

ENERGIEZUKUNFT.  
MUTIG.  
NEU GESTALTET.

# Erbschafts- und Schenkungssteuer im Wind – Braut sich da etwas zusammen?

JULIA BRAUN

# IHRE REFERENTIN



## **Julia Braun**

Rechtsanwältin, Unternehmensberaterin  
Partnerin bei Sterr-Kölln & Partner

- Beratung von Projektentwickler:innen, Investor:innen, Betreiber:innen
- Schnittstelle von wirtschaftlichen und rechtlichen Themen
- Begleitung bei der Projektierung

# Gleichlautender Ländererlass vom 06.03.2024 befasst sich mit Erbschafts- und Schenkungssteuer auch bei Windenergie:

## Klar ist nun:

- Es kommt zu einer steuerlichen Umqualifizierung der Flächen.
- Bewertung der Grundstücke erfolgt auf Basis der vereinbarten Nutzungsentgelte → kann sehr hoch ausfallen. Die Erbschafts- und Schenkungssteuerbelastung steigt entsprechend.

## Unklar ist:

- Umfang der Flächenumqualifizierung
- Zeitpunkt der Umqualifizierung
  - Risiko: könnte auch schon vor Inbetriebnahme liegen

## Damit drohen

- Eigentümer:innen erhöhte Steuerzahlungen ggf. noch vor Liquiditätszufluss
- Projektierern verunsicherte Eigentümer:innen

- 1** Erbschaftssteuer ohne WEA
- 2** Erbschaftssteuer mit WEA - Situation seit gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 3** Erbschaftssteuer mit WEA - Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 4** Erbschaftssteuer mit WEA - Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 5** Erbschaftssteuer mit WEA - Zwischenfazit
- 6** Erbschaftssteuer mit WEA - Lösungsansätze

## Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Erbfall und bei Schenkungen begünstigt

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind sog. „begünstigtes Vermögen“ (§ 13b I Nr. 1, II ErbStG)

Folge

Dieses Vermögen ist bis zu 100 % (§§ 13a, 13b ErbStG) steuerfrei vererb- bzw. verschenkbar.

Hofübergabe an nächste Generation soll gesichert werden.

**Zusätzlich: Land- und forstwirtschaftliche Flächen werden im Erbschafts- und Schenkungsfall idR niedrig bewertet**

Fläche multipliziert mit land- und forstwirtschaftlichem Bodenrichtwert

- 1 Erbschaftssteuer ohne WEA
- 2 Erbschaftssteuer mit WEA - Situation seit gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 3 Erbschaftssteuer mit WEA - Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 4 Erbschaftssteuer mit WEA - Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 5 Erbschaftssteuer mit WEA - Zwischenfazit
- 6 Erbschaftssteuer mit WEA - Lösungsansätze

### Situation Erbschafts- und Schenkungssteuer konkretisiert durch gleichlautenden Ländererlass:

- **Steuerbefreiung entfällt**, für WEA genutzte Flächen sind kein „begünstigtes Vermögen“ (§ 13b I Nr. 1, II ErbStG) mehr.
- Es greifen die üblichen Regelungen zur Schenkungs- und Erbschaftssteuer mit den üblichen gesetzlichen Freibeträgen und einem Steuersatz zwischen 7 – 30 %.
- **Wertermittlung ändert sich**
  - bisher günstige Regelung (Fläche multipliziert mit land- und forstwirtschaftlicher Bodenrichtwert) entfällt
  - Wertermittlung regelt jetzt gleichlautender Ländererlass



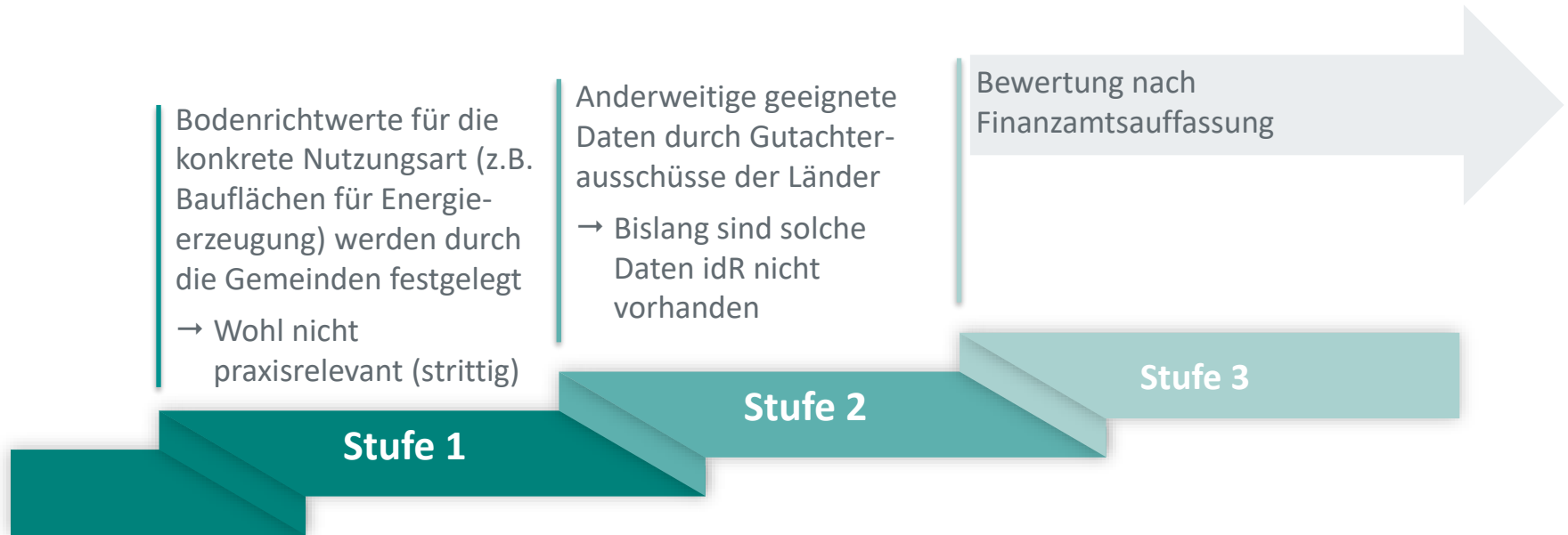
# Agenda

- 1 Erbschaftssteuer ohne WEA
- 2 Erbschaftssteuer mit WEA - Situation seit gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 3 Erbschaftssteuer mit WEA - Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 4 Erbschaftssteuer mit WEA - Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 5 Erbschaftssteuer mit WEA - Zwischenfazit
- 6 Erbschaftssteuer mit WEA - Lösungsansätze

# Erbschaftssteuer mit WEA

## Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass

### Wertermittlung im dreistufigen Verfahren



# Erbschaftssteuer mit WEA

## Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass

### Bewertung nach Finanzamtsauffassung

$$\begin{array}{l} \text{Abgezinster} \\ \text{Bodenrichtwert} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Kapitalisiertes} \\ \text{Nutzungsentgelt} \end{array} = \text{Grundstückswert}$$

# Erbschaftsteuer mit WEA

## Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass

### Berechnungsbeispiel der Finanzverwaltung

Vereinbartes jährliches Nutzungsentgelt	6.000 EUR	
Kapitalisierungsfaktor	* 11,47	
<b>Kapitalisiertes Nutzungsentgelt</b>		68.820 EUR
Bodenwert für Ackerfläche (1.500 m <sup>2</sup> * 5,00 €/qm)	7.500 EUR	
Abzinsungsfaktor	0,3118	
<b>Abgezinster Bodenwert</b>		2.338 EUR
<b>= Grundbesitzwert des unbebauten Grundstücks</b>		71.158 EUR
Erbschaftsteuer (ohne Vorerwerbe etc.) Steuerklasse I → Steuersatz: 7 %		4.981 EUR

# Erbschaftssteuer mit WEA

## Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass

### Alternatives Berechnungsbeispiel

Vereinbartes jährliches Nutzungsentgelt	200.000 EUR	
Kapitalisierungsfaktor	* 11,47	
<b>Kapitalisiertes Nutzungsentgelt</b>		2.294.000 EUR
Bodenwert für Ackerfläche (1.500 m <sup>2</sup> * 5,00 €/qm)	7.500 EUR	
Abzinsungsfaktor	0,3118	
<b>Abgezinster Bodenwert</b>		2.338 EUR
<b>= Grundbesitzwert des unbebauten Grundstücks</b>		2.296.338 EUR
Erbschaftsteuer (ohne Vorerwerbe etc.) Steuerklasse I → Steuersatz: 19 %		436.304 EUR

# Agenda

- 1** Erbschaftssteuer ohne WEA
- 2** Erbschaftssteuer mit WEA - Situation seit gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 3** Erbschaftssteuer mit WEA - Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 4** Erbschaftssteuer mit WEA - Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 5** Erbschaftssteuer mit WEA - Zwischenfazit
- 6** Erbschaftssteuer mit WEA - Lösungsansätze

## Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass

### Umfang der Umqualifizierung

Gleichlautender Ländererlass spricht von: „Flächen“, „Grundstücke“

- Autonom auszulegen (Grundstück  $\neq$  zivilR Grundstück; stattdessen wirtschaftliche Einheit)
- Nach unserer Auffassung umzuqualifizieren, wobei hier zwingend die Interpretation der Finanzämter abzuwarten bleibt:
  - Standfläche des Turms
  - Betriebsvorrichtungen (Transformatorhaus) mit Umgriff
  - befestigte Betriebsfläche einschließlich Umgriff wie Böschungen, insbesondere die befestigten Flächen, die für Aufbau und Wartung der Anlagen durch den Betreiber vorzuhalten sind
  - der befestigten Zuwegung (wenn vorrangig für WEA)

# Erbschaftsteuer mit WEA

## Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass

### Alternatives Berechnungsbeispiel

Vereinbartes jährliches Nutzungsentgelt	200.000 EUR	
Kapitalisierungsfaktor	* 11,47	
<b>Kapitalisiertes Nutzungsentgelt</b>		2.294.000 EUR
Bodenwert für Ackerfläche (1.500 m <sup>2</sup> * 5,00 €/qm)	7.500 EUR	
Abzinsungsfaktor	0,3118	
<b>Abgezinster Bodenwert</b>		2.338 EUR
<b>= Grundbesitzwert des unbebauten Grundstücks</b>		2.296.338 EUR
Erbschaftsteuer (ohne Vorerwerbe etc.) Steuerklasse I → Steuersatz: 19 %		436.304 EUR



## Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass

### Umfang der Umqualifizierung

Gleichlautender Ländererlass spricht von: „Flächen“, „Grundstücke“

- Autonom auszulegen (Grundstück  $\neq$  zivilR Grundstück; stattdessen wirtschaftliche Einheit)
- Nach unserer Auffassung umzuqualifizieren, wobei hier zwingend die Interpretation der Finanzämter abzuwarten bleibt:
  - Standfläche des Turms
  - Betriebsvorrichtungen (Transformatorhaus) mit Umgriff
  - befestigte Betriebsfläche einschließlich Umgriff wie Böschungen, insbesondere die befestigten Flächen, die für Aufbau und Wartung der Anlagen durch den Betreiber vorzuhalten sind.
  - der befestigten Zuwegung (wenn vorrangig für WEA)



**Relevanz** der Fragestellung letztendlich aber **gering**

# Erbschaftssteuer mit WEA

## Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass

### Zeitpunkt der Umqualifizierung

Keine Aussage im gleichlautenden Ländererlass vom 06.03.2024

§§ 158, 159 BewG mit ergänzender Richtlinie: „**Hinreichende Wahrscheinlichkeit** einer Nutzungsänderung **in absehbarer Zeit**“

Mögliche Interpretationsansätze:

- PV: § 159 III BewG: BPlan
- Bei GrSt (Anwendungserlass): Bestellung von Grunddienstbarkeiten für Zwecke der Energieerzeugung
- Bei GrSt (Anwendungserlass): Abschluss von Pachtverträgen

 Risiko, dass Umqualifizierung **vor** Liquiditätszufluss erfolgt

# Agenda

- 1** Erbschaftssteuer ohne WEA
- 2** Erbschaftssteuer mit WEA - Situation seit gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 3** Erbschaftssteuer mit WEA - Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 4** Erbschaftssteuer mit WEA - Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 5** Erbschaftssteuer mit WEA - Zwischenfazit
- 6** Erbschaftssteuer mit WEA - Lösungsansätze

## Zwischenfazit

### Bisher

Im Regelfall wurde das Risiko der Umqualifizierung als gering angesehen.

Selbst für den Fall der Umqualifizierung ging man von geringer Bewertung des Grundstücks aus

→ Keine besondere Gestaltung erforderlich

### Jetzt

- Umqualifizierung wird erfolgen
- Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer ist kalkulierbar
- Die Steuerbelastung fällt höher aus, unter Umständen richtig hoch
- Liquidität kann ein Problem für Grundstückseigentümer:innen sein

# Agenda

- 1** Erbschaftssteuer ohne WEA
- 2** Erbschaftssteuer mit WEA - Situation seit gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 3** Erbschaftssteuer mit WEA - Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass 6.3.2024
- 4** Erbschaftssteuer mit WEA - Offene Fragen auch nach gleichlautendem Ländererlass
- 5** Erbschaftssteuer mit WEA - Zwischenfazit
- 6** Erbschaftssteuer mit WEA - Lösungsansätze

## Lösungsansätze

### Minderung der Steuerlast

- Nießbrauchschenkungen
- Minimalbeteiligung

### Begrenzung der negativen Auswirkungen auf weiteres Vermögen

- Ausgliederungen (ggf. erforderlich wg. schädlichem Verwaltungsvermögen)

### Hilfe bei Liquiditätsproblem

- Vorauszahlungen Pacht gegen Abtretung Steuererstattungsanspruch falls Projekt scheitert

# VIELEN DANK!

Ich schicke Ihnen den Vortrag auf Wunsch gerne per Mail.  
Kommen Sie einfach auf mich zu.

## **Julia Braun**

Partnerin, Rechtsanwältin, Unternehmensberaterin

Standort Freiburg

+49 761 490 54-21

[julia.braun@sterr-koelln.com](mailto:julia.braun@sterr-koelln.com)

[www.sterr-koelln.com](http://www.sterr-koelln.com)