

# TE Vwgh Erkenntnis 2018/1/31 Ro 2016/15/0034

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.01.2018

## Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

BAO §21 Abs1;

EStG 1988 §28;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn und die Hofrätin Dr. Büsser sowie die Hofräte MMag. Maislinger, Mag. Novak und Dr. Sutter als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Engenhardt, über die Revision der A F in B, vertreten durch die Borowan-Roppatsch Rechtsanwälte OG in 9800 Spittal/Drau, Tirolerstraße 8/1, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 12. Juli 2016, Zl. RV/4100035/2014, betreffend Einkommensteuer 2011 und 2012, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Die Revisionswerberin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

1 Die Revisionswerberin ist nach den Tatsachenfeststellungen des BFG Eigentümerin mehrerer, im unmittelbaren Nahbereich der Talstation der G-Bergbahn gelegener Liegenschaften.

2 Anlässlich der Errichtung einer neuen Aufstiegshilfe schloss die Revisionswerberin mit der G GmbH am 10. Juni 2011 einen Dienstbarkeitsvertrag ab, mit dem sie der G GmbH das Recht einräumte, eine Seilbahnanlage mit Infrastrukturgebäuden (Garage, Shop mit Schischule, Schiservice und Schiverleih, Pub, Cafe, Verwaltungsräume, Toiletten und Kassen), (den Auslauf einer) Schiabfahrtstrasse, einen Pkw- und Busabstellplatz sowie Biotopflächen zu errichten, zu benützen, zu erhalten und allfällig zu erneuern.

3 Im Dienstbarkeitsvertrag wurde vereinbart, dass die Einräumung der Rechte ab Vorliegen sämtlicher für die Realisierung des Projekts notwendigen positiven Baubewilligungen gelte und auf unbestimmte Zeit erfolge. Eine Kündigung sei unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres möglich. Die G GmbH verzichtete bis zum Ablauf des 30. Juni 2021 auf die Ausübung ihres Kündigungsrechts. Die Revisionswerberin

verzichtete für die Dauer der Wirksamkeit der zum Betrieb der Aufstiegshilfe notwendigen seilbahnrechtlichen Konzession auf die Ausübung ihres Kündigungsrechts. Die G GmbH verpflichtete sich, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses die in Anspruch genommenen Flächen zu rekultivieren.

4 Für die Einräumung der Dienstbarkeit wurde ein jährliches Entgelt von 0,45 EUR pro m<sup>2</sup> für die Gesamtfläche der benötigten Parzelle sowie (zusätzlich) 1 EUR pro m<sup>2</sup> für jene Flächen vereinbart, auf denen die Infrastrukturgebäude errichtet werden. Laut Dienstbarkeitsvertrag sei in diesem Entgelt auch "ein entsprechender Betrag für die Bodenwertminderung" enthalten. Das vereinbarte Entgelt gebühre auch dann weiterhin, wenn die Gesamtsumme der jährlich anfallenden Wertminderungsbeträge den von der Bodenwertminderung betroffenen Grundstückswert übersteige.

5 Am 30. Juni 2011 wurden die betroffenen Grundstücke der Revisionswerberin mit einer Gesamtfläche von 47.726 m<sup>2</sup>, die von der Revisionswerberin bis zur Einräumung der Dienstbarkeit landwirtschaftlich genutzt bzw. zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet worden waren, wie folgt umgewidmet: eine Fläche vom

30.675 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche (Parkplatz), 3.360 m<sup>2</sup> als Bauland (Sondergebiet Talstation), 2.009 m<sup>2</sup> als Grünland (Schiabfahrt, Schipiste) sowie 3.335 m<sup>2</sup> als Biotop. Bei den verbliebenen, nicht umgewidmeten Rand- und Restflächen handelte es sich um verbuschte, als Hutweide (Weidegebiet für Haustiere) genutzte Flächen.

6 Im Rahmen abgabenbehördlicher Erhebungen des Finanzamtes legte die Revisionswerberin ein Gutachten betreffend die Bewertung ihrer Grundstücke nach Einräumung der Dienstbarkeit vor. Laut diesem Gutachten seien nur mehr Restflächen von insgesamt 10.277 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich nutzbar. Der Bodenwert aller Liegenschaften sei um 97,84 % im Vergleich zum Wert der Gesamtfläche vor dem Bau der Seilbahn gemindert. Das Gutachten ergänzend führte die Revisionswerberin aus, dass eine zeitlich unbeschränkt und unwiderruflich eingeräumte Nutzung eines Grundstücks eine dauernde, über die Wirkung eines gewöhnlichen Pachtvertrages hinausgehende Beeinträchtigung der Verfügbarkeit über das Grundstück mit sich bringe und damit eine Minderung des Wertes zur Folge habe. Unter Verweis auf Judikatur des Schweizer Bundesverwaltungsgerichts brachte die Revisionswerberin weiters vor, dass sich das mit der Servitut "Verkehrsfläche Parkplatz" belastete Grundstück in der "roten Zone" des Gefahrenzonenplanes befände und daher für dessen Bewertung nicht der Baulandpreis, sondern der landwirtschaftliche Grundpreis maßgeblich sei. Da eine landwirtschaftliche Nutzung allerdings nicht mehr möglich sei, wäre ein Preis von 0 EUR pro m<sup>2</sup> anzusetzen und von einer Bodenwertminderung von 100 % auszugehen.

7 In einem weiteren von der G GmbH beauftragten Gutachten betreffend die Minderung des Bodenwerts wird ausgeführt, dass Bodenqualität und Bodenwert durch die gesetzten Baumaßnahmen maßgeblich verringert worden wären, weil durch das Entfernen der bewuchsfähigen Schicht und das Auftragen von Kies und Asphaltbruch der Boden nachhaltig verodet worden sei. Der Gesamtbodenwert der mit den Dienstbarkeiten belasteten gegenständlichen Grundstücke sei mit 9.600 EUR zu bewerten. Im Gutachten wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass lediglich die Bodenqualität und nicht der Verkehrswert der Grundstücke, der sich möglicherweise durch die im Zuge des Seilbahnprojekts erfolgte Umwidmung erhöht habe, Gegenstand des Gutachtens sei. Die aus der Einräumung der Dienstbarkeit erwachsenden Erträge seien bei der Bewertung des Bodens außer Ansatz geblieben.

8 Laut einer Stellungnahme des bundesweiten Fachbereichs "Bewertung und Bodenschätzung" des Bundesministeriums für Finanzen zur Höhe der Bodenwertminderung infolge des Dienstbarkeitsvertrages seien die Grundstücke aufgrund der nunmehr gewerblichen Nutzung aufgewertet worden, sodass keinesfalls von einer Vermögensminderung ausgegangen werden könne.

9 Im Bericht vom 2. Oktober 2013 kam der Prüfer zur Ansicht, die beiden Gutachten wiesen nur die verbliebenen landwirtschaftlichen Verkehrswerte aus. Die nach der Bebauung erzielbaren Verkehrswerte der Grundstücke und der aus den jährlichen Servitutzahlungen ableitbare Ertragswert lägen jedoch - wie näher ausgeführt - deutlich über den davor erzielbaren Verkehrswerten. Da keine Wertminderung der Grundstücke durch die Einräumung der Dienstbarkeiten eingetreten sei, stellten die vereinnahmten Servitutsentgelte zur Gänze steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar.

10 Das Finanzamt schloss sich der Ansicht des Prüfers an, nahm die Verfahren betreffend Einkommensteuer 2011 und 2012 wieder auf und erließ dementsprechend neue Sachbescheide.

11 Gegen die Einkommensteuerbescheide erhob die Revisionswerberin Berufung, in der sie beantragte, die

Einkommensteuerbescheide dahingehend abzuändern, dass das auf die - entgegen der Ansicht des Finanzamts eingetretene - Wertminderung der Grundstücke entfallende Servitutsentgelt als nicht der Einkommensteuer unterliegend zu beurteilen sei und die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entsprechend zu kürzen seien.

12 Das Finanzamt legte die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung dem unabhängigen Finanzsenat zur Entscheidung vor.

13 Das gemäß Art. 151 Abs. 51 Z 8 B-VG mit Ablauf des 31. Dezember 2013 an die Stelle des unabhängigen Finanzsenats getretene Bundesfinanzgericht wies die (nunmehrige) Beschwerde ab.

14 Begründend führte das Bundesfinanzgericht aus, dass von der Revisionswerberin vorgelegte Gutachten W spreche vorwiegend den Umstand an, dass ein Großteil der Flächen nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden sei und komme solcherart zu einer Minderung des Verkehrswertes der Liegenschaft von 7,80 EUR auf 0,78 EUR (Bodenwertminderung von 90 %). Dieses Gutachten übersehe, dass die Revisionswerberin mit der Einräumung der Dienstbarkeit entschieden habe, die gegenständlichen Grundstücke nicht mehr landwirtschaftlich zu nutzen, sondern sie einer anderen weitaus lukrativeren nichtlandwirtschaftlichen Verwendung zuzuführen. Es könne daher hinsichtlich einer durch die Einräumung der Dienstbarkeit eventuell eingetretenen Wertminderung nicht auf die eingeschränkte Nutzbarkeit zu landwirtschaftlichen Zwecken und eine damit in Verbindung stehende Bodenwertminderung abgestellt werden. Das diesen Umstand betreffende Vorbringen der Revisionswerberin und das dazu beigebrachte Sachverständigengutachten gingen daher ins Leere.

15 Das von der G GmbH bezahlte Servitutsentgelt führe bei der Revisionswerberin zu weitaus höheren Einkünften als jenen, die diese aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke erzielt habe. Es ließen sich nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts wohl auch genügend Kaufinteressenten für die Liegenschaften finden, die im Hinblick auf die zu erwartenden Servitutserträge bereit wären, der Revisionswerberin die in Rede stehenden Grundstücksflächen um einen höheren als den im Gutachten mit 7,80 EUR angegebenen Grundstückspreis pro m<sup>2</sup> (bei landwirtschaftlicher Nutzung ohne Dienstbarkeitsseinräumung) abzukufen.

16 In der mündlichen Verhandlung sei ein Zeitraum von 40 Jahren für die Aufrechterhaltung des Seilbahnbetriebes von beiden Verfahrensparteien als realistisch angenommen worden. Der Verkehrswert der Flächen laut Gutachten von 7,80 EUR pro m<sup>2</sup> werde bei Dienstbarkeitsentgelten von 0,45 EUR bzw. 1,45 EUR pro m<sup>2</sup> bereits vor Ablauf von 6 Jahren erreicht. Dabei bleibe die Revisionswerberin nach wie vor Eigentümerin der Fläche und habe das Recht auf Rekultivierung der Flächen nach Ablauf des Dienstbarkeitsvertrages.

17 Auch das zweite von der Revisionswerberin vorgelegte Gutachten A beschäftige sich nahezu durchgehend mit der (gegenständlich nicht relevanten) Frage, inwieweit die vor Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages landwirtschaftlich nutzbaren Flächen nach Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages weiterhin landwirtschaftlich nutzbar seien und gelange davon ausgehend zu einem Gesamtbodenwert der Flächen von insgesamt nur noch 9.600 EUR.

18 Aufgrund der erfolgten Umwidmung und den der Revisionswerberin zufließenden Servitutsentgelten hätten sich sowohl der Ertragswert als auch der Verkehrswert der Liegenschaften erhöht, sodass keine Wertminderung durch die Einräumung der Dienstbarkeit eingetreten sei. Das Servitutsentgelt gelte somit keine Wertminderung ab, sondern unterliege zur Gänze als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Einkommensteuer.

19 Die von der Revisionswerberin für ihren Standpunkt ins Treffen geführten Erkenntnisse beträfen andersgelagerte Sachverhalte einer nach wie vor aufrechten landwirtschaftlichen Nutzung.

20 Das Bundesfinanzgericht erklärte die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof für zulässig, weil Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage fehlt, ob durch die Einräumung einer Dienstbarkeit, die zu einer auf Dauer angelegten und lukrativeren Verwendungsänderung des betroffenen Grundstücks führe, eine Bodenwertminderung eintreten könne, die sich aus anderen Gesichtspunkten als dem Verkehrswert oder Ertragswert ableiten lasse.

21 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision. Das Bundesfinanzgericht legte die Verwaltungsakten vor. Das Finanzamt erstattete eine Revisionsbeantwortung, auf die die Revisionswerberin replizierte.

22 Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

23 Im Revisionsfall steht außer Streit, dass die gegenständlichen Grundstücke dauerhaft nicht mehr landwirtschaftlich

genutzt werden und das von der G GmbH geleistete Servitutsentgelt - soweit es als Entgelt für die Nutzung der Grundstücke geleistet wird - zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führt (zur Unbedenklichkeit dieser Beurteilung vgl. VwGH 17.10.2017, Ra 2016/15/0027).

24 Strittig ist nur, ob ein Teil des Entgelts nicht der Einkommensteuer unterliegt, weil damit eine durch die Einräumung der Dienstbarkeit eingetretene Wertminderung der Grundstücke der Revisionswerberin abgegolten wird.

25 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können im Fall eines Dienstbarkeitsvertrages unter Umständen zwei Komponenten vorliegen: Zum einen ein Entgelt für die Benützung der Sache, zum anderen aber auch die durch die Beeinträchtigung der Verfügungsmacht entstandene Minderung des Wertes, also der Vermögenssubstanz (vgl. VwGH 26.2.1969, 115/68, und 30.5.1972, 2245, 2246/71). Dass im streitgegenständlichen Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich von "jährlich anfallenden Wertminderungsbeträgen" die Rede ist, bindet die Abgabenbehörde bei Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes nicht (vgl. VwGH 1.6.2006, 2003/15/0093). Entscheidend ist vielmehr - ungeachtet einer allenfalls anderslautenden Parteienvereinbarung -

der tatsächliche wirtschaftliche Gehalt des Entgelts.

26 Die Revisionswerberin führt aus, dass das angefochtene Erkenntnis von der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes abweiche, wonach die zeitlich unbeschränkte und unwiderruflich eingeräumte Nutzung eines Grundstücks durch die über die Wirkung eines gewöhnlichen Miet- oder Pachtvertrages hinausgehende Beeinträchtigung der Verfügungsmacht eine Wertminderung zur Folge habe (Hinweis auf VwGH 26.2.1969, 115/68). Die belangte Behörde und das Bundesfinanzgericht hätten zu Unrecht festgestellt, dass der Wert der Grundstücke gestiegen sei, weil das umgewidmete Bauland einen höheren Wert als landwirtschaftliches Grundvermögen habe. Dabei werde übersehen, dass es nach dem Tag des Abschlusses des Dienstbarkeitsvertrages am 10. Juni 2011 keine unbelasteten Grundstücke mehr gebe. Die Wertminderung betreffe das landwirtschaftliche Anlagevermögen, weil die Umwidmung erst Ende Juli 2011 erfolgt sei.

27 Diesem Vorbringen ist Pkt. 2.5. des Dienstbarkeitsvertrages entgegenzuhalten, wonach "die Einräumung der Rechte laut diesem Vertrag (erst) ab Vorliegen sämtlicher für die Realisierung des Projektes notwendigen positiven Baubewilligungen" in Geltung trete. Die Umwidmung der landwirtschaftlichen Grundstücke war demnach Voraussetzung für das Zustandekommen des gegenständlichen Dienstbarkeitsvertrages.

28 Weiters bringt die Revisionswerberin vor, dass - obwohl die Konzession für den Betrieb der Bergbahn (zunächst) für 40 Jahre erteilt worden sei - der Dienstbarkeitsvertrag auf unbeschränkte Zeit abgeschlossen worden sei. Entgegen der Annahme des Finanzamtes könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Konzession nicht verlängert werde und die Rekultivierungspflicht nach 40 Jahren schlagend werde.

29 Im von der Revision angesprochenen Erkenntnis vom 26. Februar 1969, 115/68, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass die zeitlich unbeschränkte, unwiderruflich eingeräumte Nutzung einer Liegenschaft eine dauernde, über die Wirkung eines gewöhnlichen Miet- oder Pachtvertrages hinausgehende Beeinträchtigung der Verfügungsmacht über das Grundstück und damit unzweifelhaft eine Minderung seines Wertes, also der Vermögenssubstanz, mit sich bringe.

30 Ob eine über die Wirkung eines gewöhnlichen Miet- oder Pachtvertrages hinausgehende Beeinträchtigung der Verfügungsmacht durch Einräumung einer Dienstbarkeit vorliegt, ist im Einzelfall zu beurteilen, wobei die Ausgestaltung der Dienstbarkeit in ihrer Gesamtheit zu berücksichtigen ist und nicht nur der Umstand, ob sie für beschränkte oder unbeschränkte Zeit eingeräumt wurde.

31 Den Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes, in denen das Vorliegen einer Wertminderung bestätigt oder für möglich erachtet wurde, lagen Dienstbarkeiten zu Grunde, die jeweils gegen einmaliges Entgelt für unbestimmte Zeit unwiderruflich eingeräumt wurden und die Nutzung des belasteten Grundstücks zur (künftigen) Einkünfteerzielung beeinträchtigten (vgl. zur Duldung des erhöhten Grundwasserstands im Zusammenhang mit der Errichtung eines Kraftwerks VwGH 14.6.1988, 87/14/0014; zur Nutzung einer Liegenschaft als Zu- bzw. Abgang zur Passage und zur Anbringung einer Rolltreppe VwGH 26.2.1969, 115/68; zur Duldung von Geländekorrekturen im Zusammenhang mit der Einräumung des Rechtes zur Errichtung einer Wegeanlage VwGH 19.9.1989, 89/14/0107; zur Duldung eines unter der Liegenschaft verlaufenden U-Bahn-Tunnels VwGH 30.5.1972, 2245, 2246/71). In all diesen Fällen unterschied sich die jeweilige Ausgestaltung der Dienstbarkeit insbesondere dahingehend von einem Mietvertrag, als bei einem

Mietvertrag typischerweise der dauernden Beeinträchtigung durch die fremde Nutzung ein laufendes Entgelt gegenübersteht und nach Beendigung des Mietvertrages mit Wegfall der fremden Nutzung keine Beeinträchtigung der Verfügungsmacht des Vermieters mehr besteht.

32 Der strittige Dienstbarkeitsvertrag kommt in seinem wirtschaftlichen Gehalt einem Mietvertrag nahe. Nach Punkt 3 der Vereinbarung bemisst sich das Entgelt pro m<sup>2</sup> für die Gesamtfläche der benötigten Parzellen, sowie einem zusätzlichen Quadratmeterentgelt für jene Flächen, auf welchen die Infrastrukturgebäude errichtet werden. Die Beträge sind wertgesichert. Zusätzlich verpflichtete sich die G GmbH die durch die Umwidmung in Grundvermögen gestiegenen Grundsteuern der Revisionswerberin zu ersetzen. Der durch die Einräumung der Dienstbarkeit bedingten dauerhaften Verfügungs- und Nutzungsbeschränkung steht somit das Servitutsentgelt als laufende jährliche Einnahmen gegenüber. Wenn die Revisionswerberin ausführt, dass die weitere land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich sei, resultiert dies bereits daraus, dass die Gesamtfläche nunmehr der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient. Der Umstand, dass die belastete Liegenschaft für die Dauer der eingeräumten Dienstbarkeit nicht zur Erzielung anderer (land- und forstwirtschaftlicher) Einkünfte genutzt werden kann, stellt keine Beeinträchtigung dar, die über die Wirkung eines gewöhnlichen Miet- oder Pachtvertrags hinausgeht. In seinem wirtschaftlichen Gehalt unterscheidet sich der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag von einem gewöhnlichen Bestandvertrag lediglich darin, dass im Gutachten definierte kleine Restflächen der Revisionswerberin zur allfälligen anderweitigen Nutzung verblieben sind, obzwar auch für diese Flächen dasselbe Entgelt wie für die tatsächlich für den Betrieb der Aufstiegshilfe benötigte Fläche vereinbart war.

33 Die nach den vorgelegten Gutachten durch die Errichtung der Talstation eingetretene Minderung der Bodenqualität wirkt sich während der Laufzeit des Dienstbarkeitsvertrags nicht aus, weil die belasteten Grundstücke in dieser Zeit von der Revisionswerberin nicht landwirtschaftlich genutzt werden können. Da sich die G GmbH vertraglich zur Rekultivierung der in Anspruch genommenen Flächen nach Beendigung des Dienstbarkeitsvertrages verpflichtet hat, liegt auch keine über die Zeit der Einräumung der Dienstbarkeit hinausgehende Bodenwertminderung vor, die eine von der Revisionswerberin allenfalls wiederaufgenommene land- und forstwirtschaftliche Nutzung der gegenständlichen Liegenschaften erschweren würde. Dass auch nach der Durchführung dieser Rekultivierungsmaßnahmen weiterhin eine nachhaltige Beeinträchtigung des Bodenwerts vorliegen werde, die einer land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks entgegenstünde oder diese erschwere, wird in der Revision nicht behauptet.

34 Dass das Bundesfinanzgericht dem Standpunkt der Revisionswerberin nicht gefolgt ist, wonach für das Vorliegen einer Wertminderung auf die durch den Dienstbarkeitsvertrag eingeschränkte (bzw. praktisch zum Wegfall gebrachte) landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücke abzustellen sei, begründet entgegen dem Revisionsvorbringen keine Aktenwidrigkeit.

35 Auch das sonstige Revisionsvorbringen zeigt keine wesentlichen Verfahrensmängel auf. Der Rüge, das Finanzamt habe es unterlassen, einen Beweis zu erbringen, dass nach 40 Jahren eine Vertragsauflösung erfolgen werde, fehlt es an der Entscheidungsrelevanz. Denn auch eine auf unbeschränkte Zeit und für die Revisionswerberin unwiderruflich eingeräumte Dienstbarkeit beschränkt ihre Verfügungsmacht über die Grundstücke nicht mehr, als es ein auf unbeschränkte Zeit und unwiderruflich abgeschlossener Mietvertrag tun würde. Die Feststellung des Bundesfinanzgerichtes, dass Kaufinteressenten für die mit dem Dienstbarkeitsrecht der G GmbH belasteten Grundstücke mehr zahlen würden, als für die zuvor (lediglich) land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke, konnte sich auf den Umstand stützen, dass sowohl die landwirtschaftliche Eigenbewirtschaftung der Grundstücksflächen als auch die Verpachtung der Flächen zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung durch Dritte im Einzelnen dargestellte weit unter dem gegenständlichen Servitutsentgelt liegende Erträge erwarten ließe. Diese (vor der Servitutsbegründung) bei land- und forstwirtschaftlicher Nutzung erzielbaren Erträge werden von der Revisionswerberin nicht in Abrede gestellt. Dass aber eine durch den abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag wesentlich gestiegene Ertragsfähigkeit der Grundstücke bei einem allfälligen Verkauf am Markt miteinberechnet wird, erscheint nachvollziehbar und schlüssig. Es stößt demnach auf keine vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifenden Bedenken, wenn das Bundesfinanzgericht unter Berücksichtigung der Entgeltszahlungen zu dem Ergebnis gelangt ist, dass der Verkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaft durch die Einräumung der Dienstbarkeit keine Minderung erfahren hat.

36 Da es auf keine Bedenken stößt, dass das BFG keine Bodenwertminderung angenommen hat, braucht nicht darauf

eingegangen zu werden, welche steuerliche Behandlung Entschädigungen für Bodenwertminderung ab der Neuausrichtung der Immobilienbesteuerung ab 1. April 2012 (mit dem 1. StabG 2012) erfahren.

37 Die Revision war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

38 Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2014.

Wien, am 31. Jänner 2018

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2018:RO2016150034.J00

**Im RIS seit**

27.02.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

12.04.2018

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)