maxsolar
energy concepts

CHARLOTTE GREIFFENHAGEN

SPREEWINDTAGE: FORUM RECHT UND PARAGRAPHENREITEREI – 13.11.2025

Die drei Dschungel des Steuerrechts:

Erbschaftssteuerliche Bewertung energie-rechtlicher Flächen

Agenda

01 Die drei Dschungel des Steuerrechts

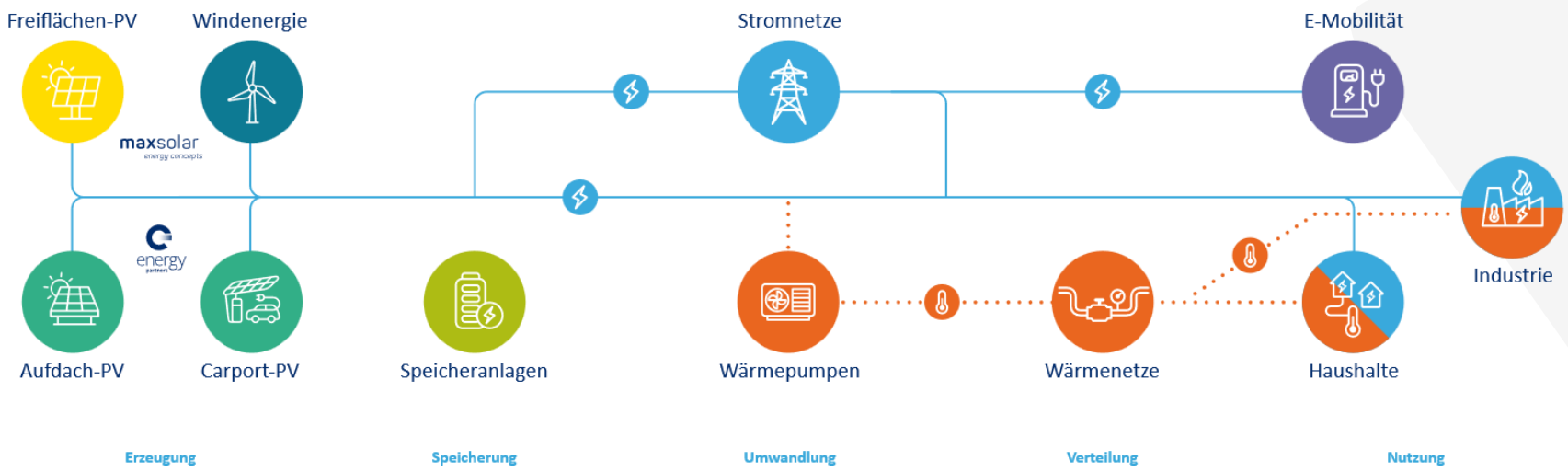
02 Vermögen ist nicht gleich Vermögen

03 Was wäre das denn wert?

04 Steuerbefreiung und Beteiligung

maxsolar
energy concepts

MaxSolar als Infrastrukturentwicklerin



- **Ganzheitlicher Ansatz**
- Sitz im Chiemgau
- Über 15 Jahre Erfahrung
- Ca. 1,3 GW installierte Leistung
- Ca. 400 Mitarbeitende

Charlotte Greiffenhagen

Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin)

Fast 3 Jahre in den Erneuerbaren Energien

Generalistin mit zivilrechtlichem Schwerpunkt

ÖFFENTLICH

maxsolar
energy concepts

Begriffs-Dschungel: eine Annäherung

- Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG)
  - Begünstigtes Vermögen
  - Verwaltungsvermögen
- Bewertungsgesetz (BewG)
  - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
  - Grundvermögen
  - Betriebsvermögen
  - Gesetzesaufbau beachten
- Einkommensteuergesetz (EStG)
  - (Sonder-)betriebsvermögen
- Verwaltungsvorschriften
  - Zum BewG und ErbStG: Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019 (ErbStR 2019)
  - Zum EStG: Einkommenssteuer-Richtlinien 2012 (EStR 2012)

maxsolar
energy concepts

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

› **§ 158 Bewertungsgesetz definiert land- und forstwirtschaftliches Vermögen**

Abs. 1: „Land- und Forstwirtschaft ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse. Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen **gehören** alle Wirtschaftgüter [sic], die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zu diesem Zweck auf Dauer zu *dienen bestimmt* sind."

› Keine Mindestgröße für einen Betrieb, ein einzelnes land- und forstwirtschaftliches genutztes Grundstück kann ein Betrieb sein

› Fehlende Bewirtschaftung nicht schädlich; Abgrenzung zum Grundvermögen über § 159 BewG

Abs. 4 Nr. 1: „ land- und forstwirtschaftlichen Vermögen **gehören nicht** Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken *dienen*. […]"

› In Diskussion: ist Nutzung zum Bewertungsstichtag („dienen") oder Nutzung nach Rückbau („dienen bestimmt") entscheidend?

Abs. 2: „Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Wird ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft in Form einer Personengesellschaft oder Gemeinschaft geführt, sind in die wirtschaftliche Einheit auch die Wirtschaftsgüter einzubeziehen, die einem oder mehreren Beteiligten gehören, wenn sie dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft auf Dauer zu dienen bestimmt sind. […]"

› Egal, ob Flächen im Privateigentum sind oder z.B. einer GbR gehören, es kommt auf die Zweckbestimmung an

maxsolar
energy concepts

Abgrenzung zu Grundvermögen: Zweckbestimmung

› **§ 159 Bewertungsgesetz grenzt land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen vom Grundvermögen ab**

Abs. 1: „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."

› Absehbare Zeit = 6 Jahre (BFH-Urteil und R B 159 Abs. 6 ErbStR 2019)

› Beispiele für anzunehmende Nutzungsänderung: Erwerb von Flächen zu Baulandpreisen, Erwerb durch Nichtlandwirte

› Bereits durch Abschluss des Nutzungsvertrages Grundvermögen?

Abs. 3: „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 Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist. Satz 1 gilt nicht für die Hofstelle und für andere Flächen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit der Hofstelle bis zu einer Größe von insgesamt 1 Hektar."

› Im Regelfall spätestens ab Festsetzung des B-Plans Steuerschädlichkeit

› DIN-SPEC-91434-Agri-PV soll trotz B-Plan LuF-Vermögen sein: Erlass Oberste Finanzbehörden der Länder vom 15.07.2022

› Privilegierte PV (§ 35 BauGB) nicht erfasst, wenn Rückbau + lw. Folgenutzung vereinbart? BFH-Kiesabbau-Urteil wohl nicht übertragbar

ÖFFENTLICH

Nichtbegünstigtes Grundvermögen für PV und Wind?!

- Gleich lautender Erlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 06.03.2024
  - Satz 1 mit Feststellung ohne Begründung:

    „Flächen, auf denen eine Windkraftanlage oder eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage betrieben wird, sind dem Grundvermögen zuzurechnen.“
- Bestimmung des Bodenwertes
  - Vorrangig Bodenrichtwerte, ermittelt von Gutachterausschüssen. Quelle: BORIS
  - Falls keine Werte vorhanden: aus Werten vergleichbarer Flächen ableiten
    - Zuvor: ½ des Wertes des nächstgelegenen Gewerbegebietes – wohl nicht brauchbar, zu unterschiedliche Rechenergebnisse
    - Erlass von 2024: Kapitalisierung des jährlichen Ertrages und Abzinsung des Bodenwertes
    - Idee: Wert von Gegenwart und Zukunft für den Bewertungsstichtag errechnen

Kapitalisiertes Nutzungsentgelt **+** Abgezinster Bodenwert = Grundbesitzwert

Kapitalisiertes Nutzungsentgelt = Vereinbartes jährliches Nutzungsentgelt **x** Kapitalisierungsfaktor aus Anlage 21 BewG

Abgezinster Bodenwert = Bodenwert für Ackerfläche, Forstfläche o.ä. **x** Abzinsungsfaktor aus Anlage 26 BewG

Anlagen BewG: Abgerundete restliche Vertragslaufzeit und Zinssatz 6 % entsprechend § 188 Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BewG

ÖFFENTLICH

Beispielhafter Wertevergleich

Verbleibende Vertragslaufzeit	Bodenrichtwert Acker Wert 50.000 EUR/ha	Wind Pacht 75.000 EUR/ha	BESS Pacht 20.000 EUR/ha	Photovoltaik Pacht 4.000 EUR/ha
30 Jahre		1.040.705	284.001	63.745
20 Jahre		875.840	244.988	61.470
10 Jahre		579.920	175.122	57.360
Unter einem Jahr	50.000*	0	0	0

- *Doppelte Privilegierung der Land- und Forstwirtschaft beachten:

  1. bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer 2. bei der Wertermittlung

  - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden nicht anhand des Bodenrichtwertes für Ackerland bewertet, sondern als Wirtschaftsteil des Betriebes. Der Wert der Grundstücke fällt insgesamt deutlich geringer aus.
  - Bsp. Mindestwert eines Pachtpreises, Region Hannover, klassifiziert als Mittelbetrieb Ackerbau: 268 EUR/ha

ÖFFENTLICH
maxsolar energy concepts

Gewünschte Rechtsfolge: Steuerbefreiung

- **§§ 13a und 13b Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz regeln eine Steuerbefreiung**
- **§ 13a**: begünstigtes Vermögen ist steuerbefreit
  - **Abs. 1**: Regelverschonung 85 %, Haltefrist 5 Jahre oder **Abs. 10**: Optionsverschonung 100 %, Haltefrist 7 Jahre
  - Bei Verstoß gegen Behaltensfrist (15 Jahre) wird mit höherer Berechnungsgrundlage nachversteuert
- **§ 13b**: Welches Vermögen ist begünstigt?
  - **Abs. 1 Nr. 1: Land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist begünstigt**
    - Verweis ins BewG
  - **Abs. 1 Nr. 2: Betriebsvermögen ist begünstigt**
    - Verweiskette ErbStG in BewG in EStG
  - **Abs. 4: Verwaltungsvermögen ist nicht begünstigt, Ausnahme Sonderbetriebsvermögen**
    - z.B. Nutzungsüberlassung eines Grundstücks an Dritte
    - Sonderbetriebsvermögen bei Personengesellschaften wie GmbH & Co. KG: Wirtschaftsgüter, die einem Gesellschafter gehören, aber der Gesellschaft dienen (R 4.2 Abs. 2 Satz 2 EStR 2012)

ÖFFENTLICH

Beteiligung an der Projektgesellschaft

- Personengesellschaft, vor allem GmbH & Co. KG
- Option auf Beteiligung an der Gesellschaft einräumen
- Gesellschaftsvertrag
  - Ziel Mitunternehmerschaft: Risiko und Initiative
  - Fortsetzung mit den Erben und Bevollmächtigung
  - Gewerbesteuer verursachungsgerecht verteilen: i.d.R. nicht nachteilig für den Eigentümer, auch wenn gern anders behauptet
    - Vermietungserlös
    - Verkaufserlös
- Freigabe durch Steuerberatung
- Verbindliche Auskunft des Finanzamtes (Soll-Frist 6 Monate)

maxsolar
energy concepts

Umgang mit der Erbschaftssteuer

› Stets: Umgehungsrisiko?

Beteiligungen

› Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)	häufig empfohlen v.a. für PV	aufwendig
› Atypisch stille Beteiligung an GmbH	untypisch	Kosten

Zahlungen

› Vorabzahlung eines Flächenanteils (Wind/BESS)	Doppelzahlungsrisiko absichern	Cash-Flow
› Steuersumme gedeckelt übernehmen	kalkulierbar	

Versicherungen

› Risikolebensversicherung	gut umzusetzen	Schenkung nicht erfasst
› Steuermodellversicherung	Dritter Partner	Individuallösung

maxsolar
energy concepts

Begriffs-Dschungel: eine Annäherung!

- Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG)
  - Begünstigungsfähiges Vermögen
  - Verwaltungsvermögen
- Bewertungsgesetz (BewG)
  - Land- und forstwirtschaftliches Vermögen
  - Grundvermögen – Einstufung des Erlasses von 2024
  - Betriebsvermögen
  - Gesetzesaufbau beachten
- Einkommensteuergesetz (EStG)
  - (Sonder-)betriebsvermögen
- Verwaltungsvorschriften
  - Zum BewG und ErbStG: Erbschaftsteuer-Richtlinien 2019 (ErbStR 2019)
  - Zum EStG: Einkommenssteuer-Richtlinien 2012 (EStR 2012)

ÖFFENTLICH

maxsolar
energy concepts

Fragen und Diskussion

Charlotte Greiffenhagen
Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin)

www.maxsolar.com

LinkedIn-Link