

# Agrar-PV: Rechtliche Aspekte aus Sicht der Land- und Forstwirtschaft

Mag. Fabiana Freissmuth

Stand: 25. Mai 2021



# Photovoltaik und Landwirtschaft – (k)ein Widerspruch

- Vielfältige Funktionen landwirtschaftlicher Flächen:
  - Produktionsgrundlage → Ernährungssicherheit
  - Versorgung mit nachwachsenden Rohstoffen
  - Erhaltung lebenswerter Kulturlandschaften
  - Ökosystemdienstleistungen
- Erreichung Klima- und Energieziele:
  - Forcieren Erneuerbarer Energien
  - Ausstieg aus fossilen Energieträgern
- Spannungsfeld PV-Ausbau vs. Erhaltung von Acker- und Grünlandflächen
- Kontrollierte Erschließung von PV-Potential  
= Chance für die Land- und Forstwirtschaft



© Kasimir Nemestothy

# Überblick rechtlicher Aspekte für PV-Anlagen in der LW

Eignung der Fläche für PV-Anlagen –  
Kriterien und Ausschlussgründe

Bewilligungen nach den  
einschlägigen Materiengesetzen



„Agrar-PV“

Vertrag zwischen  
Grundeigentümer und Betreiber  
der PV-Anlage

Steuerrechtliche Aspekte

# Beispiele betroffener Rechtsmaterien

## ■ Raumordnung

- Flächenwidmung – Zulässigkeit

## ■ Bauordnung

- Genehmigungen nach Leistung/Kollektorfläche

## ■ Grundverkehrsrecht

- bei (reinem) Pachtvertrag



© Pixabay

## ■ Naturschutzgesetze

- Anzeige-/ oder Bewilligungspflichten

## ■ Elektrizitätsrecht

- Genehmigungspflichten nach Leistung

## ■ Wasserrecht

- Hochwasserabflussbereich

# Errichtung der PV-Anlage – Grundsätzliches zum Vertrag

- Vertragsmöglichkeiten zB
  - Optionsvertrag
  - Miet-/Pachtvertrag
  - **Nutzungsüberlassungs- bzw. Dienstbarkeitsvertrag**
- Beratung durch Landwirtschaftskammer im Vorfeld empfohlen!
- Musterverträge verfügbar zur Orientierung (zB Steiermark, Burgenland)

# PV-Vertrag: Vertragsbestandteile I

- **Genauere Bezeichnung des Vertragsgegenstandes**
  - Planunterlagen, Positionierung von Anlagen und Leitungen, allfällige Nebengebäude
- Bewilligungen und Genehmigungen
- **Entgelt**
  - Wertsicherung (Indexanpassung)
  - Zahlungs-/Verrechnungsbeginn
- Entschädigung für Flurschäden, Schäden durch Vorarbeiten und Bauarbeiten
- **Vertragsdauer:** Laufzeit idR 25-30 J.
- **Wechselseitige Rechte und Pflichten**
  - Anlagenbetreiber: Errichtung, Installieren, Betrieb und Wartung einer PV-Anlage  
(genaue Umschreibung wichtig: Zubauten, Erneuerung, Neuerrichtung → Zustimmung/neuer Vertrag)
  - Grundeigentümer: Duldung der Baumaßnahmen im vertragsgegenständlichen Ausmaß
  - **Haftungs- und Verkehrssicherungspflichten**

# PV-Vertrag: Vertragsbestandteile II

- **Schad- und Klagelohaltung** des Grundeigentümers für Schäden durch Errichtung, Betrieb
- Abschluss einer **Haftpflichtversicherung** durch Betreiber
- **Gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung**
  - Umfang der Bewirtschaftung
  - Haftungsfragen
- Auswirkungen auf Förderungen, Direktzahlungen etc.
- Kündigungs-/Auflösungsmöglichkeiten
- **Bei Vertragsende: Abbau, Entsorgung und Wiederherstellung** in ursprünglichen Zustand oder Übertragung an Grundeigentümer
- Sicherheiten (zB **Bankgarantie**) für Rückbau bei Vertragsende
- Kostentragung (Vertragserrichtung, Vergebührung)
- **Steuerrechtliche Aspekte**



# Steuerrechtliche Aspekte von PV-Anlagen auf lw. Flächen

## ■ Bewertung der betroffenen Fläche

- Landwirtschaftliches Vermögen oder Grundvermögen?
- Einheitswert mitunter Anknüpfungspunkt für
  - Grundsteuer, Grunderwerbsteuer (zB bei Hofübergabe), Grundbucheintragungsgebühr
  - Einkommensteuer (bei LuF Vollpauschalierung), Beiträge zur bäuerl. Sozialversicherung

## ■ Zuordnung des Entgelts – Berechnung der Einkommensteuer

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb

## ■ Besteuerung der Umsätze



# Bewertungsrecht – LuF Vermögen und Grundvermögen

- Einheitsbewertung umfasst inländischen Grundbesitz
- Berechnung der wirtschaftlichen Einheit je nach Vermögensart
- **landwirtschaftliches Vermögen: Ertragswert**: 18facher objektiv erzielbarer Jahresertrag
  - Aktuelle Hauptfeststellung: LuF zum 1.1.2014
  - Landwirtschaftliches Vermögen: alle Teile einer wirtschaftl. Einheit, die dauernd dem lw. Hauptzweck dient (insb. Grund, Wohn-/Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel)
  - LuF-Einheitswert: Anknüpfungspunkt für viele Steuern und Abgaben
- **Grundvermögen**: eigene Bewertungsrichtlinien – **gemeiner Wert**
  - Letzte HF: 1.1.1973, + 35% Erhöhung (AbgÄG1982)
  - Grundvermögen-EW: Bemessungsgrundlage für Grundsteuer und Grundbucheintragungsgebühr (bei Übertragung im Familienkreis)

# Steuerliche Zuordnung von PV-Anlagen mit Mehrfachnutzung

- EStR-Wartungserlass 2021 ([Link](#)) vom 6. Mai 2021, Rz 5190 ff.
- **Vorliegen eines landwirtschaftlichen Hauptzwecks ist zu prüfen**
- **LuF Hauptzweck gegeben:**
  - Grundstücke = Vermögen aus Land- und Forstwirtschaft
  - Entgelt für Nutzungsüberlassung = Einkünfte aus LuF
- **Kein LuF Hauptzweck:**
  - Kein LuF Vermögen = Grundvermögen
  - Entgelt für Nutzungsüberlassung = Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

# Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Hauptzwecks I

- EStR-Wartungserlass 2021 ([Link](#)) vom 6. Mai 2021, Rz 5191:
- Zu einem LuF Hauptzweck gehören **insbesondere**:
  1. **Tierhaltungsbetriebe**, welche die mit Modulen versehene Fläche nachhaltig und erwerbsorientiert **zur Urproduktion beweiden** (keine Hobbynutzung, zB Geflügelweide)
    - zB 1.650 Junghennen/-masthühner, 660 Stk. Legehennen/Mastputen, 100 Weidegänse je Hektar PV-Fläche
    - Bei Haltung anderer Tiere (insb. Schafe) wird idR nicht von einem LuF Hauptzweck ausgegangen
  2. **Flächen mit Sonderkulturen** (zB Weinbau, Obstbau, Beerensträucher) bei denen die Module als **Überdachung/Ersatz für Hagelnetze** dienen
  3. **Flächen mit unterfahrbaren Modulen** (mind. 4,5m Höhe), darunterliegende Fläche weiterhin gefahrlos durch lw. Fahrzeuge befahrbar und für LuF nutzbar
  4. **Module** in einer **Höhe von mehr als 2m** oder **vertikal** angebracht, Bereich zwischen den Modulreihen ist **traktorbefahrbar** (Mindestbreite 6m)

# Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Hauptzwecks II

- EStR-Wartungserlass 2021 ([Link](#)) vom 6. Mai 2021, Rz 5192:
- Abgesehen von diesen Fällen liegt nur dann LuF Betriebsvermögen vor, wenn die Modulfläche **25% der Fläche der Gesamtanlage** (Modulfläche + Zwischenräume und „Umrandung“) nicht übersteigt
- Ansonsten liegt kein land- und forstwirtschaftliches Betriebsvermögen vor → **Grundvermögen**
- Entgelt für die Grundstücksüberlassung: **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung**
- Landwirtschaftliche *Nutzung* aber weiterhin möglich

# Folgen der steuerlichen Beurteilung

- **PV-Fläche wird als LuF Vermögen eingestuft**
  - **Einkommen** aus LuF – Achtung: Im Rahmen der LuF PauschVO gesondert zu erfassen
  - LuF Einheitswert ist anwendbar
  - **Grundsteuer:** Grundsteuermessbetrag (lt. LuF EW-Bescheid) x Hebesatz (lt. Gemeinde)
  - **Grunderwerbsteuer** bei Übertragung im Familienverband (**Hofübergabe**, Erbanfall):  
Grds 2% der Bemessungsgrundlage (= Einheitswert)
    - Bei anderen Erwerbsvorgängen: bis 3,5% der Bemessungsgrundlage = Grundstückswert oder Verkaufspreis bzw. Gegenleistung
- **PV-Fläche wird als Grundvermögen eingestuft**
  - **Einkommen** aus Vermietung und Verpachtung
  - **Grundsteuer:** Grundsteuermessbetrag (laut Grund-EW-Bescheid) x Hebesatz (Gemeinde)
  - **Grunderwerbsteuer:** Bemessungsgrundlage = Grundstückswert oder Verkaufspreis

# Betrieb der PV-Anlage durch Landwirt

- **Photovoltaik-Erlass des BMF** aus 2014 ([Findok-Link](#))
- Betrieb einer PV-Anlage ist grundsätzlich keine landwirtschaftliche Tätigkeit (kein Urprodukt)
- Unterscheidung Volleinspeisung/Überschusseinspeisung/Inselbetrieb
  - Volleinspeisung: Einkünfte aus Gewerbebetrieb
  - Überschusseinspeisung: landwirtschaftlicher Nebenbetrieb möglich
- Nähere Regelungen zur Beurteilung der Aufwendungen und Ausgaben

# Umsatzsteuer

- USt ist unabhängig von BewertungsG oder EinkommensteuerG zu beurteilen
- Überlassung von landwirtschaftlichen Flächen für PV-Anlagen ist nicht von USt-Pauschalierung für Land-und Forstwirte umfasst
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind (unecht) USt-frei nach § 6 Abs. 1 Z 16 UStG, daher grundsätzlich:
  - keine USt auszuweisen
  - kein Vorsteuerabzug möglich



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Mag. Fabiana Freissmuth**

Abt. 2 Rechts-, Sozial-, Steuer- und Umweltpolitik

**Landwirtschaftskammer Österreich**

**Austrian Chamber of Agriculture**

Schauflergasse 6 | 1015 Wien

Tel. +43 1 53441 8578 | Fax +43 1 53441 8529

M +43 676 83441 8578 | [f.freissmuth@lk-oe.at](mailto:f.freissmuth@lk-oe.at)

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben in dieser Unterlage trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und jegliche Haftung der Autorin ausgeschlossen ist.