Normgeber:	Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg
Vorschrift:	
Fassung vom:	06.03.2024
Gültig ab:	06.03.2024
Quelle:	juris
Normen:	§ 179 BewG, § 176 Abs 2 S 1 Nr 2 BewG
Zitiervorschlag:	Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg, 06.03.2024, 36-S 3015/2023#002, FMNR202400443

Bewertungsgesetz

Gleich lautende Erlasse
der obersten Finanzbehörden der Länder
vom 6. März 2024

Bewertung von Grundstücken mit Windkraftanlagen oder Freiflächen-Fotovoltaikanlagen; Bestimmung des Bodenwertes gem. § 179 BewG

1 Flächen, auf denen eine Windkraftanlage oder eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage betrieben wird, sind dem Grundvermögen zuzurechnen. Eine Windkraftanlage ist wie eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage regelmäßig als Betriebsvorrichtung gem. § 176 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BewG nicht in das Grundvermögen einzubeziehen (vgl. u. a. „Fotovoltaikanlage“ und „Windkraftanlage“ im Abgrenzungserlass vom 5. Juni 2013, Anlage 1, BStBl I, 734).

2 Bei der Wertermittlung ist gem. § 179 Satz 3 BewG der Bodenrichtwert anzusetzen, dessen turnusmäßige Ermittlung dem Bewertungsstichtag vorausging. Für Grundstücke, die mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmen, ist der Bodenrichtwert anzusetzen (vgl. R B 179.2 Abs. 1 Satz 8 ErbStR 2019). Bei einem Grundstück, bei dem die Errichtung einer Windkraftanlage o. ä. planungsrechtlich zulässig ist, kann der Bodenrichtwert nur angewandt werden, wenn sich dieser auch auf eine derartige Nutzung bezieht.

3 Wurde demnach für ein Grundstück, auf dem eine Windkraft- oder eine Freiflächen-Fotovoltaikanlage betrieben wird, durch den örtlichen Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert für eine dementsprechende Nutzung, wie z. B. für Bauflächen für Energieerzeugung (EE), festgestellt, ist dieser anzusetzen.

4 Ist ein derartiger Bodenrichtwert nicht verfügbar, aber werden aus dem Bereich der Gutachterausschüsse der jeweiligen Länder anderweitige geeignete Daten, wie z. B. Faktoren zum Bodenrichtwert für Ackerlandflächen, zur Bodenwertermittlung von Grundstücken mit Windkraftanlagen oder Freiflächen-Fotovoltaikanlagen zur Verfügung gestellt, sind diese anzuwenden.

5 Werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für das Grundstück mit Windkraftanlagen oder Freiflächen-Fotovoltaikanlagen keine nutzungsentsprechenden Bodenrichtwerte mitgeteilt und liegen keine anderweitigen geeigneten Daten vor, bestehen keine Bedenken, den Bodenwert im Sinne des § 179 Satz 4 BewG wie folgt zu ermitteln:

1. Anlagen im Außenbereich

6 Für die Ableitung des Bodenwerts werden die **jährlichen Erträge zur Nutzung des Grund und Bodens** für den Betrieb der Anlage sachgerecht herangezogen. Durch Umrechnung ei-

nes laufenden Ertrags oder einer regelmäßigen Geldleistung auf den gegenwärtigen Kapitalwert, d. h. Kapitalisierung von in der Zukunft liegenden Erträgen auf den Bewertungsstichtag, wird die Ertragslage des Grund und Bodens abgebildet.

7 Der Wert des Grund und Bodens wird ermittelt durch die Bildung der Summe aus

- dem über die auf volle Jahre abgerundeten Restlaufzeit des Nutzungsrechts (Restnutzungsdauer der Anlage) kapitalisierten jährlichen Nutzungsentgelt und
- dem über die auf volle Jahre abgerundeten Restlaufzeit des Nutzungsrechts (Restnutzungsdauer der Anlage) abgezinsten Bodenwert für Ackerlandflächen, Forstflächen o. ä.

8 Der Kapitalisierung des jährlichen Ertrags und der Abzinsung des Bodenwerts sind jeweils dieselbe Restlaufzeit und in Anlehnung an § 188 Absatz 2 Satz 2 Nummer 4 BewG typisierend derselbe Zinssatz in Höhe von 6 % zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsfaktoren bzw. Abzinsungsfaktoren sind jeweils aus der Anlage 21 bzw. 26 BewG zu entnehmen.

9 Als Nutzungsentgelt ist grundsätzlich das tatsächlich vereinbarte jährliche Entgelt für die Verpachtung der Fläche (Pacht) anzusetzen. Lässt sich das tatsächlich vereinbarte jährliche Entgelt nicht aus den vertraglichen Vereinbarungen entnehmen (z. B am Ertrag der Anlage bemessene, variable Pachthöhe), bestehen keine Bedenken, z. B. den durchschnittlichen Pachtertrag der vorangegangenen drei abgeschlossenen Wirtschaftsjahre anzusetzen. Hat sich im Dreijahreszeitraum die Ertragslage nachhaltig verändert (z. B. Neuerrichtung der Anlage), ist von einem entsprechend verkürzten Zeitraum auszugehen.

10 **Beispiel:**

Die Windkraftanlage des A ist auf einer bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche von 1.500 m² errichtet worden. Die Fläche wird von B an A verpachtet. Die vereinbarte jährliche Pacht des B für die Verpachtung der Fläche beträgt 6.000 EUR. Der Pachtvertrag ist über einen Zeitraum von 30 Jahren geschlossen. Zum Bewertungsstichtag 15. Mai 2023 beträgt die Laufzeit des Pachtvertrags noch 20 Jahre. Für die Lage des Grundstücks im Außenbereich liegt ausschließlich ein Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in Höhe von 5,00 EUR/m² vor.

Berechnung:

vereinbartes jährliches Nutzungsentgelt (Pacht):		6.000 EUR	
Kapitalisierungsfaktor aus Anlage 21 BewG (Restlaufzeit 20 Jahre und Zinssatz 6 %):	x	11,47	
kapitalisiertes Nutzungsentgelt			**68.820 EUR**
Bodenwert für Ackerlandfläche (1.500 m² x 5,00 EUR/m2):		7.500 EUR	
Abzinsungsfaktor aus Anlage 26 BewG (Restlaufzeit 20 Jahre und Zinssatz 6 %):	x	0,3118	
abgezinster Bodenwert		+	**2.338 EUR**

Grundbesitzwert des unbebauten Grundstücks	=	**71.158 EUR**

Für das unbebaute Grundstück ist ein Grundbesitzwert in Höhe von 71.158 EUR festzustellen.

11 Wurde die Anlage nicht auf einer verpachteten Fläche, sondern auf einer **Eigentumsfläche** des Betreibers errichtet, ist von einem **fiktiven Nutzungsentgelt** auszugehen, dass sich an den regional marktüblichen Nutzungsentgelten bzw. Pachterträgen für derartige Nutzungen orientiert. Bei Windkraftanlagen bestehen hierbei keine Bedenken, hilfsweise 6 % des jährlichen Ertrags (Nettoeinspeisungsvergütung und ggf. Eigenverbrauch) der Anlage der letzten drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag anzusetzen.

2. <u>Anlagen in Gewerbe- oder Industriegebieten</u>

12 Bei Windkraftanlagen und Freiflächen-Fotovoltaikanlagen in Gewerbe- oder Industriegebieten ist der Bodenwert nach § 179 BewG auf der Grundlage des vorliegenden Bodenrichtwerts festzustellen.

Anwendende Verweise

BewG Anlage 21 (Zitierung)
BewG Anlage 26 (Zitierung)
BewG § 179 S 3 (Zitierung)
BewG § 188 Abs 2 S 2 Nr 4 (Zitierung)
VV BW FinMin 2013-06-05 3-S 313.0/1 (Anwendung)
Sonstige Verweise

BewG § 176 Abs 2 S 1 Nr 2 (Durchführungsvorschrift)
BewG § 179 (Durchführungsvorschrift)
BewG § 179 S 4 (Durchführungsvorschrift)
Zusatzinformationen

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 34-S 3011-1/1	München, 06.03.2024
Senatsverwaltung für Finanzen Berlin S 3015-2/2023-1	Berlin, 06.03.2024
Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz S 3221#2023/0001-0401 448	Mainz, 06.03.2024
Sächsisches Staatsministerium der Finanzen 35-S 3250/15/2-2024/16174	Dresden, 06.03.2024
Niedersächsisches Finanzministerium S 3320-140	Hannover, 06.03.2024
Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg S 3001-2023/002-53	Hamburg, 06.03.2024
Ministerium für Finanzen des Landes Baden-Württemberg FM3-S 3015-3/1	Stuttgart, 06.03.2024
Ministerium der Finanzen und für Europa des Landes Brandenburg 36-S 3015/2023#002	Potsdam, 06.03.2024
Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein VI 35-S 3130-1002	Kiel, 06.03.2024

Ministerium der Finanzen und für Wissenschaft des Saarlandes S 3015-1#011	Saarbrücken, 06.03.2024
Thüringer Finanzministerium 1040-22-S 3015/180	Erfurt, 06.03.2024
Finanzministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern IV-S 3015-00000-2023/001	Schwerin, 06.03.2024
Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen S 3220-2-2023-26011-VA6	Düsseldorf, 06.03.2024
Hessisches Ministerium der Finanzen S3221 A-002-II6	Wiesbaden, 06.03.2024
Der Senator für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen S 3015-1/2017-2/2023	Bremen, 06.03.2024
Ministerium der Finanzen Sachsen-Anhalt 43-S 3221-1	Magdeburg, 06.03.2024