



Foto: GP Joule

Freiflächen-Photovoltaik: Geldsegen mit Tücken

Flächen für die Photovoltaiknutzung zu verpachten, kann lukrativ sein. Doch vor der Unterschrift unter den Pachtvertrag gibt es einiges zu beachten.

UNSER AUTOR

Franz-Christoph Michel,
Rechtsanwalt, Templin

Die Pachtpreise für Photovoltaiknutzung auf Grün- oder Ackerland klingen verlockend: 1 500 bis 3 000 €/ha jährlich bieten die Projektierer. Doch bedenken Sie, dass die

Laufzeiten mit 20 bis 40 Jahren oft über die Hofübergabe hinaus reichen. Unterschreiben Sie deshalb keinesfalls sofort. Machen Sie sich vielmehr klar, dass Solarflächen Mangelware sind und die vorgelegten Verträge vor allem die Interessen der Projektierer und deren Banken abbilden. Lassen Sie sich deshalb rechtlich und steuerlich beraten, um Ihre Interessen zu wahren.

FLEXIBLE ODER FESTE PACTH?

Die Höhe der Pacht hängt von vielen Faktoren ab, wie die Checkliste auf Seite 54 zeigt. Bei der Pacht kann es sich um eine fixe Vergütung oder einen Prozentsatz des erzielten Stromerlöses handeln. Aus Verpächtersicht ist die prozentuale Beteiligung bei Anlagen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) mit 20 Jahre fixen Strompreisen



◁ Der Wettkampf um Land hat jetzt auch die Photovoltaik erreicht: Entwickler und Betreiber suchen dringend nach Flächen.

sicherer. Wer sich bei Anlagen, die ihren Strom selbst vermarkten (siehe Checkliste Seite 54), für einen Prozentsatz als Pacht entscheidet, muss dem Betreiber vertrauen.

GRUNDBUCH: KEINE VOLLMACHT

Mit dem Pachtvertrag stellen Sie Flächen für Photovoltaiknutzung zur Verfügung. Anders als beim Landpachtvertrag wird die Nutzung immer per

Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Ganz wichtig für Sie als Eigentümer: Erteilen Sie dem Anlagenbetreiber keine Vollmacht zur Eintragung von Dienstbarkeiten oder Vormerkungen! Denn Solarparks bekommen im Laufe der Zeit häufig neue Betreiber. Wird jeweils der neue Betreiber im Grundbuch nur hinzugefügt, entsteht eine nicht überschaubare Zahl von Dienstbarkeitsberechtigten. Legen Sie daher fest, dass für eine grundbuchliche Sicherung des neuen Betreibers die Löschung der vorherigen Dienstbarkeit Voraussetzung ist. Ratsam ist auch, die Dienstbarkeit einschließlich einer Verlängerungsoption an die Vertragslaufzeit zu binden.

WENN DER ANLAGENBAU STOCKT

Oft vergehen Jahre, bis die PV-Freiflächenanlage ans Netz geht. Anders als für Windkraft gibt es (noch) keine Vorrangflächen und keine bauplanungsrechtliche Privilegierung im Außenbereich. Jede Freiflächenanlage braucht

also eine Baugenehmigung. Dazu muss die Gemeinde einen Bebauungsplan erarbeiten und beschließen, danach folgt der Bauantrag. Dafür braucht der Projektierer den Pachtvertrag als vertragliche Sicherheit. Die Pacht fließt aber erst ab Bau- bzw. Einspeisungsbeginn. Für die „Reservierungszeit“ bietet sich an:

- Ein Zeitpunkt, bis zu dem das Projekt spätestens umgesetzt sein muss,
- ein Options- bzw. Bereitstellungsentgelt. Dazu muss man wissen, dass es Akteure gibt, die versuchen, Verträge zu „ergattern“, um diese dann weiter zu verkaufen. Landeigentümer sollten daher zeitlichen Druck über ein gestaffeltes Entgelt aufbauen. Das könnte z.B. anfänglich 10 % des vereinbarten Nutzungsentgelts ab Unterschrift unter den Pachtvertrag sein. Scheitert das Projekt, bleibt das Geld beim Landeigentümer. Mit einer solchen Zahlung, auch wenn sie später ganz oder teilweise mit den eigentlichen Pachtzahlungen verrechnet wird, signalisiert der Betreiber, dass er es ernst meint mit dem Anlagenbau.

WER TRÄGT DIE NEBENKOSTEN?

Generell sollten Sie keine Kosten für das Solarprojekt übernehmen. Verpflichten Sie den Solarparkbetreiber vor allem zur Zahlung der Grundsteuer. Denn es ist wahrscheinlich, dass die Gemeinden künftig für Flächen mit erneuerbare Energien höhere Grundsteuern kassieren werden.

WAS IST NACH PACHTENDE?

Der Pachtvertrag kann regulär enden, z.B. nach den vereinbarten 30 Jahren Laufzeit. Läuft es schlecht, etwa weil die Pachtzahlungen ausbleiben, kann es aber auch passieren, dass Sie vorzeitig kündigen müssen. Lässt der Betreiber eine relativ neue Anlage zurück, ist das meist kein Problem. Sie können dann einen neuen Betreiber suchen. Für den Fall, dass ein Betreiber in Zahlungsschwierigkeiten aber die Module mitnimmt, sollten Sie Folgendes bedenken:

- Ratsam ist eine Bankbürgschaft für das Rückbaurisiko von zurückgelassenen Anlagenresten, Fundamente etc.
- Ausgleichsmaßnahmen wie Feuchtbiotope oder Hecken sind vermutlich nicht rückgängig zu machen. Am besten preisen Sie das hierfür verbrauchte Land in das Nutzungsentgelt ein oder regeln die Ausgleichsmaßnahmen über einen separaten Vertrag.
- Um die Fläche in landwirtschaftlich nutzbaren Zustand zurückzuerhalten, vereinbaren Sie die Rekultivierung. ►

SCHNELL GELESEN

Die angebotenen Pachten für Solarparkflächen klingen verlockend.

Unterschreiben Sie aber nicht voreilig.

Sichern Sie Ihre Interessen rechtlich ab.

Erbschaftssteuern und Nachabfindungen können die Verpachtung unwirtschaftlich machen.



Foto: EWS Elektrizitätswerke Schönau eG

▷ Je Megawatt installierte Leistung wird rund ein Hektar Fläche benötigt.

CHECKLISTE

Was ist wichtig für die Wirtschaftlichkeit?

- Fläche: Pro Hektar werden derzeit ca. 1 000 kWp (1 MWp) installiert.
- Investition: Für Anlagen im Megawatt-Bereich zahlt man je MWp installierte Leistung ca. 650 000–800 000 €. Die laufenden Kosten liegen laut Solarcluster Baden-Württemberg bei 12–14 €/kWp/a.
- Stromerträge: Realistische Erträge liegen zwischen 1 000 (z. B. in Schleswig-Holstein) bis 1 100 kWh/kWp (z. B. in Baden-Württemberg).
- EEG-Förderung: Sie gilt auf Flächen bis 200 m entlang von Autobahnen bzw. Bahnschienen, und auf Deponie- bzw. Konversionsflächen. Bis 100 kWp liegt der Strompreis für 20 Jahre derzeit bei ca. 5,3 ct/kWh. Anlagen mit 100 bis 750 kWp vermarkten den Strom direkt, plus EEG-Marktprämie von 0,4 ct/kWh, insgesamt ca. 5,7 ct/kWh. Seit 2021 sind Anlagen bis zu 20 MW möglich. Sie müssen an einer bundesweiten Ausschreibung teilnehmen. Das günstigste Gebot erhält für 20 Jahre den Zuschlag, in 2020 waren es gut 5 ct/kWh.
- Benachteiligte Gebiete: Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt erlauben EEG-Anlagen begrenzt auch in benachteiligten Gebieten.
- PPA-Anlagen: Derzeit entstehen eher große Anlagen ohne EEG-Förderung. Der Strom wird über Stromlieferungsverträge (Purchase Power Agreement; PPA) z. B. an Stadtwerke verkauft, z. B. für 3,9 bis 4,7 ct/kWh bei Laufzeiten von acht bis zwölf Jahren.
- Netzeinspeisepunkt: Je näher das Netz, desto besser. Positiv ist, wenn sich Kosten z. B. mit Windenergie oder Biogas teilen lassen. Eigenverbrauch ist nicht möglich.
- Untergrund: Die Befestigungspfähle sind meist in die Erde gerammt. Ist der Untergrund sehr weich, steinig oder ist es sehr windig am Standort, sind teurere Fundamente nötig.
- Baugenehmigung: Jede Freiflächenanlage benötigt eine Baugenehmigung. Meist muss die Gemeinde einen Flächennutzungsplan und einen Bebauungsplan erstellen, was mindestens ein Jahr dauert. Im Idealfall wird die Baugenehmigung gleichzeitig bearbeitet. Keine Genehmigung erhalten Flächen in Naturschutzgebieten, auch in Landschaftsschutzgebieten wird es schwierig. Teils lehnen Gemeinden Solarparks auch generell ab.
- Flächennutzung unter den Modulen: Wegen der stabilen Einzäunung sind Schafe oder Gänse zur Beweidung gängig. Stehen die Modulreihen weit genug auseinander, ist auch Heuproduktion z. B. für Pferde denkbar. Bei evtl. Eigennutzung kann eine Umsatzsteuerpflicht für die Pachtzahlung entstehen.
- Beteiligung: Denkbar und steuerlich oft auch sinnvoll ist, sich am Solarpark zu beteiligen. Dabei sollten Sie sich unbedingt steuerlich beraten lassen.

FALLSTRICKE BEI DER VERERBUNG

Auch wenn die Fläche nur verpachtet ist: Steuern und Nachabfindungen können im Erbfall dafür sorgen, dass die Verpachtung im Nachhinein unwirtschaftlich wird. Prüfen Sie Ihre Lage in diesen Punkten daher genau:

- Vererbung: Flächen unter PV-Freiflächenanlagen sind keine landwirtschaftlichen Flächen im Sinne des Bewertungsgesetzes. Für die Erbschaftsteuer wird der Wert der verpachteten Fläche mit Verkehrswerten angesetzt (s. u.).
- Betriebsprämie: Auch wenn beispielsweise Schafe unter der Anlage weiden, schließt § 12 Abs. 3 Nr. 6 Direktzahlungen-Durchführungsverordnung Flächen, auf den sich PV-Anlagen befinden, ausdrücklich aus. Anders könnte es künftig bei Agri-PV-Anlagen aussehen, wo unter oder zwischen den Modulen gewirtschaftet wird.
- Höfeordnung: Die Verpachtung von Solarflächen ist eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung, die daher Nachabfindungsansprüche der weichenden Erben und Pflichtteilsberechtigten auslösen kann.

✉ gesa.harms@topagrar.com

STEUERN

Aufpassen bei der Erbschaftsteuer!

Stirbt der Hofeigentümer, kann die Verpachtung einer Fläche für die Solarnutzung zum teuren Bumerang werden, erklärt Steuerberater Stefan Heins von der wetreu in Kiel. Denn verpachtete Solarflächen gelten aus Sicht der Erbschaftsteuer nicht als land- und forstwirtschaftliches Vermögen! Zwar steht die Fläche bei dem Hoferben in der Bilanz. Die Erbschaftsteuer ordnet die Fläche aber nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (luf), sondern dem Grundvermögen zu, das z. B. auch Mietshäuser umfassen kann. Als Wert für verpachtete Solarflächen gelten 50 % des örtlichen Bodenrichtwertes für Gewerbegebiete. Überschlägig geht ein 5 ha großer Solarpark bei einem Gewerbeflächenpreis von z. B. 300 000 €/ha dann mit 750 000 € in die Berechnung für die Erbschaftsteuer ein. Der Erbschaftsteuer-Freibetrag beträgt pro Kind aber nur 400 000 €, sodass saftige Steuernachzahlungen auf die Erben zukommen können.

HOF direkt
top
agrار

Hofladen
des Jahres

2021

Jetzt
bewerben!



Aufgepasst heißt es auch, wenn der Junior direkt nach der Hofübergabe an Photovoltaik-Betreiber verpachten will. Verpachtet er innerhalb der jeweils für die Verschonung geltenden Behaltensfrist (5 oder 7 Jahre), verstößt er gegen die jeweilige Behaltensfrist, mit erbschaftsteuerlichen Folgen.

Verschont von der Erbschaftsteuer bleibt der Solarpark, wenn Sie sich als Landwirt am Solarpark in Form einer GmbH & Co. KG beteiligen. Sie sind dann gewerblicher Mitunternehmer, die Flächenverpachtung gilt als Sonderbetriebsvermögen. Diese Konstruktion ist von der Erbschaftsteuer verschonungsfähig. Außerdem weist Steuerberater Stefan Heins auf folgendes hin:

- Die Pacht darf der Landwirt ohne Umsatzsteuer einnehmen. Schließen Sie einen Gestattungsvertrag ab, bei dem Sie selber noch die Fläche mitnutzen dürfen, wie z.B. bei Agriphotovoltaik, wird die Umsatzsteuer von 19 % fällig. Es kommt also für die Umsatzsteuer auf die Vertragsgestaltung an.

- Die Pachteinnahmen gelten als Einkommen aus Land- und Forstwirtschaft. 13 a-Betriebe rechnen sie als Sondereinnahme zum Grundbetrag.

- Oft beauftragt der Solarpark-Betreiber den Landwirt, Ökopunkte oder Ausgleichsflächen zu schaffen. Dies ist umsatzsteuerpflichtig mit 19 %.

- Für Dienstleistungen im Solarpark, wie z.B. das Freimähen der Module oder Zäune müssen Sie als Landwirt Umsatzsteuer in Höhe von 19 % verlangen. Bedenken Sie bei solchen Leistungen die Umsatzgrenze zum Gewerbe von max. 51 500 € für Zuverdienste im landwirtschaftlichen Betrieb.



Foto: GP Joule

△ Aufgepasst: Auch bei Verpachtung zählt die Fläche für die Erbschaftsteuer mit!

HOFdirekt und top agrar prämiieren die besten Hofläden!

Sie sind besonders ideenreich und engagiert in der Direktvermarktung? Dann bewerben Sie sich! Auf die Gewinner warten attraktive Sach- und Geldpreise.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.hofladendesjahres.de

Unsere Premiumpartner:



rentenbank

Mit freundlicher Unterstützung unserer Sponsoren:

