

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

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

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

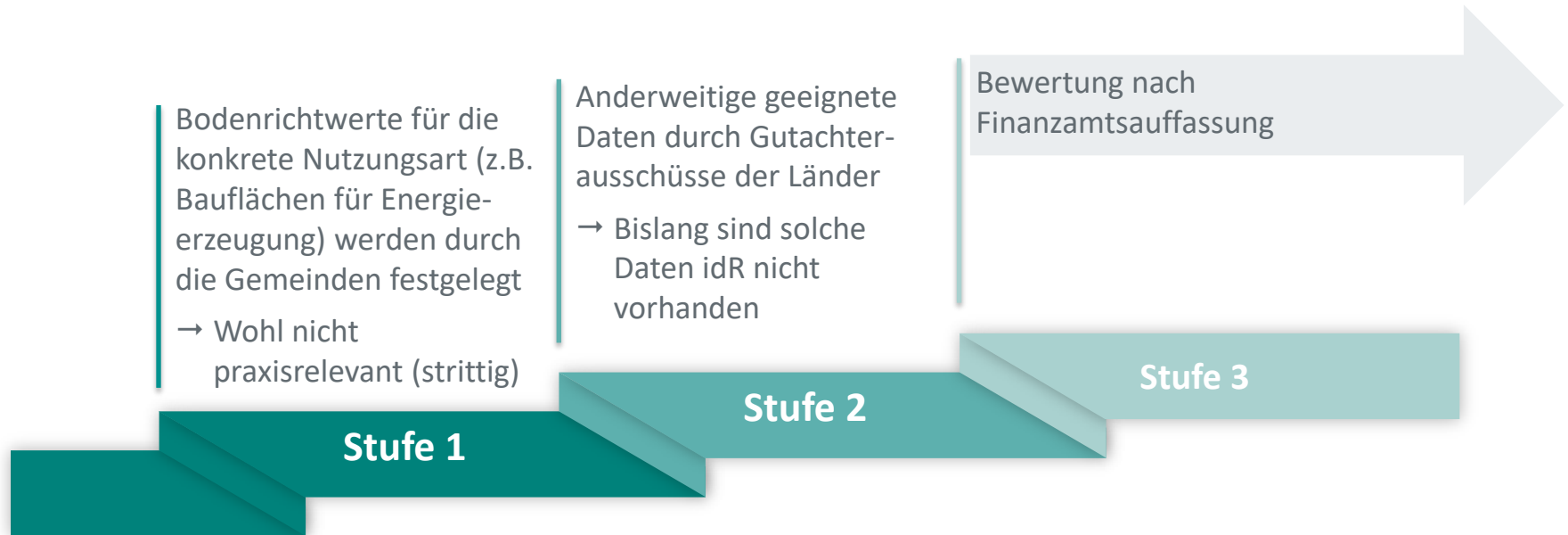
Agenda

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

Erbschaftsteuer mit WEA

Bewertung Grundstücke nach gleichlautendem Ländererlass

Alternatives Berechnungsbeispiel

Vereinbartes jährliches Nutzungsentgelt	200.000 EUR	
Kapitalisierungsfaktor	* 11,47	
Kapitalisiertes Nutzungsentgelt		2.294.000 EUR
Bodenwert für Ackerfläche (1.500 m ² * 5,00 €/qm)	7.500 EUR	
Abzinsungsfaktor	0,3118	
Abgezinster Bodenwert		2.338 EUR
= Grundbesitzwert des unbebauten Grundstücks		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	
Kapitalisiertes Nutzungsentgelt		2.294.000 EUR
Bodenwert für Ackerfläche (1.500 m ² * 5,00 €/qm)	7.500 EUR	
Abzinsungsfaktor	0,3118	
Abgezinster Bodenwert		2.338 EUR
= Grundbesitzwert des unbebauten Grundstücks		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

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

www.sterr-koelln.com