

# **Umfang der Gegenleistung bei Grundstücksveräußerungen mit Solaranlagen**

Zu der Frage, ob Solaranlagen Betriebsvorrichtungen oder Gebäudebestandteile sind, bittet die LFD, folgende Auffassung zu vertreten:

## **1. Allgemeine Abgrenzungsgrundsätze**

Für die Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen sind § 68 BewG und in den neuen Ländern § 129 Abs. 2 Nr. 1 BewG i. V. m. § 50 Abs. 1 Satz 2 BewG-DDR maßgebend (Gleichlautender Erlass vom 15.3.2006; BStBl 2006 II S. 343).

Nach § 68 Abs. 1 Nr. 1 BewG bzw. nach § 50 Abs. 1 Satz 1 BewG-DDR gehören zum Grundvermögen der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör. Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), werden nach § 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BewG oder nach § 50 Abs. 1 Satz 2 BewG-DDR nicht in das Grundvermögen einbezogen. Das gilt selbst dann, wenn sie nach dem bürgerlichen Recht wesentliche Bestandteile des Grund und Bodens oder der Gebäude sind.

Auch bei der Erhebung der Grunderwerbsteuer spielt die Abgrenzung zwischen Grundvermögen und Betriebsvorrichtung eine Rolle. Steuergegenstand sind bei der Grunderwerbsteuer Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke (1 GrEStG). Darunter sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen (2 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG). Zum Grundstück gehören auch die Gebäudebestandteile (z.B. Heizungsanlagen, fest eingebaute Bad- und Sanitäreinrichtungen, Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Heizung sowie die Dacheindeckung).

Beim Erwerb eines bebauten Grundstücks rechnen Betriebsvorrichtungen nicht zu den Grundstücken, so dass der auf sie entfallende Teil des Entgelts nicht als Gegenleistung angesehen werden kann (und damit nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt).

## **2. Solaranlagen**

Eine Solaranlage ist eine technische Anlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in eine andere Energieform. Eine (größere) Solaranlage zur Umwandlung von Sonnenenergie in elektrische Energie wird auch Solarkraftwerk genannt.

Solaranlagen lassen sich nach dem Arbeitsprinzip und der gewonnenen Energieform in drei grundsätzliche Typen unterscheiden:

- a) Thermische Solaranlagen
- b) Thermische Solarkraftwerke
- c) Photovoltaikanlagen

### 3. Abgrenzung Betriebsvorrichtung/Gebäudebestandteil

#### a) Thermische Solaranlagen/Solarkraftwerke

Solaranlagen dienen der Wärmegewinnung durch Sonnenlicht. Sie werden überwiegend zur Raumheizung oder auch zur Erwärmung von Wasser für den sanitären Bereich eingesetzt, d.h. die Anlagen ergänzen regelmäßig die Wärmeversorgung durch Erschließung einer zusätzlichen Energiequelle (BFH-Urteil vom 14.7.2004, BStBl 2004 II S. 949). Heizungsanlagen sind regelmäßig Gebäudebestandteile.

#### b) Photovoltaikanlagen

Auf eine Trägerkonstruktion montierte Photovoltaik-Module sind stets Betriebsvorrichtungen. Photovoltaik-Module, die anstelle von Dachziegeln oder anstelle von Fassadenelementen (vorgehängte Fassade) verwendet werden, sind zwar Betriebsvorrichtungen, aber gleichzeitig auch Gebäudebestandteil.

### 4. Grunderwerbsteuer

Heizungsanlagen sind regelmäßig Gebäudebestandteile. Der auf eine Thermische Solaranlage entfallende Teil des Kaufpreises ist in die Gegenleistung einzubeziehen und unterliegt damit der Grunderwerbsteuer.

Photovoltaikanlagen, die nur der Energieversorgung des betroffenen Grundstücks dienen (Eigenbedarf), gehören als Bestandteile oder Zubehör zum Grundvermögen (2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GrEStG) und sind damit mit dem für das Grundstück festzustellenden Wert zu erfassen. Das hierfür gezahlte Entgelt gehört zur steuerpflichtigen Gegenleistung.

Dienen Photovoltaikanlagen ausschließlich der Energieerzeugung und Einspeisung in öffentliche Energienetze (Lieferung an Energieversorger), unterhält der Grundstückseigentümer damit einen Gewerbebetrieb; die Photovoltaikanlagen sind als Betriebsvorrichtungen (§ 68 BewG, § 50 BewG-DDR) nicht in das Grundvermögen einzubeziehen. Das auf die Photovoltaikanlage entfallende Entgelt unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer.

Photovoltaikanlagen, die als Ersatz für eine ansonsten erforderliche Dacheindeckung oder als Fassadenteil, anstelle von Fassadenelementen oder Glasscheiben, eingebaut bzw. befestigt werden, sind zwar Betriebsvorrichtungen, jedoch in entsprechender Auslegung des § 68 BewG bzw. § 50 BewG – DDR als Gebäudebestandteil in das Grundvermögen einzubeziehen. Das Entgelt für die „Photovoltaik – Dacheindeckung“ bzw. für die „Photovoltaik – Fassade“ ist damit Bestandteil der grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung.

Thüringer Landesfinanzdirektion v. 14.04.2008 - S 4521 A - 24 - A 3.14