

# Beratungspflichten des Projektierers zu Erbschaftsteuer/Schenkungsteuer?

31. Windenergietage – Brot und Spiele

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

[www.prometheus-recht.de](http://www.prometheus-recht.de)

## Kanzlei



Ihr Partner – Gemeinschaftlich. Vorausdenkend. Engagiert.

## Referentin - Rechtsanwältin Lena Dziemballa

Lena Dziemballa befasst sich seit 2020 mit zivilrechtlichen Fragestellungen im Bereich der Erneuerbaren Energie und berät hierzu insbesondere mittelständische Unternehmen.

Schwerpunkte bilden dabei u.a. die gesellschaftsrechtliche Beratung, die Vertragsprüfung sowie die gerichtliche und außergerichtliche Durchsetzung und Abwehr von Ansprüchen.



  [dziemballa@prometheus-recht.de](mailto:dziemballa@prometheus-recht.de)

## Agenda

- I. Kurze Einführung in die steuerrechtliche Problematik
- II. Beratungspflichten und/oder Beratungsrechte des Projektierers
- III. Risiken des Projektierers

# I. Steuerrechtliche Problematik



# 1. Die Aufhänger

Ines Marquardt,  
Bauernblatt v. 13.2.2021

Franz-Christoph Michel,  
top agrar 6/21

Photovoltaik

## Steuerfalle: „Die Freiflächenanlage wird für uns zur Steuerbombe“

Wer Flächen an Betreiber von Freiflächenanlagen verpachtet, kann bei einer Hofübergabe eine böse Überraschung erleben. Das musste auch Hubert Meyer aus Bayern feststellen.

22.09.2021 07:48 von  [Diethard Rolink](#)



Landwirt Hubert Meyer (rechts) und sein Sohn Andreas aus Bayern vor der 10 ha großen Freiflächenanlage. (Bildquelle: Heil)

Als sich Hubert Meyer aus Adelschlag bei Ingolstadt in Bayern Anfang August bei uns in der Redaktion meldet, schwankt er zwischen Resignation und Wut. Damit es anderen nicht wie ihm ergeht, will er aufmerksam machen, andere Landwirte warnen. Denn der 60-Jährige ist vor Jahrzehnten unbewusst in eine Steuerfalle getappt. Erst als er seinen Betrieb an seinen Sohn übergeben wollte, wurde ihm das ganze Ausmaß deutlich.

**Sachverhalt:** Ein Landwirt hat 5 ha Grünlandflächen im Eigentum, die an eine Betreibergesellschaft für 2.000 €/ha jährlich zur Errichtung einer PVA überlassen werden sollen. Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt 20.000 €/ha. Der Bodenrichtwert für ein nahes Gewerbegebiet wird mit 40 €/qm ermittelt. Die Grundstücke sollen an den Sohn übertragen werden.

**1. Wie würden die Grundstücke im Fall der Schenkung oder Erbschaft bewertet, wenn sie weiter landwirtschaftlich und nicht für Photovoltaikzwecke verwendet werden würden?**

5 ha x Pachtpreis gem. Bewertungsgesetz (z. B. für Ackerbaubetrieb, Mecklenburg-Vorpommern, Kleinbetrieb) x 18,6 =	9.207 €
5 ha x 99 €/ha x 18,6 =	9.207 €
Verschonung für landwirtschaftliches Vermögen zu versteuern	- 9.207 €
Erbschafts-/Schenkungssteuer	0 €
	0 €

**2. Wie erfolgt die Bewertung und erbschaftssteuerliche Beurteilung, wenn der Landwirt vor der Schenkung oder dem Erbfall den Vertrag mit der Betreibergesellschaft abschließt und die Anlage errichtet wird?**

50.000 m <sup>2</sup> x Bodenrichtwert für Gewerbegebiet x 50 % =	1.000.000 €
50.000 m <sup>2</sup> x 40 €/m <sup>2</sup> x 50% =	1.000.000 €
keine Verschonung für landwirtschaftliches Vermögen zu versteuern	- 0 €
persönlicher Freibetrag für Übertragung an ein Kind zu versteuern	- 400.000 €
Erbschafts-/Schenkungssteuer	600.000 €
Steuersatz 15 %, Erbschafts-/Schenkungssteuer	90.000 €

Bauernzeitung 9/21

## 2. Einführung

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (LuF-Vermögen) unterliegt bei der Übertragung durch Schenkung/Erbschaft/vorweggenommene Erbfolge grundsätzlich der Erbschaftsteuer, kann aber steuerlich privilegiert werden.

Gehören auch Flächen zum LuF-Vermögen?

§ 158 Abs. 1 S. 2 BewG:

„Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu diesem Zweck auf Dauer zu dienen bestimmt sind.“

§ 158 Abs. 3 BewG:

„Zu den Wirtschaftsgütern, die der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere  
1. der Grund und Boden [...]“

→ grundsätzliche Zuordnung zum LuF-Vermögen

Steuerrechtliche  
Problematik

Beratungspflichten/  
-rechte

Risiken

### 3. Steuerliche Privilegierung von LuF-Vermögen

LuF-Vermögen ist bei der Vermögensübertragung grundsätzlich steuerlich privilegiert.

Gesetzliche Möglichkeiten:

- Fläche wird als Wirtschaftsteil des LuF-Betriebes bewertet
- Bewertung nach §§ 163, 164 BewG  
→ vergleichsweise geringe oder negative Werte

Einheitliche  
Bewertung

- Verschonung von 85-100 % möglich
- Achtung! Ggf. Ausnahmen bei Flächen, welche für mehr als 15 Jahre vermietet sind, beachten.

Verschonung nach  
§§ 13a, 13b ErbStG

## 4. Änderungen der steuerlichen Bewertung bei Nutzung für PV-FFA / WEA

Wird LuF-Vermögen durch Nutzung für PV oder Wind zum Grundvermögen?

- Rechtsprechung des BFH (Urt. v. 22.07.2020 (II R 28/18)) zu Abgrabungsvorhaben: Eine Fläche, die zum Abbau eines Bodenschatzes verpachtet ist, verliert ihre Zuordnung zum Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nicht, wenn die Rekultivierung und die Wiederaufnahme der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen ist.
  - vorübergehende anderweitige Nutzung des Grundstückes ist unschädlich!
  - (wahrscheinlich) anwendbar auf privilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
- Gesetzliche Abgrenzungen gem. § 159 BewG

§ 159 Abs. 2 BewG

„Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen wenn nach ihrer Lage, den am Bewertungsstichtag bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bauland, Industrieland oder Land für Verkehrszwecke, dienen werden.“

§ 159 Abs. 3 BewG

„Flächen sind stets dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebietes in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist.“

## 5. Steuerrechtliche Folgen

... der Bewertung einer Grundfläche als Grundvermögen

- Fläche wird wie ein unbebautes Grundstück nach Bodenrichtwert gem. §§ 178 f. BewG bewertet
- keine steuerliche Privilegierung und damit hohe steuerliche Belastung des Erwerbers bei Schenkung / Vererbung der Fläche möglich

## 6. Besonderheiten bei Nutzung für Agri-PV

- gemäß den gleichlautenden Länderelementen der obersten Finanzbehörden der Länder vom 15.07.2022 zur Zurechnung und Bewertung von Agri-Fotovoltaik-Anlagen (S 3250 BStBl 2022/ S. 1226) werden die für Agri-PV genutzten Flächen steuerrechtlich dem LuF-Vermögen zugerechnet
  - widerspricht offensichtlich Vorgaben des § 159 Abs. 3 BewG
  - rechtliche Bewertung nicht eindeutig
- wenn Agri-PVA privilegiertes Außenbereichsvorhaben ist (beachte neue gesetzliche Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB!), ist die Rspr. des BFH (wahrscheinlich) analog heranzuziehen
  - Agri-PV-Fläche ist weiterhin dem LuF-Vermögen zuzuordnen

## 7. Lösungsmöglichkeit

### Beteiligungsmodell

- Gründung einer Personengesellschaft (üblich: GmbH & Co. KG) als Betreibergesellschaft der PV-FFA
- der Grundstückseigentümer wird Kommanditist in der Personengesellschaft (Kleinstbeteiligung ausreichend)
- Grundstücksmietverhältnis zwischen dem Grundstückseigentümer und der Betreibergesellschaft

### Rechtsfolge:

- Begünstigung der Fläche als Sonderbetriebsvermögen in der Betreibergesellschaft gem. § 13b Abs. 1 Nr. 2 ErbStG, wenn und solange der Gesellschafter sein Grundeigentum der Gesellschaft zur Verfügung stellt
- Vermieter wird Mitunternehmer der Personengesellschaft i.S.d. Ertragsteuerrechts
- für den Vermieter entstehen gewerbliche Einkünfte aus seiner Beteiligung, die zu versteuern sind
- Vermietungseinnahmen sind auch für die Personengesellschaft gewerbsteuerpflichtig

## II. Beratungspflichten und/oder Beratungsrecht des Projektierers



## 1. Beratungspflicht? (1/2)

### Grundsatz

Schon bei Vertragsverhandlungen muss Rücksicht auf die Interessen der anderen Seite genommen werden, insbesondere muss über bestimmte Umstände aufgeklärt werden (§ 311 Abs. 2 BGB iVm § 242 BGB)

### ! Aber!

Keine zu weite Fassung dieser Pflicht! Da jede Vertragspartei über unterschiedliche Zielsetzungen verfügt, muss sich grds. jeder selbst und eigenverantwortlich über die Gefahren und Risiken informieren. Alle Informationsmöglichkeiten müssen selbst ausgenutzt werden.

- Aufklärungspflicht besteht nur bei außergewöhnlichen Umständen, die zur Vereitelung des Vertragszwecks geeignet sind. Die Umstände müssen erkennbar und deutlich so wichtig sein, dass ihre Offenbarung für die andere Vertragspartei zwingend wichtig erscheint.
- Sofern eine Partei nach gewissen Umständen fragt, erweitert sich die Aufklärungspflicht auf der anderen Seite. In diesem Fall muss vollständig und richtig geantwortet oder die Antwort verweigert werden.

## 1. Beratungspflicht? (2/2)

Zählt Aufklärung über steuerrechtliche Problematik zu diesen Aufklärungspflichten?

- keine Pflicht, über rechtliche Risiken aufzuklären, die allgemein und zwangsläufig mit dem Abschluss vergleichbarer Verträge verbunden sind. Der Verhandlungspartner muss von sich aus Fragen stellen und aufklärungsbedürftige Punkte bei den Vertragsverhandlungen ansprechen.
- auch dann schuldet die andere Vertragspartei keine Rechtsberatung, soweit diese nicht zum Vertragsgegenstand gemacht wurde. Bei wirtschaftlich verbundenen, aber rechtlich voneinander unabhängigen Geschäften muss jedoch unter Umständen über die rechtliche Selbstständigkeit der Verträge aufgeklärt werden.
- vgl. BGH, Urt. v. 12. Juli 2018 (I ZR 152/17): Einen Makler trifft keine generelle steuerrechtliche Aufklärungspflicht und er ist auch nicht dazu verpflichtet, für jeden seiner Auftraggeber zu recherchieren, ob der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig ist.
  - Ausnahmen: gesonderte Beratungsvereinbarung im Vertrag, Berater geriert sich als Steuerexperte, Beratungsbedarf beim Eigentümer ist eindeutig erkennbar oder Inhalt des Vertrages erweist sich als besonders gefahreneigigt

## 2. Beratungsrecht?

Darf ein Projektierer Rechtsberatung anbieten?

- Grundsätzlich ist die Erbringung von Rechtsdienstleistungen Projektierern gem. § 3 RDG nicht gestattet, da sie ausschließlich bestimmten normierten Berufsgruppen vorbehalten ist.
- Ausnahme: § 5 Abs. 1 S. 1, 2 RDG

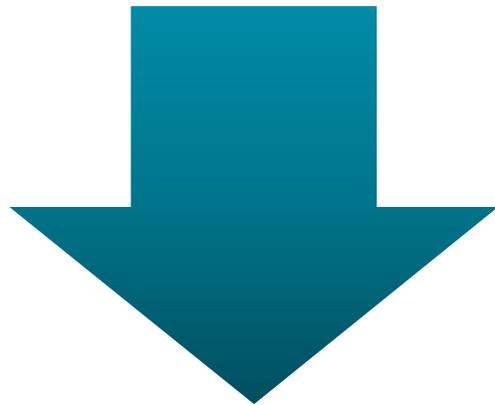
„Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist nach ihrem Inhalt, Umfang und sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind.“

→ Ob Rechtsberatung zu steuerrechtlichen Fragen tatsächlich im Zusammenhang zur Grundstücksakquise steht, muss bezweifelt werden. Konkrete vertragliche Vereinbarung sowie Einzelfall sind entscheidend.

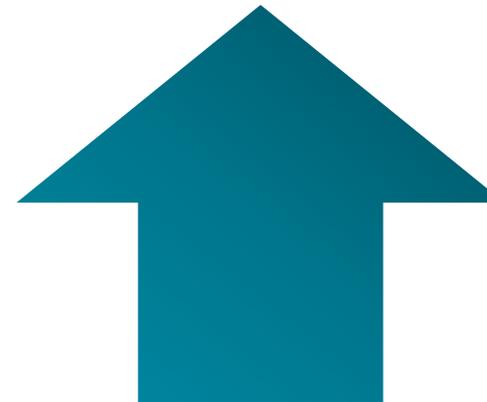
## III. Risiken des Projektierers



# 1. Risiken



Verunsicherung des Grundstückseigentümers bei fehlender Aufklärung über erbschaftsteuerrechtliche Problematik  
→ Erschwerung der Vertragsverhandlungen



Haftungsrisiken des Projektierers

Steuerrechtliche Problematik

Beratungspflichten/  
-rechte

Risiken

## 2. Rechtsfolgen der Haftung

- fehlerhafte bzw. falsche Auskünfte, die für den Vertragspartner von Bedeutung sein können, stellen eine der gravierendsten Formen der vorvertraglichen Haftung (c.i.c.) dar. Gilt auch bei unwahren Erläuterungen, die „ins Blaue hinein“ abgegeben wurden. Die Höhe des durch den Projektierer zu leistenden Schadensersatzes richtet sich nach dem Vertrauensschaden, also dem Schaden, der eingetreten ist, weil der Eigentümer auf die Beratung des Projektierers vertraut hat.
- Verstoß gegen Rechtsdienstleistungsgesetz führt ebenfalls zu Schadensersatzanspruch
- ggf. auch Verstoß gegen UWG wegen Wettbewerbswidrigkeit möglich; dies kann Unterlassungs- sowie Schadensersatzansprüche zur Folge haben
- Sofern Grundstückseigentümer wegen falscher Beratung Gesellschafter in Betreibergesellschaft geworden ist, steht ihm nach seinem Austritt ebenfalls ein Anspruch auf Schadensersatz zu

### 3. Handlungsempfehlung

- genaues Abwägen der konkreten Umstände ist erforderlich
- sofern Eigentümer Abschluss des Grundstücksnutzungsvertrages nicht von Auskunft über steuerrechtliche Problematik abhängig macht, sollte auf diesbezügliche Beratung verzichtet werden
- im Zweifel immer Verweis an fachkundige Steuerberatung und/oder FA für Steuerrecht
- in Unternehmen sollte die Führungsebene darauf achten, dass die Mitarbeiter, die mit den Eigentümern verhandeln, entsprechend instruiert werden



# Auf dem Laufenden bleiben ...



## News



### 09.04.2022 **Bürger- und Gemeindebeteiligung - Gemeinsam die Energiewende schultern**

In unserem Blog informieren wir Sie über ausgewählte Neuigkeiten in Gesetzgebung und Rechtsprechung zur Bürger- und Gemeindebeteiligung bei Erneuerbare-Energien-Projekten.

09.04.2022 - Bundeskabinett beschließt Gesetzentwurf  
31.03.2022 - § 6 EEG - Was steckt im Osterpaket?

[weiterlesen](#)



### 08.04.2022 **Update zur BNK-Pflicht: Was bringt das EEG 2023?**

BNK - bedarfsgesteuerte Nachkennzeichnung ist eine Maßnahme des Gesetzgebers zur Steigerung der Akzeptanz von Windenergieanlagen in der Bevölkerung. Nach § 9 Abs. 8 EEG sind Betreiber von Windenergieanlagen an Land grundsätzlich dazu verpflichtet, ihre Anlagen mit entsprechenden Einrichtungen auszurüsten. Mit diesem Beitrag halten wir Sie über die aktuellen Entwicklungen auf dem Laufenden.

08.04.2022 - Zwei Schritte vor, ein Schritt zurück - Eiertanz um [...]  
29.03.2022 - BNK-Pflicht - nun doch erst ab 2025 ?!

[weiterlesen](#)

Anmeldung [hier](#)

**23./24.01.2024**  
HYBRIDVERANSTALTUNG

## 5. Leipziger Windrechtsforum

Probleme erkennen.  
Zukunft gestalten.

Prof. Dr. Armin Willingmann, Minister  
für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz  
und Umwelt des Landes Sachsen-  
Anhalt mit einem Grußwort

In Kooperation mit:



Anmeldung [hier](#)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

prometheus Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
Salomonstraße 19, 04103 Leipzig

Tel. 0341/978566-0  
Fax 0341/978566-99

E-Mail: [kontakt@prometheus-recht.de](mailto:kontakt@prometheus-recht.de)

[www.prometheus-recht.de](http://www.prometheus-recht.de)

**Besuchen Sie uns am  
Stand 138**