

Ertragsausfälle

Inkonsistenzen bei der Besteuerung von Entschädigungen für Leitungsdienstbarkeiten

Praxisprobleme bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken

VON DDR. ULRICH KRASSNIG*)

Im Zuge der Einräumung von Leitungsdienstbarkeiten auf Grundstücken kommt es zu einer Wertminderung des Grundstücks sowie zu Ertragsausfällen bzw. Wirtschafterschwernissen. Der vorliegende Beitrag zeigt vor diesem Hintergrund die Notwendigkeit einer differenzierten steuerlichen Behandlung von hierfür geleisteten Entschädigungszahlungen und in diesem Zusammenhang bestehende Praxisprobleme auf.

1. Einräumung von Leitungsdienstbarkeiten

Die Stärkung der Infrastruktur im Energiebereich macht Leitungen für Strom, Gas und Öl – sowohl transnational als auch national – erforderlich. Dies führt zu einem immer stärkeren Ausbau der transeuropäischen Netze.¹⁾ Darüber hinaus sind auch herkömmliche Leitungen für Wasser und Abwasser erforderlich. Solche Leitungen erfolgen in der Regel auf privaten Grundstücken, wozu es eines Schulterschlusses mit den Grundeigentümern hinsichtlich der freiwilligen oder zwangsweisen Einräumung von Leitungsrechten bzw. Leitungsdienstbarkeiten bedarf. Ein solcher Schulterschluss umfasst eine angemessene Entschädigung der Grundeigentümer für die Wertminderung ihrer Grundstücke sowie für sonstige Schäden (Ertragsausfall bzw. Wirtschafterschwernisse) aufgrund von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Verlegung von Leitungen. In weiter Folge sollen nunmehr Gegenstand und Umfang von Entschädigungen erörtert sowie ihre steuerlichen Konsequenzen einer kritischen Analyse unterzogen werden.

2. Themenrelevante (rechtliche) Grundlagen für Entschädigungen

Grundsätzlich ist das Eigentum verfassungsrechtlich geschützt. Der Staat ist in gesetzlich normierten Fällen jedoch berechtigt, in Eigentumsrechte einzugreifen (Art. 5 StGG), wenn dies aus Gründen des öffentlichen Interesses erforderlich ist (Gebot des allgemein Besten). Der Eingriff in ein Eigentumsrecht umfasst regelmäßig die Übertragung des Eigentumsrechts von einer Person auf eine andere Person und somit den vollständigen Entzug des Eigentums durch Enteignung. Der Begriff der Enteignung

*) DDR. Ulrich Kraßnig, LL.M., ist Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Klagenfurt.

¹⁾ Siehe hierzu Kerschner/Wagner, Überblick über europarechtlichen Vorgaben und Entwicklungen, in Kerschner (Hrsg.), Österreichisches und Europäisches Verkehrsrecht (2001) 30 ff.

erstreckt sich jedoch auch auf zwangsweise eingeräumte Dienstbarkeiten (Servitute),²⁾ wobei die in weiterer Folge zu besprechenden Entschädigungsregeln hierbei in gleicher Weise zu beachten sind. Bei der Enteignung handelt es sich um einen Eigentumseingriff im engsten Sinne.

Nicht alle Maßnahmen im öffentlichen Interesse bedürfen jedoch eines vollständigen Entzugs des Eigentums. Insbesondere bei der Errichtung von Leitungen ist eine bloße Beschränkung des Eigentums regelmäßig ausreichend (Eigentumseingriff im weiteren Sinne). Solche Beschränkungen des Eigentums können in unterschiedlicher Intensität auftreten. So unterscheidet etwa das Stromwegegesetz zwischen dem den Grundeigentümer nur sehr eingeschränkt hindernden Leitungsrecht und der viel massiver einschränkende Leitungsdienstbarkeit, die im Wege der Enteignung eingeräumt werden. Während die Leitungsdienstbarkeit als dingliches Recht gemäß § 481 ABGB im Grundbuch einzutragen ist und auch im Wege der Ersitzung erworben werden kann, gilt dies für ein bloßes Leitungsrecht nicht.³⁾

In weiterer Folge werden ausschließlich Leitungsdienstbarkeiten behandelt, wobei darauf hingewiesen wird, dass die Entschädigungsregeln auch bei Leitungsrechten sinngemäß zur Anwendung gelangen.

Bei der Bestimmung von Gegenstand und Umfang von Entschädigungen bei Leitungsdienstbarkeiten gelangen grundsätzlich die Entschädigungsregeln für Enteignungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes (EisbEG) unmittelbar oder im Rahmen von anderen Gesetzen sinngemäß zur Anwendung. § 154 Gaswirtschaftsgesetz (GWG), § 20 Starkstromwegegesetz (ebenso die Starkstromwegegesetze der Länder), § 117 Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG 1959), § 28 Rohrleitungsgesetz und § 13 Telekommunikationsgesetz 2003 verweisen dabei explizit auf das EisbEG.

Da die Entschädigungsregeln des EisbEG entweder unmittelbar oder in ähnlicher Weise im Rahmen von anderen Gesetzen zur Anwendung gelangen, werden im Rahmen der weiteren Ausführungen mitunter die Bestimmungen des EisbEG bemüht.

3. Maßgebliche Grundlagen der Entschädigungsbemessung

Gemäß § 4 Abs. 1 EisbEG ist das Eisenbahnunternehmen verpflichtet, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 ABGB schadlos zu halten. Sofern nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet wird, ist bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstücks, sondern auch auf die Verminderung des Werts, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet, Rücksicht zu nehmen (§ 6 EisbEG). Daraus geht hervor, dass der vermögensrechtliche Vorteil des Berechtigten im Hinblick auf die Entschädigungsbemessung irrelevant ist. Vielmehr ist der vermögensrechtliche Nachteil des Belasteten als Bemessungsgrundlage für die zu leistende Entschädigung entscheidend.

Im Entgelt für die Einräumung der Leitungsdienstbarkeit sind insbesondere folgende Komponenten enthalten:⁴⁾

- Entgelt für die Benutzung des Grund und Bodens (Servitutsentgelt);
- Entschädigung für die entstandene Verkehrswertminderung;
- Entgelt für die zukünftige Gewinnminderung (Wirtschafterschwernisse und Ertragsausfall).

²⁾ Vgl. OGH 11. 9. 1997, 5 Ob 2242/96h.

³⁾ Die Einräumung eines Leitungsrechts erfolgt ausschließlich per Bewilligungsbescheid. Siehe hierzu etwa auch die §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 Starkstromwegegesetz.

⁴⁾ Vgl. EStR, Rz. 5172; siehe auch *Krimbacher in Trauner/Wakounig* (Hrsg.), *Praxishandbuch der Land- und Forstwirtschaft* (2011) 387.

Bei der Bestimmung des Verkehrswerts bzw. in weiterer Folge der Verkehrswertminderung und der Entschädigungshöhe ist zunächst der Preis, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von einer Person mit gesteigertem Interesse am Kaufobjekt zu erzielen wäre, maßgeblich, wobei nach der derzeitigen Spruchpraxis des OGH insbesondere auch auf die persönlichen Verhältnisse des Enteigneten Rücksicht zu nehmen ist. So führt der OGH in seiner Entscheidung vom 27. 4. 1982, 5 Ob 577/81, aus: „Ihr Schaden muss dann nämlich objektiv-konkret berechnet werden (...)“. In seiner Entscheidung vom 22. 9. 1982, 1 Ob 505/82, konkretisiert der OGH weiterhin: „Die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile hat konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und Heranziehung eines objektiven Maßstabes bei der Wertermittlung (objektiv-konkret) zu erfolgen.“

Mit seiner Spruchpraxis bewirkte der OGH eine Abkehr von der lange Zeit vorherrschenden objektiv-abstrakten Berechnung der Enteignungsschäden, unter deren Anwendung persönliche Verhältnisse des Enteigneten nicht mitberücksichtigt worden waren.⁵⁾ An dieser Stelle sei nochmals daran erinnert, dass der Enteignungsbegriff auch zwangsweise eingeräumte Dienstbarkeiten erfasst. Aus Gründen der Klarheit wird somit auch explizit auf die Anwendbarkeit der objektiv-konkreten Berechnungsmethode bei der Bestimmung der Entschädigungshöhe bei Leitungsdienstbarkeiten hingewiesen.⁶⁾

Die Einräumung einer Leitungsdienstbarkeit bewirkt einen Rechtsverlust des Enteigneten am betroffenen Grundstück, der wiederum zunächst einen Teilverlust am Verkehrswert bezogen auf den Servitutsstreifen darstellt (Wertverlust hinsichtlich des abzutretenden Grundstücksteils). Darüber hinaus ist aber auch zu berücksichtigen, dass die eingeräumte Leitungsdienstbarkeit auch die dem Enteigneten verbleibenden Grundstücksteile „infiziert“. Dieser Umstand wird von § 6 EisbEG berücksichtigt, der normiert, dass jedenfalls auch auf die Wertminderung des zurückbleibenden Teils des Grundbesitzes Bedacht zu nehmen und diese zu entschädigen ist. Es ist daher sachlich und rechtlich falsch, wenn Entschädigungen – etwa aus Vereinfachungsgründen – nur auf einen vertraglich festgelegten schmalen Servitutsstreifen oder einen darüber hinausreichenden Arbeitsstreifen konzentriert bezogen und beschränkt werden. Die Nachteile im Bereich des Servituts- bzw. des breiteren Arbeitsstreifens sind vielmehr nur ein Teil der gesamten Vermögensnachteile, die jedoch darüber hinaus auch noch stets das gesamte Grundstück bzw. den gesamten bewirtschaftungsmäßig zusammenhängenden Flächenkomplex umfassen und bei der Determinierung der Entschädigung ebenso zu berücksichtigen sind.

Weiterhin gilt der Grundsatz der unzulässigen Doppelentschädigung. In der Praxis bereiten in diesem Zusammenhang insbesondere die Entschädigung für Vermögenswertminderung und die Entschädigung für entgangene zukünftige Gewinne mangels eindeutiger Abgrenzbarkeit der beiden Entschädigungspositionen Probleme. Jede Entschädigung darf gemäß dem Grundsatz der unzulässigen Doppelentschädigung nur einmal berücksichtigt werden. Fakt ist jedoch auch, dass sich die genannten Entschädigungspositionen Verkehrswertminderung und entgangener zukünftiger Gewinn häufig überschneiden, weil sich die Beeinträchtigung der zukünftigen Ertragschancen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft konsequenterweise auch auf deren Verkehrswert negativ auswirkt. Vor diesem Hintergrund bedarf es hier einer besonders sorgfältigen Vorgehensweise im Zuge der Entschädigungsdeterminierung.

⁵⁾ Vgl. etwa *Brunner*, Zur Bemessung der Enteignungsentschädigung nach dem Bundesstraßengesetz, *ÖJZ* 1989, 141.

⁶⁾ Vgl. OGH 27. 6. 1995, 4 Ob 544/95; 5. 12. 1995, 1 Ob 21/95; 22. 10. 1999, 1 Ob 245/99g; 21. 9. 2006, 2 Ob 282/05t; siehe auch *Kerschner*, Enteignungsentschädigung bei Leitungsrechten, *Sachverständliche, Sonderausgabe* 2012, 41.

Als entscheidend für die Verkehrswertminderung ist der Wert des unbelasteten Grundstücks im Vergleich zum Wert des (mit einer Leistungsdienstbarkeit) belasteten Grundstücks anzusehen. Für die Verkehrswertminderung bedarf es einer Kompensation, wobei das Vermögen des Enteigneten nach der Enteignung jenem vor der Enteignung entsprechen muss,⁷⁾ womit freilich auch ein Bereicherungsverbot verbunden ist.⁸⁾

4. Zur steuerlichen Behandlung von Entschädigungen

Wie bereits unter Punkt 3. ausgeführt, werden durch die im Zuge der Einräumung einer Leitungsdienstbarkeit erbrachten Entschädigungszahlungen als Kompensation für die Benützung des Grund und Bodens, die Verkehrswertminderung und zukünftige Gewinnminderung geleistet. Diese einzelnen Komponenten der Entschädigungszahlung werden steuerlich unterschiedlich behandelt.

4.1. Steuerliche Behandlung des Servitutsentgelts

Als Gegenleistung für die Einräumung einer Dienstbarkeit zahlt der Berechtigte dem Eigentümer zunächst in der Regel ein Entgelt (einmalige Vergütung) pro Quadratmeter für die Benutzung des Grund und Bodens. Dieses Benützungsentgelt ist den betrieblichen Einkünften zuzurechnen, sofern sich die Leitungen auf bzw. im zum Betriebsvermögen gehörenden Grund und Boden befinden. Im Fall, dass sich die Leitungen auf privaten Grund und Boden befinden, zählt das Benützungsentgelt zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.⁹⁾ Beim Servitutsentgelt für die Einräumung auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken handelt es sich somit um Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, die grundsätzlich steuerpflichtig sind.

4.2. Steuerliche Behandlung des Entgelts für die Verkehrswertminderung

Das anteilige Entgelt für die Bodenwertminderung (und die damit einhergehende Verkehrswertminderung) aufgrund von Maßnahmen im öffentlichen Interesse, wie etwa der zwangsweisen Einräumung einer Dienstbarkeit, ist gemäß § 3 Abs. 1 Z 33 EStG (bis 31. 3. 2012 nach § 4 Abs. 1 EStG) steuerfrei. Dabei stellt der gemeine Wert des Grund und Bodens vor der Einräumung der Leitungsdienstbarkeit die Obergrenze für die Wertminderung dar.¹⁰⁾

4.3. Steuerliche Behandlung des Entgelts für die Gewinnminderung

Eine Gewinnminderung aufgrund der Einräumung einer Dienstbarkeit kann auf Ertragsausfälle und Wirtschafterschwernisse, die einen Mehraufwand infolge erswerter Bewirtschaftung darstellen, zurückzuführen sein. Die Kompensation hierfür ist grundsätzlich steuerpflichtig, weil dies schließlich auch auf den durch die eingeräumte Dienstbarkeit entgangenen Gewinn zutreffen würde.¹¹⁾ Für buchführende Land- und Forstwirte gibt es eine Erleichterung dahingehend, dass eine Einmalentschädigung auf 20 Jahre verteilt werden kann.¹²⁾ Unterliegen Land- und Forstwirte der Vollpauschalierung, erhöht das anteilige Entgelt für eine Gewinnminderung freilich nur dann den pauschalisierten Gewinn, wenn es aufgrund der Leitungsdienstbarkeit zu einer Verminderung des Einheitswerts kommt.¹³⁾

⁷⁾ Vgl. z. B. BGH 7. 7. 1983, III ZR 161/82; OGH 18. 9. 1991, 1 Ob 20/91.

⁸⁾ Für einen Überblick zur Methodenwahl im Zuge eines Wertvergleichs siehe etwa *Kerschner*, Sachverständige, Sonderausgabe 2012, 47 ff.

⁹⁾ Vgl. EStR, Rz. 5172.

¹⁰⁾ Vgl. OGH 28. 5. 1983, 6 Ob 802/81.

¹¹⁾ Siehe auch EStR, Rz. 5170, sowie VwGH 24. 2. 1961, 3045/58.

¹²⁾ Vgl. EStR, Rz. 5171.

¹³⁾ Vgl. EStR, Rz. 4182, sowie VwGH 19. 3. 1970, 1120/68.

4.4. Praxisprobleme bei der Abgrenzung zwischen Entschädigungen für Verkehrswertminderung und Nutzungsentgelt im Lichte ihrer steuerlichen Behandlung

Bei Entgelten bis zu einer Gesamthöhe von 10.000 Euro und Einmalentgelten bis 15.000 Euro wird in der Verwaltungspraxis (gemäß Rechtsansicht des BMF) aufgrund verwaltungsökonomischer Überlegungen der Anteil der reinen steuerpflichtigen Nutzungsentgelte pauschal mit 70 % und jener der Verkehrswertminderung pauschal mit 30 % des Gesamtentgelts angenommen.¹⁴⁾ Wenn diese Beträge überschritten werden, ist das tatsächliche Wertverhältnis gutachterlich festzustellen. In Servitutsverträgen wird in der Regel eine Zuordnung des Wertverhältnisses der Entschädigungssumme nach sachlichen Gesichtspunkten vorgenommen, wobei eine solchermaßen vorgenommene Zuordnung für die Finanzverwaltung nicht bindend ist.¹⁵⁾ Das von der Finanzverwaltung akzeptierte, jedoch willkürlich festgelegte Wertverhältnis von 70/30 ist in den meisten Fällen fernab der Realität und macht gutachterliche Feststellungen des wahren Wertverhältnisses selbst bei niedrigen Entschädigungsbeträgen beinahe unumgänglich. Zwar ist die Bestimmung des Ausmaßes einer Verkehrswertminderung infolge einer Leitungsdienstbarkeit in Ermangelung einer ausreichenden Quantifizierbarkeit der damit einhergehenden teils psychologischen Vorbehalte in der Tat schwierig; nachfolgende weiche Faktoren ohne ökonomische Objektivierungsmöglichkeit, die insbesondere auch solche psychologische Momente beinhalten, sollen zunächst Aufschluss darüber geben, welche Gründe im Zusammenhang mit einer Leitungsdienstbarkeit hinsichtlich einer Verkehrswertminderung der belasteten Liegenschaft regelmäßig ins Treffen geführt werden können:¹⁶⁾

- Leitungsdienstbarkeiten können auf unbegrenzte Zeit eingeräumt werden.
- Mit den verlegten Leitungen ist das Recht verbunden, die Leitungsanlage zu betreiben, zu überprüfen, instand zu halten, zu erneuern, umzubauen sowie gegebenenfalls spätere notwendige oberirdische Vorrichtungen zu errichten und zu erhalten.
- Der Berechtigte kann den Servitutsstreifen jederzeit zur Ausübung der eingeräumten Rechte betreten, Geräte und Materialien aller Art an- und abtransportieren, ablagern sowie mit Fahrzeugen aller Art befahren.
- Der Grundeigentümer darf auf dem Servitutsstreifen keine Baulichkeiten errichten und keine Erd- und Grabarbeiten, die über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehen, durchführen. Er muss ferner sämtliche Maßnahmen unterlassen, die den sicheren Bestand und Betrieb der Leitungsanlage stören oder gefährden können.
- Die Breite des Arbeitsstreifens für Errichtungsarbeiten wird vertraglich festgelegt. Dieser Arbeitsstreifen wird dem Berechtigten auch künftig für Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten sowie bei Elementarereignissen zur Verfügung gestellt, wobei die vertraglich festgelegte Breite häufig überschritten wird.
- Ein Verbleib der Leitungsanlage im Boden nach Stilllegung ist nicht ausgeschlossen, sofern keine gesetzliche Verpflichtung zur Entfernung derselben zu diesem Zeitpunkt besteht. Darüber hinaus droht ein zusätzliches Kostenrisiko einer notwendigen Entsorgung der Anlage, wenn der Anlagenbetreiber insolvent wird oder auf ihn aus anderen Gründen nicht mehr zugegriffen werden kann.
- Während der Errichtungszeit bzw. während späterer Arbeiten befindet sich auf dem Grundstück eine störende Großbaustelle, wodurch es zu einer Einschränkung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsabläufe kommt.

¹⁴⁾ Vgl. EStR, Rz. 4245.

¹⁵⁾ Vgl. EStR, Rz. 5174.

¹⁶⁾ Vgl. dazu teilweise bereits *Kerschner*, Sachverständige, Sonderausgabe 2012, 45.

- Es besteht die Gefahr von Flurschäden, einer Verschlechterung der Bodenqualität mit einhergehenden bleibenden Ertragsnachteilen sowie hinsichtlich sonstiger Nachteile während des normalen Betriebs der Anlage (z. B. an einer schnelleren Schneeschmelze erkennbare Störung des Boden-Wasser- und Wärme-Haushalts infolge Bodenerwärmung aufgrund der Wärmeabstrahlung der Gasleitungen). Dies gilt unabhängig davon, dass spätere Ertragsausfälle gesondert entschädigt werden.
- Besonders groß sind die Nachteile, wenn eine landwirtschaftliche Hofstelle betroffen ist.
- Es besteht ein administrativer Mehraufwand (z. B. infolge Einbindung in die Projektierung, Entschädigungsverhandlungen, Kontrolle der Bauarbeiten, notwendige AMA-Meldungen der Bauarbeitsflächen, Durchsetzung späterer Schadenersatzforderungen).
- Land- und Forstwirte werden mit Unbehagen erfüllt, wenn sie einem „übermächtigen“ Servitutsberechtigten bei etwaigen Problemen gegenüberstehen müssen. So sind Folgeschäden etwa regelmäßig Auslöser für Schiedsgerichts- und langwierige Gerichtsverfahren.
- Etwaige verborgene Mängel, technische Probleme, Unfälle und terroristische Anschläge lösen Angst vor einer Sicherheits-, Gesundheits- und Umweltgefährdung aus. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Ferner besteht oft ein psychologisch motiviertes Unbehagen im Hinblick auf die Unsicherheit menschlicher Prognosen und die Möglichkeit von Fehleinschätzungen hinsichtlich des Vorhandenseins von Gefahren und künftigen Schäden.
- Potenzielle Käufer haben großes Unbehagen gegenüber Liegenschaften, die mit einem Risiko behaftet sind.
- Bei mehreren Leitungen kommt es zu Kumulationseffekten.
- Durch Leitungsdienstbarkeit geht ein „Stück“ unberührter Natur verloren. Der Besitz ist nunmehr durch fremde Rechte und Auflagen eingeschränkt. Dadurch geht auch Dispositionsfreiheit teilweise verloren.
- Es kommt zu einer „Verunzierung“ des Grundbuchs.
- Es kommt zu einer Stärkung der Position von potenziellen Liegenschaftskäufern, die bei der Verhandlung des Kaufpreises stets versuchen, möglichst viele Gründe für eine Preisreduktion ins Spiel zu bringen. Einen servitutsverpflichteten Verkäufer treffen auch umfassendere Aufklärungs- und Informationspflichten über Duldungs- und Unterlassungspflichten.
- Die Belehbarkeit eines servitutsbelasteten Grundstücks ist eingeschränkt.

All diese (nicht quantifizierbaren) und teilweise die individuellen Verhältnisse des Enteigneten betreffenden Beeinträchtigungen sprechen für eine massive Verkehrswertminderung der belasteten Grundstücke und implizieren bereits *prima facie*, dass ein Verkehrswertminderungsanteil von lediglich 30 % des gesamten Entschädigungsbetrags zu wenig ist. Diverse Sachverhaltsprüfungen der Finanzverwaltung aus der Praxis zeigen, dass die individuellen Verhältnisse des Enteigneten regelmäßig nicht berücksichtigt werden. Zudem weisen zahlreiche Praxisfälle darauf hin, dass von der Finanzverwaltung ignoriert wird, dass die Verkehrswertminderung infolge einer Leitungsdienstbarkeit nicht nur den vertragsmäßig schmalen Servitutsstreifen (oder einen darüber hinausgehenden Arbeitsstreifen), sondern stets das gesamte Grundstück bzw. den gesamten bewirtschaftungsmäßig zusammenhängenden Flächenkomplex, der aus mehreren Einzelgrundstücken bestehen kann, betrifft. Den genannten Trugschlüssen

verfällt ganz offensichtlich auch das BMF im Rahmen seiner Rechtsansicht, wonach bis zu einer Gesamthöhe von 10.000 Euro bzw. Einmalentgelten bis 15.000 Euro der Anteil der reinen steuerpflichtigen Nutzungsentgelte pauschal mit 70 % bzw. jener der Verkehrswertminderung pauschal mit 30 % des Gesamtentgelts angenommen werden darf. Die Rechtsansicht des BMF sowie die Verwaltungspraxis stehen auch § 4 i. V. m. § 6 (analog) EISbEG diametral entgegen, wonach sämtliche vermögensrechtlichen Nachteile des Enteigneten zu kompensieren sind und Entschädigungen nicht nur auf den konkret belasteten Grundstücksteil konzentriert bezogen werden dürfen. Außerdem widersprechen die Rechtsansicht des BMF sowie die Verwaltungspraxis der Spruchpraxis des OGH, der zufolge die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und Heranziehung eines objektiven Maßstabs bei der Wertermittlung (objektiv-konkret) zu erfolgen hat.

Praxisfälle zeigen, dass das von der Finanzverwaltung herangezogene Wertverhältnis regelmäßig näherungsweise umgekehrt ist, nämlich dass der Anteil der reinen steuerpflichtigen Nutzungsentgelte 30 % und jener der Verkehrswertminderung 70 % des Gesamtentgelts beträgt. Dieses Wertverhältnis sollte *de lege ferenda* aus Gründen der Verwaltungsökonomie zumindest bei Entgelten bis zu einer jährlichen Gesamthöhe von 40.000 Euro sowie bei Einmalentgelten bis 60.000 Euro herangezogen werden. Das angenommene Wertverhältnis soll freilich widerlegbar sein, wobei auch ohne Weiteres Plausibilitätsbeurteilungen vorgenommen werden können; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Höhe des Nutzungsentgelts leicht zu quantifizieren ist, vom Gesamtentgelt in Abzug gebracht werden kann und sich so die Verkehrswertminderung als Residualgröße unweigerlich ergibt.

5. Zusammenfassung

Eine Verkehrswertminderung infolge einer Leitungsdienstbarkeit betrifft stets das gesamte Grundstück bzw. den gesamten bewirtschaftungsmäßig zusammenhängenden Flächenkomplex und nicht nur den vertragsmäßig schmalen Servitutsstreifen oder einen darüber hinausreichenden Arbeitsstreifen. Dieser Umstand wird sowohl vom BMF im Rahmen seines Erlasses zur diskutierten Problematik als auch von der Verwaltungspraxis ebenso konsequent missachtet wie der Umstand, dass die Feststellung der enteignungsbedingten Nachteile konkret unter Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Enteigneten und Heranziehung eines objektiven Maßstabs bei der Wertermittlung (objektiv-konkret) zu erfolgen hat. Die Rechtsansicht, dass bei Entgelten bis zu einer Gesamthöhe von 10.000 Euro und Einmalentgelten bis 15.000 Euro der Anteil der reinen steuerpflichtigen Nutzungsentgelte pauschal mit 70 % und jener der Verkehrswertminderung pauschal mit 30 % des Gesamtentgelts anzunehmen sei, geht an der Realität vorbei und ist zu korrigieren.

Die Praxis zeigt, dass das Ausmaß der Verkehrswertminderung regelmäßig ca. 70 % und jenes des Nutzungsentgelts ca. 30 % der gesamten Entschädigungssumme ausmacht. Dieses Wertverhältnis sollte *de lege ferenda* aus Gründen der Verwaltungsökonomie zumindest bei Entgelten bis zu einer jährlichen Gesamthöhe von 40.000 Euro sowie bei Einmalentgelten bis 60.000 Euro herangezogen werden. Das angenommene Wertverhältnis soll freilich widerlegbar sein. Hierzu können zunächst auch Plausibilitätsbeurteilungen herangezogen werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Höhe des Nutzungsentgelts leicht zu quantifizieren ist. Das zu bestimmende Nutzungsentgelt kann folglich vom gesamten Entschädigungsbetrag in Abzug gebracht werden, was konsequenterweise das Ausmaß der Verkehrswertminderung als Residualgröße ergibt.