



# **BESTEUERUNG VON FREIFLÄCHEN-PV-ANLAGEN UND AGRI-PV-ANLAGEN**

# Agenda



- Umsatzsteuer bei PV-Freiflächenanlagen und Agri-PV
  - Ertragsteuer bei PV-Freiflächenanlagen und Agri-PV
  - Grundsteuer
  - Erbschaft-/Schenkungssteuer
- 
- Orientierung an den drei wichtigsten Anwendungsfällen
  - 1) Flächenüberlassung an Betreiber ohne Beteiligung
  - 2) Flächenüberlassung an Betreiber mit Beteiligung
  - 3) Eigenbetrieb der Anlage



## Fall 1+2) Flächenüberlassung

- Vermietung § 4 Nr. 12 UStG USt-frei, sofern Grundstücksüberlassung (Vollabgabe der Fläche), ggf. aber landwirtschaftliche Unternutzung (Überbauung mit PV)
- Regelmäßig Option zur USt möglich und anzuraten, damit auch Vorsteuerabzug möglich, erhöht Gesamtumsatz bei Grenzprüfung der Pauschalierung



Bildquelle Fraunhofer ISE



## Fall 3) Eigenbetrieb

- Anspruch auf Erstattung der Vorsteuern aus Investition (regelmäßig nicht von Nullsteuersatz erfasst), lfd. Kosten
- Zahlung Umsatzsteuer auf Einspeisevergütung, Fremdverkauf und zwischenbetriebliche Entnahmen (Ausnahme Innenumsatz)
- Ausnahme: Kleinunternehmer bis 22.000 € Umsatz



## Fall 1) Flächenüberlassung

### **Einkommensteuer:**

- Grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Häufig wohl Umqualifizierung in landwirtschaftliche Einkünfte, Fläche im LuF-Betriebsvermögen (notw. Agri-PV, gewillkürt FFA)
- Einmalzahlungen für langfristige Nutzungsüberlassung mit Zeitraumbezug grds. zeitanteilig verteilungsfähig
- Bei Betriebsvermögen 10% Flächengrenze für Zwangsentnahme beachten (Kommentarmeinung: unbeachtlich sofern Wiederaufnahme einer luf Nutzung der betroffenen Flächen, auch nach langer Zeit, möglich)

### **Gewerbesteuer:**

- entfällt



## Fall 2) Flächenüberlassung mit Beteiligung

### Annahme: Beteiligung als Kommanditist

#### Einkommensteuer:

- Versteuerung als Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- Fläche wird Sonderbetriebsvermögen (FFA sicher, Agri-PV?)/Sonderbetriebseinnahme
- Bilanzierungskonkurrenz LuF/Gewerbe (Agri-PV 90/10 oder ganz?)
- Einlagevorgang bei Privatvermögen!
- Einmalzahlungen für langfristige Nutzungsüberlassung mit Zeitraumbezug  
grds. zeitanteilig verteilungsfähig

#### Gewerbsteuer:

- KG gewerbsteuerpflichtig (mit Freibetrag)
- Anrechnung auf persönliche ESt



## Fall 3) Eigenbetrieb

### Einkommensteuer:

- Versteuerung als Einkünfte aus Gewerbebetrieb
- Anlage gewerbliches Betriebsvermögen/Betriebseinnahmen
- Fläche gewerbliches Betriebsvermögen (FFA)
- Bilanzierungskonkurrenz LuF/Gewerbe bei Agri-PV, ggf. anteilige Überführung bei SBV
- Einlagevorgang bei Privatvermögen!
- Einmalzahlungen für langfristige Nutzungsüberlassung mit Zeitraumbezug grds. zeitanteilig verteilungsfähig
- 4 Wirtschaftsgüter der Anlage mit Nutzungsdauer 20 J. (**Module**, **Aufständering**, **interne Verkabelung**, **Trafo**, **externe Verkabelung**, **Übergabestation**, **Zuwegung/Wegenetz**, **Umzäunung**), zusätzlich Boden
- Anlage bei 100 kW-Freigrenze § 3 Nr. 72 EStG unbeachtlich

### Gewerbsteuer:

- gewerbsteuerpflichtig (mit 24.500 Freibetrag)
- Anrechnung auf persönliche ESt



Einstufung der Fläche durch Finanzverwaltung als

- landwirtschaftliches Vermögen (Agri-PV)
- Grundvermögen (Freiflächenanlage)

Die Einstufung der Finanzverwaltung ist nicht unumstritten. Kann die Fläche nach Ablauf der Überlassung und vertragsgemäßem Rückbau mit Rekultivierung wieder für LuF genutzt werden, tendieren aktuelle Gerichtsurteile zur Anerkennung von LuF-Vermögen. Die Einstufung gilt für alle 3 genannten Beispielsfälle. Grds. zahlt der Eigentümer.



# Grundsteuer



## Rechenbeispiel Freiflächenanlage 1ha

- Alt:  $10.000 \text{ m}^2 \times 5 \text{ DM} = 50.000 \text{ DM}$
- entspricht  $25.565 \text{ €} \times 3,5 \text{ v.T.} = 89,48 \text{ €}$
- Bei Hebesatz 390% Grundsteuer 348,97 €
  
- Neu:  $10.000 \text{ m}^2 \times 0,04 \text{ €} \times \text{Lagefaktor } 0,9 = 360,- \text{ €}$
- Hebesatz ab 2025 noch unbekannt
- Ab  $10.001 \text{ m}^2$  deutliche Ermäßigung

# Erbschaft-/Schenkungssteuer



Einstufung der Fläche durch Finanzverwaltung als

- **landwirtschaftliches Vermögen (Agri-PV)**
- **Grundvermögen (Freiflächenanlage)**
- Für Fall 3 (Eigenbetrieb) kann bei Übergabe/Erbschaft eine Verschonung beansprucht werden, wenn Fläche (FFA) und Anlage an den selben Nachfolger/Erben gehen. **Kritisch: Aufnahme der Tätigkeit (FFA) innerhalb von 5/7/15 Jahren nach Erbschaft/Übergabe des Betriebes der LuF.**



## Für Fall 2 (Beteiligung)

kann bei Übergabe/Erbschaft eine Verschonung beansprucht werden, wenn Fläche (FFA) und Gesellschaftsanteil an den selben Nachfolger/Erben gehen. **Kritisch:** Aufnahme der Beteiligung (FFA) innerhalb von 5/7/15 Jahren nach Erbschaft/Übergabe des Betriebes der LuF.

# Erbschaft-/Schenkungssteuer



Für Fall 1 (Flächenverpachtung)

kann bei Übergabe/Erbschaft für Grundstücke mit Freiflächenanlagen **keine** Verschonung beansprucht werden.

**Kritisch: Beginn der Verpachtung für FFA innerhalb von 5/7/15 Jahren nach Erbschaft/Übergabe des Betriebes der LuF.**

# Erbschaft-/Schenkungssteuer



## Beispiele für Freiflächenanlagen

Beispiel 1) Nach Übertragung: Ein Landwirt hat vor zwei Jahren den **landwirtschaftlichen Betrieb** übertragen bekommen. Die Verschonung für den Betrieb der LuF hat zu keiner Schenkungssteuer geführt. 1 ha Ackerfläche des Betriebes soll nun zur Errichtung einer FFA genutzt werden.

Die Fläche wird (**in allen 3 Fällen**) bewertungsrechtlich vom landwirtschaftlichen Vermögen in Grundvermögen umqualifiziert. Die Fläche wird für die Übergabe innerhalb von 15 Jahren rückwirkend mit dem Liquidationswert (Bodenrichtwert für Ackerland) bewertet. Zudem geht

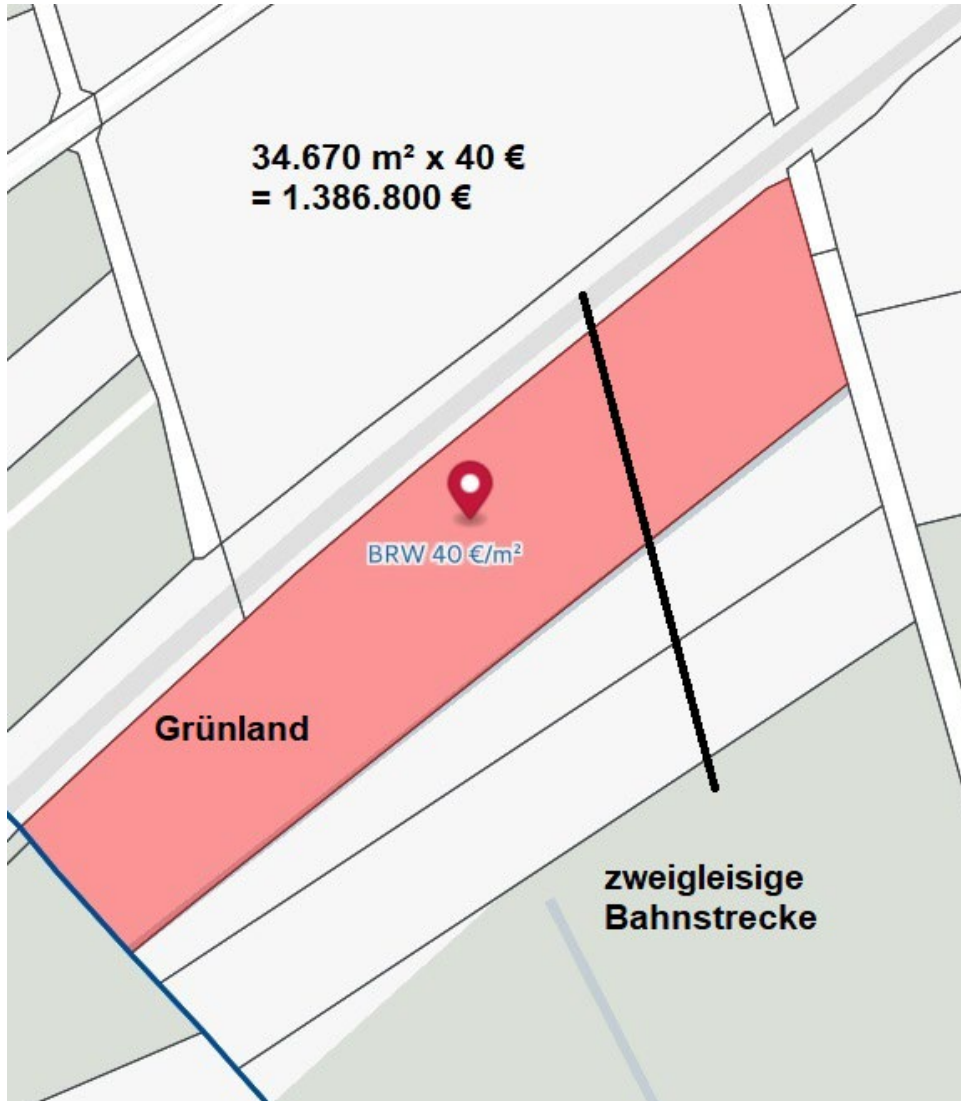
ein Teil der Steuerermäßigung verloren (3/5 oder 5/7).

(Daumenpeilung: Freibetrag wird um weitere 50.000 € je ha belastet)

Beispiel 2) Vor Übertragung: Ein Landwirt möchte seinen **landwirtschaftlichen Betrieb** demnächst übertragen. 1 ha an der Bahnstrecke ist an eine Betreibergesellschaft, die darauf eine FFA betreibt, verpachtet (**Fall 1**)

Die Fläche ist aus dem landwirtschaftlichen Vermögen ausgeschieden und Grundvermögen geworden. Die Fläche wird bei Übergabe mit dem Bodenrichtwert für Gewerbeflächen angesetzt. Liegt dieser nicht vor, wird die Hälfte des Bodenrichtwertes des nächsten Gewerbegebietes angesetzt. Eine Verschonung für diese Fläche entfällt.

# Erbschaft-/Schenkungssteuer



Übergabe an Sohn:  
400.000 € Freibetrag  
Schenkungssteuer  
986.800 € x 19 % = **187.492 €**

Jahrespacht 3.000 €/ha  
3,467 x 3.000 € = 10.401 €  
für 30 Jahre 312.030 €  
gemindert um ESt 30%  
Verbleiben 218.421 €

Verbleiben 297,37 € je ha und  
Jahr. Grundsteuer fehlt noch.



# FRAGEN ZUR BESTEUERUNG?



**VIELEN DANK FÜR DIE  
AUFMERKSAMKEIT!**