



# Steuerliche Fallstricke bei der Flächennutzung für Erneuerbare Energien

Dipl. Finanzwirt (FH)  
Nils Sonntag  
Steuerberater





**Dr. Gemmeke GmbH**  
**STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT**

# Überblick

- I. Landwirtschaft – Subventionen im Steuerrecht
- II. Freiflächen-Photovoltaik - Grundsteuer
- III. Freiflächen-Photovoltaik - Erbschaftsteuer
- IV. Lösungen in der Praxis





**Dr. Gemmeke GmbH**  
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT





# I Subventionen im Steuerrecht

- Insgesamt **33 Steuervergünstigungen**
- Versorgungssicherheit → Ursprung der **Agrarpolitik**
  - ✓ Stärkung kleinerer + mittlerer Betriebe
  - ✓ Erhalt vielfältiger Landschaftsstruktur
  - ✓ Förderung Umwelt- und Klimaschutz
  - ✓ Unterstützung von Familienbetrieben und Innovationen
  - ✓ Erhalt der Planungssicherheit der Idw. Betriebe

# I Subventionen im Steuerrecht

- Landwirtschaft → Bewirtschaftung von **Flächen**
- = Bedeutung der **steuerlichen Behandlung**  
von Flächen für steuerliche Begünstigung

# I Subventionen im Steuerrecht

- Landwirtschaft → Bewirtschaftung von **Flächen**
- = **größte** Risiken bei Wegfall einer Begünstigung daher im Bereich
- Substanzbesteuerung bei unentgeltlichem Vermögensübergang (**Erbschaftsteuer**)
- Laufende Substanzbesteuerung (**Grundsteuer**)

## II Grundsteuer

- Grundsteuer B
- **Keine** Grundsteuer A, weil keine Landwirtschaft
- Bewertung für die neue Grundsteuer ab 01.01.2022:
  - Wie Gewerbeflächen im Außenbereich mit BRW
  - Wind-Energieflächen werden weiter der Landwirtschaft zugeordnet und mit einem Zuschlag bewertet
  - Nicht aber Photovoltaikflächen



# II Grundsteuer

## Grundsteuer 2025

Grundsatz Grundsteuer B - Niedersachsen (Flächen-Lagemodell)

Fläche x Äquivalenzzahl 0,04 (+ Wohnfläche x Äquivalenzzahl 0,50)

x Lagefaktor (BRW/dBRW) = Äquivalenzbeträge (GruBo, Gebäude)

x Grundsteuerermesszahl 100% (Wohnfläche 70%)

= Grundsteuerermessbetrag

x Hebesatz Gemeinde (z.B. 400%)

= Grundsteuer

ABER: Besonderheit in Nds.:

**Abschlag** für besonders flächenextensive Grundstücke, § 4 (2) S.2 2. Hs. NGrStG)

## II Grundsteuer

### Grundsteuer 2025

Beispiel Niedersachsen

20 ha (200.000 qm) Freiflächenphotovoltaik-Anlage. Darunter liegende Fläche nicht befestigt). Fläche gehört zum Grundvermögen und ist als unbebaues Grundstück zu bewerten. Für 10.000 qm beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 EUR/qm und der Äquivalenzbetrag (ohne Lagefaktor) daher 400 EUR. Für die darüberhinausgehenden Fläche von 190.000 qm beträgt der Äquivalenzbetrag (ohne Lagefaktor)  $(190.000 \times 0,04 \text{ EUR})^{0,7} = 520,67 \text{ EUR}$ . Zusammen ergibt sich daraus (ohne Lagefaktor) ein Äquivalenzbetrag von 920,67 EUR x Hebesatz (z.B. 450 %) = 4.140 EUR

## II Grundsteuer

### Beispiel Nds.:

20 ha (200.000 qm) Freiflächenphotovoltaik-Anlage

→ Grundsteuer 4.140 EUR

Vergleich **Grundsteuer A** (Berechnung bundeseinheitlich nach § 232 BewG)

Grundbetrag + Ertrag = Reinertrag x 18,6 x Steuermesszahl (0,00055) =

Steuermessbetrag x Hebesatz (z.B. 450%)

→ Grundsteuer 765 EUR

**Grundsteuer im Vertrag auf den Betreiber der Photovoltaikanlage umlegen**



## III Bewertung und ErbSt

### Bewertung:

- Ernergieerzeugung mittels Sonne, Wind u. Wasser ist **keine** Landwirtschaft sondern Gewerbe (R 15.5 (12) EStR)
- LuF-Flächen wechseln in das Grundvermögen
- **Bewertung** nach BRW für Gewerbegebiete (im Außenbereich) oder Sachverständigen-Gutachten

## III Bewertung und ErbSt

### Erbschaftsteuer

Grundsätzlich sind ldw. genutzte Flächen „**verschont**“

→ Steuerbefreiung §§ 13a, 13b ErbStG

- **Wegfall** der Steuerbefreiung bei „**schädlichem Verhalten**“

→ Veräußerung

→ Überentnahmen > 150.000 EUR

→ Verpachtung > 15 Jahre = Stückländerei

→ Wegfall der Selbstbewirtschaftung – Bauland/ **PV-Flächen**

→ Wegfall der ldw. Nutzung (**Gewerbebetrieb**)

## III Bewertung und ErbSt

### Erbschaftsteuer

- **Keine** Verschonung gem. §§ 13a, 13b ErbStG  
da Grundvermögen und kein Landwirtschaft mehr

Abschluss des Gestattungsvertrages **vor** Erbschaft/  
Schenkung:

- **Volle Steuerpflicht** bei Erbschaften und Schenkungen,  
nur persönliche Freibeträge möglich



# III Bewertung und ErbSt

## Erbschaftsteuer

Abschluss des Gestattungsvertrages **vor** Erbschaft/  
Schenkung:

- **Volle Steuerpflicht** bei Erbschaften und Schenkungen,  
nur persönliche Freibeträge möglich

# III Bewertung und ErbSt

## Erbschaftsteuer

Abschluss des Gestattungsvertrages **nach** Erbschaft/  
Schenkung:

- **innerhalb der Behaltensfrist** = schädliche Verfügung  
→ Nachbewertung und **Nachversteuerung**

## III Bewertung und ErbSt

### Position der Finanzverwaltung:

- FinMin lehnen weitere Zuordnung zur Landwirtschaft ab
- Flächen für Agriphotovoltaik bleiben weiter landwirtschaftliches Vermögen (Gleichlautender Ländererlass v. 15.07.2022, BStBl. I 2022, S. 1226)



## III Bewertung und ErbSt

### Beispiel:

- 20 ha luf-Fläche werden Photovoltaik zur Verfügung gestellt
- Bodenwert Grünland 16.000 EUR/ha
- Bodenrichtwert nächstes Gewerbegebiet 52 EUR/qm

### **Bewertung als luf. Vermögen (Mindestwert § 164 BewG):**

- 20 ha x Anl. 14 zum BewG (Ackerbau, Kleinbetrieb) x 18,6
- 20 ha x 224 EUR/ha x 18,6 = 83.320 EUR

= Verschonung §§ 13a, 13b ErbStG

= Erbschaftsteuer: **0 EUR**

## III Bewertung und ErbSt

### Beispiel:

- 20 ha luf-Fläche werden Photovoltaik zur Verfügung gestellt
- Bodenwert Grünland 16.000 EUR/ha
- Bodenrichtwert nächstes Gewerbegebiet 52 EUR/qm

### **Bewertung als Grundvermögen (§ 179 BewG):**

- 20 ha x BRW des nächsten Gewerbegebietes x 50%
- 200.000 qm x 52 EUR/qm x 50% = 5.200.000 EUR

= **keine** Verschonung möglich, da Grundvermögen

= **Erbschaftsteuer** 15% nach 400.000 EUR Freibetrag: **720.000 EUR**

## III Bewertung und ErbSt

### Beispiel:

- 20 ha luf-Fläche werden Photovoltaik zur Verfügung gestellt
- Bodenwert Grünland 16.000 EUR/ha
- Bodenrichtwert nächstes Gewerbegebiet 52 EUR/qm
- Verpachtung zur PV-Nutzung im Jahr nach Erbschaft (Behaltensfrist)

### **Bewertung mit Liquidationswert § 166 BewG:**

- 20 ha x BRW Grünland x 90%
- 20 ha x 16.000 x 90%= 320.000 EUR

= Verschonung **zeitanteilig** möglich

= Erbschaftsteuer Freibetrag/ ohne Freibetrag: **0 EUR/ 48.000 EUR**

## IV Lösungen in der Praxis

- Bewertung/ Erbschaftsteuer:
  - a) Landwirt **betreibt** Photovoltaikanlage **selbst** = Gewerbebetrieb
    - ✓ ErbStG: Verschonung für Betriebsvermögen gem. § 13b Abs. 1 Nr. 2
    - ✓ GrSt B: Dann nicht umlegbar auf Betreiber
  
  - b) Landwirt **beteiligt sich** an BetreiberGes. in Form gew. PersGes,
    - ✓ Grundstücke dann Sonderbetriebsvermögen I
    - ✓ ErbStG: Verschonung für Betriebsvermögen gem. § 13b Abs. 1 Nr. 2
    - ✓ GewSt-Belastung auf die Pachten im Sonderbetriebsvermögen

## IV Lösungen in der Praxis

- Politische Lösungen:
  - Änderung der Rechtsauffassung der FinVerw. oder
  - Gesetzesänderung
    - ✓ Weiter Zuordnung der Flächen zur Landwirtschaft
    - ✓ Steuerproblem Erbschaftsteuer wäre gelöst

# Gibt es Fragen?







**Vielen Dank !**