



Bei Solarparks sollte man auch die langfristigen Auswirkungen auf den Flächenstatus bedenken.

Rechtliche Tücken bei PV-Freiflächenanlagen

Betreiber von Solarparks suchen laufend nach landwirtschaftlichen Flächen und locken Landwirte mit hohen Pachtzinsen. Vor einer Unterschrift sollte man sich jedoch Gedanken über die möglichen Nachteile der Flächenumwidmung machen.

Der Ausbau von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist im Zeichen der Energiewende politisch gewollt und wird deshalb staatlicherseits massiv unterstützt. Die Förderung von Dachflächenanlagen in Kombination mit einem Verbrauch durch ein E-Auto war innerhalb eines Tages ausgeschöpft.

Mit den jüngsten Änderungen im Baugesetzbuch hat der Gesetzgeber auch die Genehmigungen für PV-Anlagen auf Freiflächen deutlich erleichtert. Nunmehr sind PV-Freiflächenanlagen längs von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung von 200 m privilegiert genehmigungsfähig. Es ist zu erwarten, dass dieser Korridor

noch auf 500 m ausgeweitet wird. Daneben sind auch die sogenannten Agri-PV-Anlagen privilegiert. Allerdings ist hier Voraussetzung, dass das Vorhaben in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Betrieb steht und die Anlage eine Grundfläche von 25 000 qm nicht überschreitet. Es darf nur eine Anlage je

Hofstelle betrieben werden. Im Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) wird die Stromproduktion im Hinblick auf Agri-PV-Anlagen mit Zuschlägen auf die Einspeisevergütung begünstigt.

Mancher Landwirt wird sich fragen, ob er seine Flächen – gerade wenn sie nicht so ertragreich sind – nicht besser an den Investor eines Solarparks verpachten soll. Immerhin liegen die versprochenen Pachtzinsen weit über dem, was im Regelfall durch landwirtschaftliche Produktion erzielt werden kann. Von dem attraktiven Pachtzins sollte man sich allerdings nicht blenden lassen. ➤

◀ Denn die Umnutzung der Flächen hat weitergehende Konsequenzen, die man als Grundeigentümer in den Blick nehmen sollte.

Mögliche Spätfolgen bei erneuter Ackernutzung

Nicht nur, dass die klassischen PV-Anlagen dazu führen, dass die darunterliegende landwirtschaftliche Fläche nicht mehr für staatliche Ausgleichszahlungen zur Verfügung steht. Auch die Wiedererlangung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten (Acker oder Grünland?) nach Beendigung der meist langfristigen Pachtverträge, die in Wirklichkeit ein Mietvertrag sind, muss ins Kalkül genommen werden. Dies gilt insbesondere, wenn auf der Fläche auch Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Pflanzung von Hecken) vorgenommen werden. Hier kann später einmal der Naturschutz einer Beseitigung entgegenstehen. All dies muss „eingepreist“ oder besonderen vertraglichen Regelungen zugeführt werden.

Auswirkungen auf das Erb- und Familienrecht bedenken

Durch das landwirtschaftliche Sondererbrecht sind landwirtschaftliche Betriebe bei der Berechnung von Pflichtteilsansprüchen weicher Erben begünstigt. Liegen bestimmte Voraussetzungen vor (leistungsfähiger, fortgeführter Betrieb) wird der landwirtschaftliche Betrieb nicht mit seinem tatsächlichen Wert (Verkehrswert), sondern mit dem meist viel geringeren Ertragswert (= Reintrag x 18) in die Berechnung von Pflichtteilsansprüchen eingestellt. Diese Privilegierung ist aber beschränkt auf den Kernbereich der landwirtschaftlichen Tätigkeit. Das heißt: Flächen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, weil sie mit einer PV-Anlage belegt sind oder an einen Solarparkbetreiber langfristig verpachtet werden, nehmen nicht mehr an einer solchen Begünstigung teil. Dies bedeutet, dass sie bei der Berechnung von Pflichtteilsansprüchen mit ihrem Verkehrswert zu Buche schlagen. Dies kann in hochpreisigen Regionen zu einer erheblichen Zahllast führen. Verhindern lässt sich dies nur durch rechtzeitige Hofübergaben, da der Verkehrswert für jedes Jahr zwischen Übergabe und Tod des Übergebers um 10 % „abgeschmolzen“ wird. Alternativ können natürlich auch mit den weichenden Pflichtteilsberechtigten Regelungen (z. B. Pflichtteilsverzicht-



Foto: Landiphot.de

Die Umnutzung von Agrarflächen zu einem Solarpark hat auch Auswirkungen auf das Erb- und Familienrecht.

2,5 ha

können an der Hofstelle vom Baurecht her für Agri-PV genehmigt werden.

vereinbarung) hierzu getroffen werden. Mitunter ist diese Herauslösung aus dem Ertragswertprivileg eine nicht immer gerechte Konsequenz, weil ein Hofübernehmer oder Erbe die Fläche nach Beendigung der Solarnutzung doch nur wieder als landwirtschaftliche Fläche nutzen kann.

Belastungen durch die Erbschaft- und Schenkungsteuer
Da die Flächen nicht mehr zur Betriebsfläche gehören, droht zudem eine hohe Erbschafts- oder Schenkungssteuerbelastung. Es besteht auch die Gefahr einer rückwirkend höheren Steuerlast, wenn beispielsweise nach einer Hofübergabe eine Freiflächenanlage errichtet wird und die sogenannten Behaltensfristen nicht eingehalten werden.

Einen Lösungsansatz zur Vermeidung hoher Schenkungs- und Erbschaftssteuerbelastungen bietet das sogenannte Beteiligungs-

modell. Hierbei wird dem Landwirt eine Beteiligung an der Betreibergesellschaft angeboten. Die Folge ist, dass ein erbschaftssteuerfreier Übergang des Anteils samt der dem Anteil zugeordneten Flächen möglich ist.

Folgen bei ungeklärter Nachfolge und Ehescheidung

Als nachteilig kann sich die Errichtung einer PV-Anlage auch dann erweisen, wenn nach dem plötzlichen Tod des Hofeigentümers eine Erbengemeinschaft entsteht. Ist einer der Erben von seinen Voraussetzungen her zur Fortführung des Hofes befähigt, kann er das sogenannte Hofzuweisungsverfahren beantragen. In diesem Fall, wird eine PV-Fläche nicht zusammen mit dem Hof einem der Miterben durch das Landwirtschaftsgericht zugewiesen werden können. Zwar kann durch eine Hofzuweisung einer der Miterben, dem der Betrieb nach dem erklärten oder mutmaßlichen Willen des Erblassers zufallen sollte, den Betrieb mit dem Ertragswert begünstigt übernehmen. Die PV-Fläche bleibt jedoch davon ausgeschlossen im Eigentum der Erbengemeinschaft.

Eine ähnliche Begünstigung eines leistungsfähigen und fortgeführten landwirtschaftlichen Betriebes kennt das Gesetz im Familienrecht, wenn es im Scheidungsverfahren beim gesetzlichen Güterstand der Zugewinnungsgemeinschaft um den Zugewinnausgleichsanspruch geht. Der landwirtschaftliche Betrieb wird hier bei dem Ehegatten, der diesen in die Ehe eingebracht oder z. B. durch Hofübergabe oder Erbschaft erworben hat, nur mit dem Ertragswert in Ansatz gebracht. Wenn sich – wie nicht selten – der Reintrag des Betriebes

während der Ehezeit nicht sehr gesteigert hat, entsteht kein hoher Zugewinnausgleichsanspruch im Scheidungsfall.

Sind im Scheidungsfall PV-Flächen vorhanden, scheiden diese aus der Ertragswertprivilegierung aus und sind wiederum mit ihrem Verkehrswert in die Berechnung des Zugewinnausgleichs einzubeziehen. Angesichts der teilweise erheblichen Steigerungen der Verkehrswerte landwirtschaftlicher Flächen können sich dann höhere Ausgleichsansprüche ergeben.

Zu einzelnen Bewertungsfragen liegt wegen der relativen Neuheit der Materie kaum aussagefähige Rechtsprechung vor, sodass auch für die richtige Berechnung des Verkehrswertes in diesem Fall Unwägbarkeiten verbleiben. Auch hier gilt es, rechtzeitig Vorsorge z. B. durch eine Regelung in einem Ehevertrag zu treffen. Hier können bestimmte Vermögenswerte, also beispielsweise die PV-Fläche, vom Zugewinn ausgenommen werden.

Weniger Nachteile ergeben sich bei Agri-PV-Anlagen

Neuland betritt man nicht nur in technischer, sondern auch in rechtlicher Hinsicht bei der Installation von sogenannten Agri-PV-Anlagen. Eine Agri-PV Anlage ist die kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung. Der Vorteil liegt zunächst darin, dass die landwirtschaftliche Nutzung weitestgehend weiterhin möglich ist. Die Ausführung solcher Agri-PV-Anlagen sind in der DIN SPEC 91434:2021-05 geregelt. Förderrechtlich gilt, dass 85 % der landwirtschaftlichen Fläche unter einer Agri-PV-Anlage förderfähig sind, solange das Bearbeiten weiter möglich ist und die nutzbare Fläche um maximal 15 Prozent verringert wird.

Auch spricht vieles dafür, dass bei einer solchen Nutzung sowohl erbrechtlich als auch familienrechtlich das Ertragswertprivileg gilt. Anders als klassische PV-Freiflächenanlagen bleiben die Flächen dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet. Sicherlich wird man dann nicht nur den Ertrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung, sondern auch die Erträge aus der Solarenergieerzeugung in die Ertragswertermittlung mit einbeziehen.

Josef Deuringer, Josef Kiser
Rechtsanwälte, Augsburg