besteuerung der Kapitalgesellschaften aber

2 § 23 KStG i.d.F. des Art. 2 des Gesetzes für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland vom 14. Juli 2025, BGBl. I Nr. 161.

3 Deutsche Industrie- und Handelskammer (DIHK): [Gewerbesteuer 2025: Stabile Hebesätze, große Unterschiede zwischen den Kommunen.](#)

4 J. Lang, StuW 2011, 144, 150.

günstiger. Der niedrige Körperschaftsteuersatz bewirkt eine erhebliche Spreizung zu den Einkommensteuersätzen,⁵ die sich bis 2032 weiter vergrößern wird.⁶

4. Natürliche Personen: Einkommensteuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen durch Vermieter

Für natürliche Personen, die Grundbesitz vermieten und zusätzlich Ladestationen betreiben, stellt sich die Frage nach der Abgrenzung der Einkünfte aus dem Stromverkauf (grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb) zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Die Qualifikation der Einkünfte hat Folgen zum Beispiel für die Art der Gewinn- bzw. Überschussermittlung (dazu 3.1.), die Besteuerung möglicher Veräußerungsgewinne bei Verkauf der Grundstücke und die Gewerbesteuerpflicht (dazu 3.4.).

4.1. Abgrenzung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu Einkünften aus Gewerbebetrieb

Gewerbebetrieb ist die selbstständige, nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt (§ 15 Abs. 2 EStG). Zudem muss die Betätigung über den Rahmen privater Vermögensverwaltung hinausgehen (ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal). Die Rechtsprechung setzt für die Abgrenzung auf die sog. Fruchtziehungsformel. Entscheidend ist, ob die Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten oder die Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte durch Umschichtung in den Vordergrund tritt. Im Hinblick auf Immobilien führt die bloße Vermietung von Grundvermögen nicht zur Annahme eines Gewerbebetriebs, sondern bewegt sich im Rahmen privater Vermögensverwaltung. Der Vermieter von Grundbesitz erzielt daher grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) und keine (betrieblichen) Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Auf die Höhe der Miete, den Umfang des vermieteten Grundbesitzes oder die gewerbliche Nutzung durch den Mieter kommt es dabei nicht an.⁷

Die Vermietungstätigkeit schlägt in eine gewerbliche Tätigkeit um, wenn besondere Umstände hinzutreten, die der Betätigung des Vermieters als Ganzes betrachtet das Gepräge einer selbständigen, nachhaltigen, vom Gewinnstreben getragenen Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr geben. Ein Gewerbebetrieb aufgrund gewerblicher Zusatzleistungen liegt zum Beispiel vor, wenn Sonderleistungen erbracht werden, die nicht üblicherweise mit der Vermietung verbunden sind (zum Beispiel Reinigungs- oder Sicherheitsleistungen), oder aufgrund anderer Umstände (zum Beispiel ständiger Mieterwechsel) eine unternehmerische Organisation erforderlich ist, die über das bei langfristiger Vermietung übliche Maß hinausgeht. Dabei kommt es allerdings auf die artspezifischen Besonderheiten des vermieteten Objekts an. Die Beurteilung kann also zum Beispiel für die Vermietung eines Einkaufszentrums, die zusätzliche Leistungen

5 *Schreiber/Kahle*, StuW 2025, 42, 48.

6 Die Spreizung bewirkt eine partiell nachgelagerte Besteuerung von Einkommen, siehe dazu Wissenschaftliche Dienste, Ausarbeitung „Konsumorientierte Ertragsbesteuerung von Unternehmen und Privatpersonen (Teil 1), Tendenzen, Methoden, Modelle und verfassungsrechtliche Rechtfertigung“ vom 4.9.2025, [WD 4 - 3000 - 026/25](#).

7 Zum Ganzen *Specker*, in: BeckOK GewStG, 18. Ed. 1.6.2026, § 2 Rn. 368, 383, 398 ff.

erfordert, anders ausfallen als für die Vermietung von Wohnraum.⁸ Die erforderliche Abgrenzung ist jedenfalls mit einer hohen Rechtsunsicherheit verbunden.⁹

4.2. Betrieb von Ladestationen durch Vermieter

Die Erzeugung und die Lieferung von Strom ist eine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne von § 15 Abs. 2 EStG.¹⁰ Der Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit Verkauf des Stroms stellt daher eine gewerbliche Tätigkeit dar.¹¹ Die Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 72 EStG für den Betrieb von Photovoltaikanlagen gilt nicht für Ladestationen. Betreibt ein Vermieter daher auf seinem Grundstück Ladestationen, die öffentlich zugänglich sind, stellt der Betrieb der Ladestationen (Stromverkauf) einen Gewerbebetrieb dar, der neben die Vermietungstätigkeit tritt.

Versorgt ein Vermieter dagegen lediglich das vermietete Objekt (zum Beispiel Wohnungen) mit Strom (oder Wärme), gehört die Stromlieferung zur Vermietungstätigkeit und begründet keinen eigenen Gewerbebetrieb. Dies gilt unabhängig davon, ob der Strom vom Vermieter lediglich eingekauft und weitergeliefert oder selbst hergestellt wird. Verkauft der Vermieter den (eingekauften oder selbst erzeugten) Strom (auch) an Dritte, handelt es sich dagegen zwingend um eine gewerbliche Tätigkeit.

Dies dürfte auf den Betrieb von Ladestationen übertragbar sein. Betreibt ein Vermieter also Ladestationen und bietet diese zusammen mit Stellplätzen nur den eigenen Mietern an, dürfte es sich noch um eine Tätigkeit im Rahmen der vermögensverwaltenden Vermietungstätigkeit handeln.¹² Das soll auch dann gelten, wenn der Vermieter den Stellplatz entgeltlich an ein anderes Unternehmen überlässt, das diesen mit einem Elektroladepunkt ausstattet und an den Wohnungsmieter weitervermietet (zur erweiterten Gewerbesteuerkürzung in diesen Fällen siehe unten 6.2.).¹³

4.3. Rechtsfolgen bei Vorliegen eines Gewerbebetriebs

Erzielt der Vermieter (natürliche Person) neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wegen des Betriebs der Ladestationen auch Einkünfte aus Gewerbebetrieb, zum Beispiel weil er die Ladestationen auch Nichtmietern anbietet, ergeben sich folgende Rechtsfolgen bzw. Nachteile:

8 Zum Ganzen *Specker*, in: BeckOK GewStG, 18. Ed. 1.6.2026, § 2 Rn. 398 ff., 410.

9 *Spilker*, in: BeckOK EStG, 25. Ed. 1.7.2026, § 21 Rn. 117.

10 *Jahndorf*, in: BeckOK GewStG, 18. Ed. 1.6.2026, § 9 Rn. 229.

11 *Friedrich/Köhler*, DStR 2022, 1030, 1037.

12 *Schallmoser*, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: 181. EL Februar 2026, EStG § 21 Rn. 240 „Wallbox“. Vorsichtiger aber bei Vermietung eines Stellplatzes unter Hinweis auf die noch bestehende Verkehrsauffassung *Arendt/Dworog/Thomer*, DStR 2021, 1280, 1282.

13 *Schallmoser*, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: 181. EL Februar 2026, EStG § 21 Rn. 240 „Wallbox“.

- Gewerbesteuerpflicht: Die Einkünfte aus dem Gewerbebetrieb „Stromverkauf“ unterliegen neben der Einkommensteuer auch der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird bei natürlichen Personen zwar auf die Einkommensteuer angerechnet; es kann aber zu einem Überhang nicht angerechneter Gewerbesteuer kommen (siehe 3.4.). In jedem Fall ergeben sich zusätzliche Erklärungsspflichten (Gewerbesteuererklärung).
- Für den Gewerbebetrieb gilt eine andere Art der Gewinnermittlung (§§ 4 ff. EStG) als für die Vermietungstätigkeit (siehe 3.1.). Es ist also eine getrennte Gewinnermittlung durchzuführen. Gemeinsame Aufwendungen sind aufzuteilen in Betriebsausgaben und Werbungskosten und den unterschiedlichen Einkunftsarten zuzuordnen.
- Das mit der gewerblichen Tätigkeit verbundene Betriebsvermögen ist von dem Privatvermögen zu trennen und unterliegt zum Beispiel im Hinblick auf Veräußerungsgewinne strengeren Regelungen. Die vermieteten Grundstücke bleiben grundsätzlich steuerliches Privatvermögen des Vermieters (siehe 3.1.). Für die bilanzielle Behandlung und die Abschreibung der Ladestationen ist maßgebend, ob es sich um Betriebsvorrichtungen, Mietereinbauten oder zum Gebäude zählende Bestandteile bzw. selbstständige Gebäudeteile handelt; bei einem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang zwischen Gebäude und Ladestation liegt ein Gebäudebestandteil vor mit der Folge einer Abschreibung über 33 Jahre.¹⁴ Anderenfalls gilt eine Abschreibungsfrist von sechs bis zehn Jahren.¹⁵
- Für das Grundstück bzw. das Gebäude, auf dem bzw. in dem die Ladestation angebracht ist, ist entscheidend, die betriebliche Verstrickung als Betriebsvermögen zu vermeiden.¹⁶ Handelt es sich bei dem Stromverkauf um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (siehe 4.2.), sind die Ladestationen kein Betriebsvermögen, sondern Gegenstände des Privatvermögens des Vermieters.

5. Personengesellschaften: Abfärbung der Einkünfte

5.1. Abfärberegelung

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften (GbR, OHG, KG) mit Vermietungstätigkeit und Einkünften aus § 21 EStG (siehe 3.1., 3.3.) stellt sich die steuerliche Lage im Vergleich zu natürlichen Personen (dazu 4.) strenger dar. Aufgrund der Abfärberegelung in § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG gilt ihre Tätigkeit in vollem Umfang als Gewerbebetrieb, wenn die Gesellschaft auch eine originär gewerbliche Tätigkeit ausübt (Seitwärtsabfärbung) oder an einer gewerblich tätigen Personengesellschaft beteiligt ist (Aufwärtsabfärbung). Eine Personengesellschaft erzielt also entweder insgesamt gewerbliche oder insgesamt nichtgewerbliche Einkünfte. Eine natürliche Person kann dagegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung neben Einkünften aus Gewerbebetrieb erzielen (siehe 4.). Die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit neben einer

14 So *Faber*, in: Beck'sches Steuer- und Bilanzrechtslexikon, 76. Ed. 1.4.2026, „Aktivierung“ Rn. 27.

15 Siehe Finanzministerium Thüringen, Erlass vom 15.3.2021, DStR 2021, 1308.

16 Siehe zu Photovoltaikanlagen *Kulosa*, in: Schmidt, EStG, 44. Aufl. 2025, § 7 Rn. 38.

vermögensverwaltenden (Vermietungs-)Tätigkeit hat für die vermietende Personengesellschaft folgende Konsequenzen:

- Alle Einkünfte der Personengesellschaft werden zu gewerblichen Einkünften umqualifiziert, also auch die Vermietungseinkünfte (Abfärbung bzw. Infektion der Einkünfte).
- Alle Einkünfte der Personengesellschaft unterliegen der Gewerbesteuer. Hier kommt allerdings die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für an sich vermögensverwaltende Vermietungsunternehmen in Betracht (dazu unten 6.1.).
- Sämtliche Grundstücke und Gebäude werden zu Betriebsvermögen. Für Veräußerungsgewinne gelten strengere Regelungen.
- Für die Gewinnermittlung gelten einheitlich die Regelungen für Gewerbebetriebe; Überschusseinkünfte liegen nicht (mehr) vor.
- Im Verhältnis zwischen Personengesellschaft und ihren Gesellschaftern gelten die Regelungen für Sonderbetriebsvermögen und Sondervergütungen.

Diese Folgen gelten für den Fall, dass die Personengesellschaft neben der Vermietungstätigkeit eine gewerbliche Tätigkeit ausübt. Gehört dagegen der Betrieb der Ladestationen noch zur vermögensverwaltenden Vermietungstätigkeit (zur Abgrenzung siehe 4.2.), liegt insgesamt eine einheitliche (nicht trennbare) vermögensverwaltende Vermietungstätigkeit vor. Die Frage der Abfärbung stellt sich dann nicht.¹⁷

5.2. Vermeidung der Abfärbung

Diese erheblichen Konsequenzen der Abfärbung der Einkünfte nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG lassen sich in den folgenden Fällen vermeiden:

- Bagatellgrenze: Die Abfärbung tritt nicht ein, wenn die originär gewerblichen Nettoumsatzerlöse 3 % der Gesamtnettoumsatzerlöse und zugleich den Höchstbetrag von 24.500 Euro im Jahr nicht übersteigen.¹⁸
- Durch das Ausgliederungsmodell wird die gewerbliche Tätigkeit auf eine Schwestergesellschaft übertragen, so dass die Vermietungstätigkeit von einer getrennten Gesellschaft ausgeübt wird.¹⁹

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen, die bestimmte Größenordnungen nicht überschreiten, besteht eine Ausnahme von der Abfärberegelung (§ 3 Nr. 72 Satz 3 EStG). Diese Ausnahme gilt nicht für Ladestationen.

17 BFH, Urteil vom 30.6.2022, IV R 42/19, DStR 2022, 2259 Rn. 32.

18 Siehe Bode, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: 181. EL Februar 2026, EStG, § 15 Rn. 228.

19 Siehe etwa Graw, DStR 2024, 1218, 1220.

5.3. Exkurs: Gewerblich geprägte Personengesellschaften

Die oben (5.1.) beschriebenen Folgen (einheitliche gewerbliche Tätigkeit) treten unabhängig von der konkreten Tätigkeit einer Personengesellschaft auch ein, wenn es sich bei der vermietenden Personengesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Dies betrifft vor allem die typische GmbH & Co. KG, bei der eine Kapitalgesellschaft (GmbH) als Komplementärin persönlich haftet und nur diese zur Geschäftsführung befugt ist. Nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gilt eine Personengesellschaft als Gewerbebetrieb, wenn sie keine originär gewerbliche Tätigkeit ausübt (also rein vermögensverwaltend ist), ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und nur diese Kapitalgesellschaften (oder Nichtgesellschafter) zur Geschäftsführung befugt sind. Ist die Vermietungsgesellschaft daher bereits gewerblich geprägt, spielt die Frage der Abfärbung bzw. ihrer Vermeidung keine Rolle mehr.

5.4. Exkurs: Wohnungseigentümergeinschaften

Für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die auf gemeinsame Rechnung Ladestationen betreiben und Strom daraus liefern, gelten die folgenden Besonderheiten. WEG (§ 9a Wohnungseigentumsgesetz) sind zwar rechtsfähige Personenvereinigungen (siehe § 14a Abs. 2 Nr. 3 AO), aber keine juristischen Personen. Sie werden daher wie Personengesellschaften transparent besteuert, wenn sie steuerbare Einkünfte erzielen. Die Einkünfte sind wie bei Personengesellschaften zunächst auf der Ebene der WEG gesondert und einheitlich festzustellen und dann den Mitgliedern zuzurechnen und von diesen zu versteuern.

Betreibt die WEG Ladestationen, erzielen die Mitglieder der WEG anteilig aus dem Verkauf des Stroms Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Mitglieder der WEG sind dann steuerlich als Mitunternehmer einer gewerblichen Mitunternehmerschaft anzusehen.²⁰ Mit den Einkünften aus Gewerbebetrieb aus dem Verkauf des Stroms unterliegt die WEG auch der Gewerbesteuer. Hier gilt das Gleiche wie beim Betrieb einer Photovoltaikanlage (siehe dazu aber die größenabhängige Steuerbefreiung gemäß § 3 Nr. 32 GewStG) oder eines Blockheizkraftwerkes durch eine WEG.

Im Unterschied zu Personengesellschaften dürfte die Abfärberegung des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG (siehe 5.1.) nicht für WEG gelten, da diese keine „anderen Personengesellschaften“ im Sinne dieser Regelung sind.²¹ Die WEG kann also gewerbliche Einkünfte (aus dem Betrieb von Ladestationen) und andere Einkünfte (soweit vorhanden) nebeneinander erzielen, ohne dass die Abfärberegung eingreift. Allerdings dürfte dies bei WEG eine geringere praktische Relevanz haben, wenn sie keine Einkünfte aus Vermietungstätigkeiten erzielen.

20 BFH, Urteil vom 20.9.2018, IV R 6/16, NJW 2019, 387 zum Betrieb eines Blockheizkraftwerkes durch eine WEG; *Schenke*, in: BeckOK EStG, 25. Ed. 1.7.2026, § 15 Rn. 2033a, der von einer konkludent begründeten GbR ausgeht.

21 Vgl. *Wacker*, in: Schmidt, EStG, 44. Aufl. 2025, § 15 Rn. 187.

6. Kapitalgesellschaften: Folgen für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Vermietungsunternehmen

Kapitalgesellschaften erzielen stets Einkünfte aus Gewerbebetrieb, so dass der zusätzliche Betrieb von Ladestationen und der Verkauf des Stroms an ihrer steuerlichen Behandlung nichts ändert. Sie unterliegen der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer (siehe 3.2.). Die Frage der Abfärbung (siehe 5.1.) stellt sich bei Kapitalgesellschaften nicht. Für Zwecke der Gewerbesteuer ergeben sich aber die folgenden Besonderheiten für Kapitalgesellschaften, die Immobilien vermieten.

6.1. Erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung (Überblick)

Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer (dazu 3.4.) ist der Gewerbeertrag. Dieser bemisst sich grundsätzlich nach den Einkünften aus Gewerbebetrieb, die nach den für die Einkommensteuer und die Körperschaftsteuer geltenden Regeln ermittelt werden, vermehrt bzw. vermindert um besondere gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen (§ 7 Satz 1 GewStG).

Um die gewerbesteuerlichen Nachteile auszugleichen, die sich für (vermögensverwaltend tätige) Kapitalgesellschaften im Vergleich zu natürlichen Personen und vermögensverwaltenden Personengesellschaften daraus ergeben, dass sie allein aufgrund ihrer Rechtsform Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen, sieht § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Vermietungsunternehmen vor.²² Diese bewirkt eine vollständige Kürzung des Gewerbeertrags für den Teil, der auf die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes entfällt. Voraussetzungen der erweiterten Kürzung sind:

- Die Kapitalgesellschaft verwaltet und nutzt ausschließlich eigenen Grundbesitz, also zum Beispiel durch Vermietung.
- Die Kapitalgesellschaft übt keine originär gewerbliche Tätigkeit aus mit Ausnahme der gesetzlich ausdrücklich erlaubten unschädlichen Tätigkeiten. Andere (schädliche) gewerbliche Tätigkeiten schließen die erweiterte Kürzung dagegen aus. Hier gilt grundsätzlich ein strenges Ausschließungsgebot, das heißt gewerbliche Nebentätigkeiten sind schädlich und führen zum vollständigen Wegfall der erweiterten Kürzung.²³ Eine allgemeine Bagatellgrenze existiert nicht.

6.2. Betrieb von Ladestationen als kürzungsunschädliche Tätigkeit

Stromlieferungen aus Ladestationen zusätzlich zur Vermietungstätigkeit würden zur Versagung der erweiterten Kürzung führen. Denn dann läge keine ausschließliche Nutzung eigenen Grundbesitzes mehr vor. Daher hat der Gesetzgeber eine Ausnahme für den Betrieb von Ladestationen geschaffen (§ 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. b Doppelbuchst. bb GewStG). Danach sind seit 2021 Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder

²² Dazu *Jahndorf*, in: BeckOK GewStG, 18. Ed. 1.6.2026, § 9 Rn. 105.

²³ *Desens*, in: Desens/Tappe, GewStG, § 9 Rn. 367.

Elektrofahrräder für die erweiterte Kürzung unschädlich, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Einnahmen müssen in Verbindung mit der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes erzielt werden. Die Stromlieferung muss durch das Grundstücks- bzw. Wohnungsunternehmen erfolgen.²⁴ Erfasst sind aber auch Einnahmen, die ein Grundstücks- bzw. Wohnungsunternehmen aus der Vermietung von Stellflächen zum Beispiel an die Stadtwerke erzielt, wenn diese dort Ladestationen für Elektrofahrzeuge errichten und betreiben.²⁵
- Die Einnahmen dürfen nicht höher als 20 % (bis 2022: 10 %) der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des gesamten eigenen Grundbesitzes sein (Unschädlichkeitsgrenze).
- Der Gewinn aus der Grundbesitzverwaltung muss gesondert ermittelt werden (§ 9 Nr. 1 Satz 4 GewStG).²⁶
- Anders als bei Stromlieferungen aus erneuerbaren Energien ist die Nutzung der Ladestationen nicht auf Mieter beschränkt; die Stromlieferung kann also auch an Nichtmieter erfolgen. Auch in diesem Fall sind die Einnahmen kürzungsunschädlich.²⁷
- Unerheblich ist, ob der über die Ladestation verkaufte Strom selbst erzeugt oder zugekauft wurde.²⁸

Die Einhaltung der Unschädlichkeitsgrenze muss fortlaufend überwacht und dokumentiert werden.²⁹ Im Hinblick auf die große Bedeutung der erweiterten Kürzung für Vermietungsunternehmen muss der Umfang der unschädlichen Stromlieferungen sorgfältig kalkuliert und in einem separaten Abrechnungssystem nachgehalten werden.³⁰

24 Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleich lautende Erlasse zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes vom 3. Juni 2021, 17.6.2022, BStBl. I S. 958, Rn. 17.

25 Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleich lautende Erlasse zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes vom 3. Juni 2021, 17.6.2022, BStBl. I S. 958, Rn. 18.

26 Hierbei handelt es sich um eine materielle Begünstigungsvoraussetzung, siehe *Jahndorf*, in: BeckOK GewStG, 18. Ed. 1.6.2026, § 9 Rn. 560.

27 Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleich lautende Erlasse zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes vom 3. Juni 2021, 17.6.2022, BStBl. I S. 958, Rn. 17.

28 *Desens*, in: *Desens/Tappe*, GewStG, § 9 Rn. 406.

29 *Güroff*, in: *Glanegger/Güroff*, GewStG, 11. Aufl. 2023, § 9 Nr. 1 Rn. 30 f.

30 *Jahndorf*, in: BeckOK GewStG, 18. Ed. 1.6.2026, § 9 Rn. 588.

Für die **Berechnung der prozentualen Unschädlichkeitsgrenze** sind die Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des gesamten Grundbesitzes zu bestimmen. Hierzu gehören insbesondere die vereinbarten Miet- und Pachteinahmen inklusive sämtlicher umlagefähiger Betriebskosten. Die Umsatzsteuer bleibt außer Ansatz (Nettobetrachtung). Bei einer temporären Mietfreistellung durch den Vermieter (beispielsweise bei Vertragsbeginn oder in Krisensituationen) ist grundsätzlich von einer vereinbarten Miete von null Euro auszugehen. Für die Ermittlung der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind grundsätzlich die vereinbarten fremdüblichen Mieten (Soll-Mieten) maßgeblich. Bei Leerstandszeiten in einem Erhebungszeitraum liegen keine vereinbarten Mieten vor, so dass sich die verminderten Einnahmen unmittelbar auf die (prozentuale) Unschädlichkeitsgrenze auswirken. Sofern als Forderung bilanzierte Miet- oder Pachtansprüche der Vorjahre als uneinbringlich ausgebucht werden, hat dies dagegen keine Auswirkung auf die Höhe der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes im Erhebungszeitraum der Ausbuchung. Einnahmen aus der Veräußerung von eigenem Grundbesitz stellen keine Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes dar.³¹

Bei Genossenschaften und Vereinen, die die Steuerbefreiung (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG; § 3 Nr. 15 GewStG) in Anspruch nehmen, ist bei der Berechnung der prozentualen Unschädlichkeitsgrenze auf den gesamten Grundbesitz der Genossenschaft bzw. des Vereins (steuerfreier und steuerpflichtiger Bereich) abzustellen.³²

Die prozentualen Unschädlichkeitsgrenzen des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. b und c GewStG sind getrennt voneinander zu prüfen. Nicht genutzte Prozentpunkte können nicht auf die jeweils andere Grenze übertragen werden.³³

6.3. Rechtsfolgen der erweiterten Gewerbesteuerkürzung

Infolge der Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung ergeben sich für Vermietungsunternehmen **drei Tätigkeitsgruppen**.³⁴

- Aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes resultierende Gewerbeerträge unterliegen dem Grunde nach der erweiterten Kürzung (und bleiben daher

31 So Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleich lautende Erlasse zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes vom 3. Juni 2021, 17.6.2022, BStBl. I S. 958, Rn. 30 ff.

32 Siehe Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleich lautende Erlasse zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes vom 3. Juni 2021, 17.6.2022, BStBl. I S. 958, Rn. 31.

33 Siehe Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleich lautende Erlasse zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes vom 3. Juni 2021, 17.6.2022, BStBl. I S. 958, Rn. 40.

34 Siehe Oberste Finanzbehörden der Länder, Gleich lautende Erlasse zu Anwendungsfragen zur erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 3 und 4 GewStG i.d.F. des Fondsstandortgesetzes vom 3. Juni 2021, 17.6.2022, BStBl. I S. 958, Rn. 2 ff.

gewerbesteuerfrei). Diese umfasst auch Tätigkeiten, die Bestandteil der Wohn- oder Gewer-
beraumüberlassung sind wie zum Beispiel die Lieferung von Wärme an die Mieter.

- **Kürzungsunschädliche Tätigkeiten** nach dem Katalog des § 9 Nr. 1 Satz 2 bis 4 GewStG las-
sen die erweiterte Kürzung aus der ersten Tätigkeitsgruppe unberührt. Die Gewerbeerträge
aus diesen kürzungsunschädlichen Tätigkeiten unterliegen aber weiterhin der Gewerbe-
steuer. Dies gilt also auch für den Verkauf von Strom aus dem Betrieb von **Ladestationen**,
wenn die 20 %-Grenze eingehalten wird.
- **Kürzungsschädliche Tätigkeiten** lassen die erweiterte Kürzung entfallen, wenn sie nicht
ausnahmsweise zwingend notwendiger Teil der wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Überlas-
sung des eigenen Grundbesitzes sind und nur einen geringfügigen Umfang haben. Dazu ge-
hören auch Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des
Grundstücks aus anderen als den in den Buchstaben a und b bezeichneten Tätigkeiten, so-
bald die Unschädlichkeitsgrenze von 5 % überschritten wird und diese Einnahmen nicht
der ersten Tätigkeitsgruppe zuzuordnen sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 Buchst. c GewStG). Dazu ge-
hören auch Einnahmen aus der Lieferung von Strom bzw. aus dem Betrieb von **Ladestatio-
nen**, sobald die Unschädlichkeitsgrenze von 20 % überschritten wird und diese Einnahmen
nicht der ersten Gruppe zuzuordnen sind. Erwirtschaftet ein Grundstücks- bzw. Wohnungs-
unternehmen kürzungsschädliche Einnahmen, so führt dies insgesamt, d.h. für sämtliche
Erträge des Unternehmens, zum Verlust des Rechts auf Inanspruchnahme der erweiterten
Kürzung.

Um die trotz der ausdrücklichen gesetzlichen Ausnahme für Ladestationen verbleibenden Unsi-
cherheiten insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der 20 %-Grenze zu vermeiden, kann es
sinnvoll sein, den Betrieb der Ladestationen und die Stromlieferung auf eine gesonderte Gesell-
schaft auszulagern. So kann zum Beispiel der Leerstand von Wohnungen die Bezugsgröße und
damit die tatsächliche Unschädlichkeitsgrenze sinken lassen und die erweiterte Kürzung in Ge-
fahr bringen. Dies gilt auch bei steigenden Strompreisen.

7. Städte und Gemeinden: Betrieb von Ladestationen als Betrieb gewerblicher Art

Juristische Personen des öffentlichen Rechts wie Städte oder Gemeinden unterliegen mit be-
stimmten wirtschaftlichen Tätigkeiten der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer, wenn
diese Tätigkeiten einen Betrieb gewerblicher Art bilden. Das erklärt sich aus Gründen der Wett-
bewerbsneutralität. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 6 KStG sind Betriebe gewerblicher Art von juristischen
Personen des öffentlichen Rechts körperschaftsteuerpflichtig. Solche Betriebe gewerblicher Art
sind alle Einrichtungen, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Ein-
nahmen außerhalb der Land- und Forstwirtschaft dienen und die sich innerhalb der Gesamtbetä-
tigung der juristischen Person wirtschaftlich herausheben. Die Absicht, Gewinn zu erzielen, und
die Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr sind nicht erforderlich (§ 4 Abs. 1
KStG). Zu den Betrieben gewerblicher Art gehören auch Betriebe, die der Versorgung der Bevöl-
kerung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, dem öffentlichen Verkehr oder dem Hafenbe-
trieb dienen (§ 4 Abs. 3 KStG). Davon abzugrenzen sind die Hoheitsbetriebe, die überwiegend der
Ausübung der öffentlichen Gewalt dienen. Beispiele für Betriebe gewerblicher Art sind der

Betrieb von Parkhäusern oder Parkplätzen auf eigenen oder gepachteten Grundstücken; Beispiele für Hoheitsbetriebe sind Feuerwehr, Schule oder Friedhof.³⁵

Betriebe gewerblicher Art unterliegen grundsätzlich auch der Gewerbesteuer. Unternehmen von juristischen Personen des öffentlichen Rechts sind gewerbesteuerpflichtig, wenn sie als stehende Gewerbebetriebe anzusehen sind (§ 2 Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung). Für die Gewerbesteuerpflicht müssen daher (anders als für die Körperschaftsteuer) die Gewinnerzielungsabsicht und die Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr hinzutreten.³⁶

Der Betrieb von Ladestationen zur Versorgung von Fahrzeugen mit Strom gegen Entgelt erfüllt für sich betrachtet die Voraussetzungen eines Betriebes gewerblicher Art. Es kann sich um einen Versorgungsbetrieb (Versorgung mit Elektrizität) oder um einen Verkehrsbetrieb (Ladeinfrastruktur als wichtiger Bestandteil des öffentlichen Verkehrs)³⁷ handeln. In jedem Fall ist der Betrieb der Ladestationen steuerpflichtig. Für die Einkommensermittlung wird der Betrieb gewerblicher Art verselbständigt. Das Einkommen ist für jeden Betrieb gewerblicher Art gesondert und unabhängig von der Trägerkörperschaft zu ermitteln und gegen diese als Steuersubjekt festzusetzen.³⁸ Für den Betrieb gewerblicher Art „Ladestationen“ ist folglich eine separate Gewinnermittlung vorzunehmen. Diese ist von der hoheitlichen Tätigkeit der Stadt bzw. der Gemeinde im Übrigen abzugrenzen.

Der Betrieb der Ladestationen kann auch mit anderen Betrieben gewerblicher Art derselben Stadt bzw. Gemeinde zu einem größeren Betrieb gewerblicher Art zusammengefasst werden (steuerlicher Querverbund), zum Beispiel mit den örtlichen Stadtwerken (zu den Voraussetzungen siehe § 4 Abs. 6 KStG). Damit können Gewinne und Verluste aus unterschiedlichen Tätigkeiten ausgeglichen werden. Die Zusammenfassung von verschiedenen Versorgungs- und Verkehrsbetrieben ist ausdrücklich gesetzlich zugelassen (§ 4 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 KStG).

Alternativ dazu kann der Betrieb der Ladestationen auch durch eine Eigengesellschaft³⁹ der Stadt bzw. Gemeinde durchgeführt werden, zum Beispiel durch eine GmbH oder AG. Zur Besteuerung dieser Kapitalgesellschaften siehe 3.2.

8. Arbeitgeber: Lohnsteuerliche Folgen des Betriebs von Ladestationen für Arbeitnehmer

Die Lohnsteuer ist eine besondere Erhebungsform der Einkommensteuer der Arbeitnehmer. Diese beziehen Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (§ 19 EStG). Die Lohnsteuer wird „an der Quelle“, also bei Auszahlung der Löhne und Gehälter durch die Arbeitgeber erhoben. Arbeitgeber haben die Lohnsteuer für Rechnung ihrer Arbeitnehmer bei jeder Lohnzahlung vom Arbeitslohn

35 Pfirrmann, in: Brandis/Heuermann, Ertragsteuerrecht, Stand: 181. EL Februar 2026, KStG, § 4 Rn. 131.

36 Güroff, in: Glanegger/Güroff, GewStG, 11. Aufl. 2023, § 2 Rn. 380 f.

37 So Schiffers, in: Hidien/Jürgens, Die Besteuerung der öffentlichen Hand, 2. Aufl. 2023, § 16 Rn. 899.

38 Hinder, in: Musil/Küffner, Besteuerung der öffentlichen Hand, 2. Aufl. 2025, Rn. 3.140.

39 Bei einer Eigengesellschaft liegen alle Anteile in öffentlicher Hand, siehe Musil/Küffner, in: Musil/Küffner, Besteuerung der öffentlichen Hand, 2. Aufl. 2025, Rn. 1.98.

einzubehalten, beim Betriebsstättenfinanzamt anzumelden und abzuführen (§§ 38, 41a EStG). Zum (lohn-)steuerepflichtigen Arbeitslohn gehören auch Sachbezüge (siehe § 8 Abs. 1 Satz 1 EStG). Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit den um übliche Preisnachlässe geminderten üblichen Endpreisen am Abgabeort (§ 8 Abs. 2 Satz 1 EStG).

Betreibt ein Arbeitgeber Ladestationen und gibt den Strom an seine Arbeitnehmer ab, handelt es sich um Sachbezüge. Hierfür gilt eine spezielle Steuerbefreiung (siehe 8.1.). Für die Übereignung von Ladestationen bzw. Zuschüsse dafür besteht eine Lohnsteuerpauschalierung (siehe 8.2.). Der Auslagenersatz für die Stromkosten von Dienstfahrzeugen ist steuerfrei (siehe 8.3.).

8.1. Steuerbefreiung für das Aufladen von Elektrofahrzeugen

§ 3 Nr. 46 EStG lautet:⁴⁰

Steuerfrei sind zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das elektrische Aufladen eines Elektrofahrzeugs oder Hybridelektrofahrzeugs im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 4 Satz 2 zweiter Halbsatz an einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung des Arbeitgebers oder eines verbundenen Unternehmens (§ 15 des Aktiengesetzes) und für die zur privaten Nutzung überlassene betriebliche Ladevorrichtung.

Von dieser Steuerbefreiung erfasste Leistungen des Arbeitgebers sind danach die Stromlieferung und die zur privaten Nutzung überlassene Ladestation. Die Leistungen müssen „zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn“ gewährt werden. Sie dürfen also kein Ersatz des bereits vereinbarten Lohns sein. Höchstbeträge für die Steuerbefreiung sind nicht vorgesehen. Die Befreiung erfasst nicht Fahrzeuge, die durch Geschäftspartner (und deren Arbeitnehmer) oder Kunden des Arbeitgebers geladen werden.⁴¹

Soweit der Arbeitgeber die Stromkosten für das Aufladen des Kraftfahrzeugs des Arbeitnehmers unmittelbar trägt, ist der Vorteil aus dem unentgeltlich oder verbilligt vom Arbeitnehmer bezogenen Ladestrom auch dann steuerfrei nach § 3 Nr. 46 EStG, wenn die genutzte Ladevorrichtung an einer ortsfesten betrieblichen Einrichtung des Arbeitgebers von einem Dritten nur für Zwecke des Arbeitgeberunternehmens betrieben wird.⁴²

Steuerbefreit sind außerdem vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für die zur privaten Nutzung zeitweise überlassene betriebliche Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge oder Hybridelektrofahrzeuge, nicht jedoch deren Übereignung (siehe dazu 8.2.). Der von dieser betrieblichen Ladevorrichtung bezogene Ladestrom fällt nicht unter die Steuerbefreiung (siehe zum Auslagenersatz 8.3.). Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Stromanschluss des Arbeitgebers handelt oder ob der Arbeitgeber die Stromkosten des Arbeitnehmers bezuschusst.⁴³

40 Zu Einzelheiten siehe BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929.

41 BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 20.

42 So BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 18.

43 So BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 21 f.

Aus Vereinfachungsgründen ist der Arbeitgeber nicht verpflichtet, die steuerfreien Vorteile im Sinne des § 3 Nr. 46 EStG im Lohnkonto des Arbeitnehmers aufzuzeichnen.⁴⁴

Vorteile aus der Nutzung der Ladestationen durch Arbeitnehmer sind nicht in die Berechnung der 50 Euro-Grenze des § 8 Abs. 2 Satz 11 EStG einzubeziehen. Danach bleiben Sachbezüge, die nach Satz 1 zu bewerten sind, außer Ansatz, wenn die sich nach Anrechnung der vom Steuerpflichtigen gezahlten Entgelte ergebenden Vorteile insgesamt 50 Euro im Kalendermonat nicht übersteigen.

Die Stromlieferung durch den Arbeitgeber unterliegt aber der Umsatzsteuer (siehe dazu 9.). Das gilt unabhängig von der Steuerbefreiung nach § 3 Nr. 46 EStG.⁴⁵

8.2. Lohnsteuerpauschalierung für die Übereignung und Bezuschussung von Ladestationen

§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 6 EStG lautet:

Abweichend von Absatz 1 kann der Arbeitgeber die Lohnsteuer mit einem Pauschsteuersatz von 25 Prozent erheben, soweit er den Arbeitnehmern zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn unentgeltlich oder verbilligt die Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge oder Hybridelektrofahrzeuge im Sinne des § 6 Absatz 1 Nummer 4 Satz 2 zweiter Halbsatz übereignet. Das Gleiche gilt für Zuschüsse des Arbeitgebers, die zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn zu den Aufwendungen des Arbeitnehmers für den Erwerb und die Nutzung dieser Ladevorrichtung gezahlt werden.

Der Arbeitgeber kann die Lohnsteuer danach mit einem pauschalen Steuersatz von 25 % erheben, soweit er dem Arbeitnehmer zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn unentgeltlich oder verbilligt eine Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge oder Hybridelektrofahrzeuge übereignet.⁴⁶ Trägt der Arbeitnehmer die Aufwendungen für den Erwerb und die Nutzung (zum Beispiel für die Wartung und den Betrieb, die Miete für den Starkstromzähler, nicht jedoch für den Ladestrom) einer privaten Ladevorrichtung selbst, kann der Arbeitgeber diese Aufwendungen bezuschussen oder vollständig übernehmen und die Lohnsteuer ebenso pauschal mit 25 % erheben.⁴⁷

8.3. Auslagenersatz für Stromkosten

§ 3 Nr. 50 EStG lautet:

44 BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 40.

45 Wittkowski, BC 2022, 259, 260.

46 BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 32.

47 BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 34.

Steuerfrei sind die Beträge, die der Arbeitnehmer vom Arbeitgeber erhält, um sie für ihn auszugeben (durchlaufende Gelder), und die Beträge, durch die Auslagen des Arbeitnehmers für den Arbeitgeber ersetzt werden (Auslagenersatz).

Bei privaten Elektrofahrzeugen oder Hybridelektrofahrzeugen des Arbeitnehmers stellt die Erstattung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten steuerpflichtigen Arbeitslohn dar. Bei betrieblichen Elektrofahrzeugen oder Hybridelektrofahrzeugen des Arbeitgebers, die dem Arbeitnehmer auch zur privaten Nutzung überlassen werden (Dienstwagen), stellt die Erstattung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten einen steuerfreien Auslagenersatz nach § 3 Nr. 50 EStG dar.⁴⁸ Bei der Ermittlung der vom Arbeitnehmer für das Aufladen des betrieblichen Kraftfahrzeugs selbst getragenen Stromkosten aus der Nutzung einer häuslichen Ladevorrichtung ist die Strommenge mittels eines gesonderten stationären oder mobilen (zum Beispiel Wallbox oder fahrzeuginternen) Stromzählers nachzuweisen.⁴⁹ Es bestehen seitens der Finanzverwaltung keine Bedenken, für den Zeitraum vom 1.1.2026 bis zum 31.12.2030 zur Vereinfachung der Ermittlung der vom Arbeitnehmer selbst getragenen Stromkosten in allen Anwendungsfällen (einschließlich der Anwendung bei dynamischem Stromtarif und bei Nutzung einer privaten Photovoltaikanlage) den vom Statistischen Bundesamt halbjährlich veröffentlichten Gesamtstrompreis für private Haushalte (Statistik-Code 61243-0001, Durchschnittspreise einschließlich Steuern, Abgaben und Umlagen) zugrunde zu legen.⁵⁰

9. Umsatzsteuerliche Behandlung der Stromlieferung

Umsatzsteuerpflichtig sind Leistungen (Lieferungen und sonstige Leistungen), die ein Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Die Leistung muss im Inland ausgeführt werden. Die Leistung muss gegen Entgelt erfolgen (Leistungsaustausch). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist die Leistung umsatzsteuerbar (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG)). Die Unternehmereigenschaft ist – anders als die subjektive Steuerpflicht im Ertragsteuerrecht – nicht von einer bestimmten Rechtsform abhängig. Auch die Rechtsfähigkeit ist keine Voraussetzung für die Unternehmereigenschaft (§ 2 Abs. 1 Satz 1 UStG). Bestimmte Leistungen sind umsatzsteuerfrei (siehe den Katalog in § 4 UStG). Bemessungsgrundlage der Umsatzsteuer ist das Entgelt. Der Regelsteuersatz beträgt 19 %. Für bestimmte Leistungen gilt der ermäßigte Steuersatz von 7 % (siehe den Katalog in § 12 Abs. 2 UStG). Für bezogene Leistungen haben Unternehmer das Recht zum Vorsteuerabzug, wenn die Leistungen für das Unternehmen und nicht zur Ausführung steuerfreier Umsätze verwendet werden.

Beim Aufladen von Elektrofahrzeugen handelt es sich umsatzsteuerlich um eine (einheitliche) Leistung in Gestalt einer Lieferung von Gegenständen (Lieferung von Elektrizität) und nicht um eine sonstige Leistung.⁵¹ Die Gewährung des Zugangs zur Ladestation und die technische Unterstützung sind nur Nebenleistungen zur Übertragung von Elektrizität, die grundsätzlich den

48 So BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 25 f.

49 So BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 27.

50 So BMF-Schreiben vom 11.11.2025, BStBl. I S. 1929, Rn. 30.

51 *Reis*, in: BeckOK UStG, 49. Ed. 1.7.2026, § 3 Rn. 48.2 unter Hinweis auf EuGH, Urteil vom 17.10.2024, C-60/23, DStR 2024, 2483 Rn. 23 – Digital Charging Solutions.

charakteristischen und dominierenden Bestandteil einer einheitlichen und komplexen Leistung darstellt, auch wenn bei der Berechnung des für das Aufladen des Elektrofahrzeugs geschuldeten Betrags nicht nur die Menge der übertragenen Elektrizität, sondern auch eine Gebühr für die Abstellzeit während dieses Aufladens berücksichtigt werden kann oder wenn der Preis allein auf der Grundlage der Dauer des Aufladens berechnet wird. Eine solche Berechnung spiegelt nur den Preis je Einheit der gelieferten Elektrizität wider.⁵²

Die Lieferung von Elektrizität unterliegt dem Regelsteuersatz von 19 %. Die Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG), soweit nicht auf die Steuerbefreiung verzichtet wird (§ 9 Abs. 2 UStG). Vermietungsunternehmen, die Ladesäulen betreiben und Strom daraus liefern, müssen also umsatzsteuerlich zwischen den beiden Arten von Leistungen trennen.

Wenn ein Arbeitgeber Strom kostenlos an seine Arbeitnehmer abgibt (zur Lohnsteuer siehe 8.), handelt es sich umsatzsteuerlich um eine unentgeltliche Wertabgabe, die ebenfalls grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegt.

§ 3 Abs. 1b Satz 1 Nr. 2 UStG lautet:

Einer Lieferung gegen Entgelt werden gleichgestellt die unentgeltliche Zuwendung eines Gegenstands durch einen Unternehmer an sein Personal für dessen privaten Bedarf, sofern keine Aufmerksamkeiten vorliegen. [...] Voraussetzung ist, dass der Gegenstand oder seine Bestandteile zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt haben.

Auf diese (fiktive) Lieferung ist der Regelsteuersatz anzuwenden. Bemessungsgrundlage ist der Einkaufspreis zuzüglich der Nebenkosten für den gelieferten Gegenstand oder die Selbstkosten zum Zeitpunkt der Lieferung (§ 10 Abs. 4 Nr. 1 UStG). Das gilt nicht nur gegenüber Arbeitnehmern, sondern entsprechend zum Beispiel für Einzelhändler, die ihren Kunden Ladestationen unentgeltlich zur Verfügung stellen.⁵³

10. Zusammenfassung

Der Betrieb von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge und der damit verbundene Stromverkauf wirft eine Reihe steuerlicher Probleme auf. Grundsätzlich handelt es sich dabei um eine steuerpflichtige Tätigkeit. Der Gewinn daraus unterliegt den Ertragsteuern, also je nach Rechtsform des Betreibers der Ladestationen der Einkommensteuer, der Körperschaftsteuer und/oder der Gewerbesteuer. Die damit getätigten Umsätze unterliegen außerdem der Umsatzsteuer. Damit sind für den Betreiber entsprechende Aufzeichnungs-, Gewinnermittlungs- und Erklärungsspflichten verbunden.

Besondere steuerliche Probleme entstehen, wenn der Betrieb der Ladestationen als grundsätzlich gewerbliche Tätigkeit (Stromverkauf) mit anderen Tätigkeiten des Betreibers, insbesondere mit einer Vermietungstätigkeit, zusammentrifft. Je nach Rechtsform des Betreibers der Ladestationen

52 So *Reis*, in: BeckOK UStG, 49. Ed. 1.7.2026, § 3 Rn. 48.2 unter Hinweis auf EuGH-Rechtsprechung.

53 Dazu *Oldiges*, DStR 2021, 1988.

ergeben sich zum Beispiel Abgrenzungsprobleme zwischen vermögensverwaltender und gewerblicher Tätigkeit, kann die vermögensverwaltende Tätigkeit (Vermietung und Verpachtung) durch die gewerbliche Tätigkeit infiziert werden (mit erheblichen steuerlichen Folgen) oder kann die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Immobilienunternehmen gefährdet werden oder verloren gehen. Betreiben Städte und Gemeinden Ladestationen, stellt dies grundsätzlich einen steuerpflichtigen Betrieb gewerblicher Art dar, der der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer unterliegt, der aber ggf. mit anderen öffentlichen Versorgungsbetrieben zusammengefasst werden kann. Stellt ein Arbeitgeber seinen Mitarbeitern Ladestationen zur Verfügung, handelt es sich grundsätzlich um lohnsteuerpflichtige Sachbezüge, für die aber eine besondere Steuerbefreiung gilt.
