



BMF

BUNDESMINISTERIUM
FÜR FINANZEN

**Anhang VI:
Steuerliche Behandlung der Entschädigungen für
die Einräumung von Leitungsrechten bei ober-
und unterirdischen Leitungen**

Ermittlung des ESt-pflichtigen Anteils an der
Entschädigungssumme

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINES	4
1.1. Grundstück	4
1.2. Leitungsrecht	4
1.3. Gemeiner Wert.....	5
1.4. Bodenwert.....	5
1.4.1. Vergleichswertverfahren.....	5
1.4.2. Preisgebiete	6
1.4.3. Zusammensetzung des Bodenwertes	7
1.4.4. Nutzungsform.....	8
1.5. Stichtag	8
1.6. Bodenwertminderung.....	8
1.7. Entschädigung	9
1.8. Steuerliche Beurteilung	9
2. GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER BODENWERTMINDERUNG	10
2.1. Oberirdische Leitungen	10
2.2. Unterirdische Leitungen	10
2.3. Bezugsgröße Servitutstreifen.....	10
2.3.1. Servitutstreifenbreite	11
2.3.2. Maßgeblichkeit von Servitutstreifenbreite und –länge	11
2.4. Vorbelastung durch Leitungsrechte	11
2.5. Erforderliche Unterlagen und Informationen	12
2.6. Kriterien für die Ermittlung	12
3. BODENWERTMINDERUNG BEI LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN UND ALPEN	13
3.1. Bandbreite der Bodenwertminderung	13
3.2. Bodenwert.....	13
3.2.1. Bonitätsklassen.....	13
3.2.2. Beispiel einer Vergleichspreisanalyse für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	14
3.2.2.1. Korrelation Bodenwert/Bodenklimazahl (BKZ)	15
3.3. Oberirdische Leitungen	16
3.3.1. Überspannung	16
3.3.2. Maststandorte	16
3.3.2.1. Behinderungsfläche.....	17
3.3.2.2. Ertragsausfall durch das Mastfundament	18
3.3.3. Zusammenfassung des Ermittlungsablaufes.....	18
3.3.4. Berechnungsbeispiel, 380 kV-Leitung	18
3.3.4.1. Ermittlung Bodenwert	18
3.3.4.2. Überspannung	19
3.3.4.2.1. Bodenwertminderung für Überspannung	19
3.3.4.3. Mast	19
3.3.4.3.1. Flächenberechnung	19
3.3.4.3.2. Bodenwertminderung	20
3.3.4.4. Auswertung, Zusammenfassung	20
3.4. Unterirdische Leitungen	21
3.4.1. Beeinträchtigungsgrade aufgrund des Leitungsverlaufs	21
3.4.2. Weitere Einflüsse – Korrekturfaktoren	21

3.4.2.1.	Leitungsdurchmesser	21
3.4.2.2.	Thermische Auswirkungen auf die Leitungsumgebung	22
3.4.2.3.	Bodenklimazahl des Grundstücks (= EMZ/Fläche in Ar)	22
3.4.3.	Zusammenfassung des Ermittlungsablaufs für landwirtschaftliche Grundstücke	23
3.4.4.	Berechnungsbeispiel für eine Gasleitung	24
4.	BODENWERTMINDERUNG BEI BAULAND	25
4.1.	Bodenwert	25
4.2.	Bodenwertminderung durch eine ober- oder unterirdische Leitung	25
4.3.	Berechnungsbeispiel einer Bodenwertminderung von Bauland (Gewerbegebiet)	26
5.	FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN	27
5.1.	Bodenwert	27
5.1.1.	Vergleichswerte forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften	27
5.1.2.	Vergleichswerte landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften	27
5.2.	Bodenwertminderung forstlich genutzter Liegenschaften	28
5.2.1.	Oberirdische Einbauten	28
5.2.2.	Servitutsflächen mit weiterhin uneingeschränkter Holznutzung auf dem Servitutsstreifen	28
5.2.3.	Servitutsflächen ohne weitere mögliche Holznutzung auf dem Servitutsstreifen	28
5.3.	Ertragsausfälle und Wirtschafterschwernisse im Forst	28
5.3.1.	Grundlagen zur Bewertung von Bestandesschäden	29
5.3.2.	Holzerlöse	29
5.3.3.	Holzerntekosten	29
5.4.	Grundsätze zur Beurteilung einzelner Entschädigungskomponenten	29
5.4.1.	Randschäden	29
5.4.2.	Hiebsunreife - Abtriebswert	30
5.4.3.	Nutzung zur Unzeit	30
5.4.4.	Bewirtschaftungerschwernisse	30
5.4.5.	Schlägerungs- und Räumungskosten	31
5.4.6.	Dauernder Nutzungsentgang	31
6.	LITERATUR	32

Der vorliegende Bewertungsrahmen beinhaltet die Ansichten des BMF zur Frage, wie der auf die Bodenwertminderung und andere Komponenten (zB im Forst: Entschädigungen für Randschäden oder Entschädigungen für Hiebsunreife oder Nutzung zur Unzeit) entfallende Anteil aus einer Entschädigungsleistung zu ermitteln ist. Er betrifft Fälle der vertraglichen Einräumung eines Leitungsrechtes für eine ober- oder unterirdische Leitung (zB Stromleitungen, Rohrleitungen). Er ist für das gesamte Bundesgebiet anwendbar.

Allgemeines

1.1. Grundstück

Das Grundstück im gegenständlichen Sinn bezeichnet einen räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, für den im Grundbuch eine eindeutige Bezeichnung durch Grundstücksnummer, Einlagezahl, Grundbuchnummer und Anschrift existiert.

Da das Grundstück der übliche Gegenstand des Grundverkehrs ist, hat auch die Bewertung auf Grundstücksebene entsprechend den regionalen Marktverhältnissen zu erfolgen.

Für die Ermittlung der Bodenwertminderung ist ausschließlich der gemeine Wert von Grund und Boden maßgeblich.

1.2. Leitungsrecht

Öffentliche und private Unternehmen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser sind vielfach darauf angewiesen, für die Verlegung ihrer Leitungen fremde Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Dazu werden in der Regel Leitungsrechte eingeräumt oder Leitungsdienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Für die steuerliche Beurteilung ist die Unterscheidung zwischen Leitungsrecht und Leitungsdienstbarkeit ohne Relevanz.

Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen für den Grundstückseigentümer verbunden, zudem muss der Grundstückseigentümer dulden, dass das Grundstück im festgelegten Umfang zum Zweck des Betriebes der Leitungsanlage betreten werden kann. Deshalb sind bei der Wertermittlung folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Leitungsart bzw. die damit verbundenen Beschränkungen;
- Größe und Lage der belasteten Fläche (Servitutstreifen);
- der Grad der Beeinträchtigung auf der belasteten (Teil)Fläche;
- bei Belastungen von Teilflächen gegebenenfalls auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück;
- eine mögliche Änderung der Grundstücksqualität;

- die jeweilige Nutzung des Grundstücks und gegebenenfalls die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten;
- Wertminderung durch „Verschmutzung des Grundbuchs“;
- eine gegebenenfalls vereinbarte Rente und deren Anpassungsmöglichkeit.

Üblich ist eine einmalige Entschädigung für die Einräumung des Rechts. Vereinbart werden im Einzelfall aber auch jährlich zu zahlende Renten, die in der Regel an den aktuellen Bodenwert angepasst werden (aus der Literatur Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien; 1. Auflage 2011; S. 720 ff).

1.3. Gemeiner Wert

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen (§ 10 Abs. 2 BewG 1955). Der gemeine Wert bildet den Ausgangspunkt für die Ermittlung der Wertminderung.

1.4. Bodenwert

Bodenwert ist der gemeine Wert des Grund und Bodens zum maßgeblichen Stichtag.

1.4.1. Vergleichswertverfahren

Die brauchbarste Grundlage für die Feststellung des gemeinen Wertes eines Grundstücks sind in der Regel die tatsächlich gezahlten Preise für Vergleichsliegenschaften.

Für die Ableitung des gemeinen Wertes taugliche Vergleichspreise liegen dann vor, wenn die Wertfaktoren des zu bewertenden Grundstücks und der Vergleichsgrundstücke in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, wozu insbesondere Größe, Form, Lage und Beschaffenheit eines Grundstücks gehören, oder, obwohl eine solche Übereinstimmung nicht hinsichtlich aller wesentlichen preisbestimmenden Merkmale besteht, immerhin noch eine zuverlässige Wertableitung aus den Vergleichspreisen möglich ist. Unter Bedachtnahme auf die preisbildenden Faktoren kann der gemeine Wert gegebenenfalls durch Vornahme von Ab- und Zuschlägen ermittelt werden.

Bei der Auswahl von Vergleichspreisen ist zunächst zu beachten, dass zur Ableitung des gemeinen Wertes in erster Linie solche Verkäufe in Betracht kommen, die in unmittelbarer zeitlicher Nähe zum Feststellungszeitpunkt stattgefunden haben. Zwar ist es auch möglich auf Verkäufe zurückzugreifen, die zeitlich in größerer Entfernung vor oder nach dem Feststellungszeitpunkt liegen; in einem solchen Fall muss jedoch geprüft werden, ob in der Zwischenzeit auf dem Grundstücksmarkt nennenswerte Schwankungen im Preisniveau eingetreten sind. Eintretene Preisschwankungen infolge veränderter Marktverhältnisse oder Veränderungen des Geldwertes sind sodann durch Zu- oder Abschläge auszugleichen. Verkaufsfälle, bei denen der zeitliche Abstand zum Feststellungszeitpunkt zu groß ist, können keinen Vergleichsmaßstab bilden. Ob einem Vergleichspreis wegen des zeitlichen Abstandes des Vertragsabschlusses zum Feststellungszeitpunkt noch Aussagekraft für die Wertableitung zukommt, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen.

Für die Ableitung des gemeinen Wertes sind mehrere Vergleichsverkäufe zu erheben. Bei Vorliegen einer unzureichenden Anzahl vergleichbarer Liegenschaftstransaktionen können zur Feststellung des Bodenwertes auch taugliche Verkaufspreise der weiteren Umgebung herangezogen werden.

Es dürfen nur solche Vergleichspreise berücksichtigt werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bei einer Veräußerung zu erzielen wären, wobei ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind.

Dabei sind die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zum maßgeblichen Stichtag zugrunde zu legen. Umstände, die nach dem maßgeblichen Stichtag eingetreten sind, aber zum Stichtag mit hinreichender Sicherheit vorhersehbar waren und den Wert beeinflusst haben, sind zu berücksichtigen, wenn sie konkret nachweisbar sind.

Weicht der bei einer Veräußerung eines ansonsten vergleichbaren Grundstücks erzielte Preis in besonders auffälliger Art und Weise (nach oben oder nach unten) von dem durch Heranziehung einer Mehrzahl von Vergleichspreisen ermittelten Preisgefüge ab, indiziert dies das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse; ein solcher Preis ist nur zu berücksichtigen, wenn das Vorliegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auf Grund einer den Vergleichsfall betreffenden besonderen Prüfung ausgeschlossen werden kann.

1.4.2. Preisgebiete

Innerhalb von Regionen und Nutzungen unterscheiden sich die Bodenpreise aufgrund der Lage und Nachfrage oft wesentlich, daher sind entlang von Leitungstrassen Preisgebiete für die einzelnen Nutzungen festzulegen. Die der Entschädigung zugrunde liegenden Vergleichspreise sind der Finanzverwaltung auf Nachfrage offenzulegen.

Beispiele für Preisgebiete:

Acker, Grünland, ländliche Gebiete, Umgebung von zentralen Orten, städtische Gebiete, Tallagen, Berglagen, touristisch erschlossene Gebiete

Unterschiede lassen sich anhand von Ausreißertests bei der Vergleichspreisanalyse erkennen. Kommt es zu einer Häufung von Ausreißern von Vergleichspreisen, die 35% über oder unter dem arithmetischen Mittelwert des Preisgebietes liegen und besteht ein räumlicher Zusammenhang der Kauffälle, ist davon auszugehen, dass diese jeweils ein eigenes Preisgebiet bilden (Faustregelprüfung, Mag. (FH) Gerald Stocker; Mathematische Grundlagen, Aktueller Stand: 2012; Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH, Center of Valuation and Certification Griesgasse 10 / III; A 8020 Graz; Seite 117 Abs. 361).

1.4.3. Zusammensetzung des Bodenwertes

Der Bodenwert setzt sich aus dem

- produktionswirtschaftlichen Anteil und dem
- nichtproduktionswirtschaftlichen Anteil

zusammen.

Der produktionswirtschaftliche Wert leitet sich aus der Ertragsfähigkeit von Grund und Boden ab:

Rohertrag

- Aufwand ohne Ausgedingelasten, Schuld- und Pachtzinsen

= Reinertrag

x Kapitalisierungsfaktor => produktionswirtschaftlicher Anteil

Der nichtproduktionswirtschaftliche Anteil am Bodenwert ist der in nicht exakt messbaren ökonomischen Motiven begründete Wert. Dazu zählen beispielsweise Geldanlage, Belehnbarkeit, Besitz, Lage, Prestige, Freizeit, Erholung.

Wertminderungsgründe sind u.a.: Grundbenutzung durch Dritte, Einschränkung der Dispositionsfreiheit, höherer Verwaltungsaufwand, Gefährdung durch Elektrosmog, Leitungsmaste und sichtbarer Leitungsverlauf über die belasteten Grundstücksflächen, Pflichten und Lasten für den Rechtsnachfolger, Einschränkung von Umwidmungen usw.

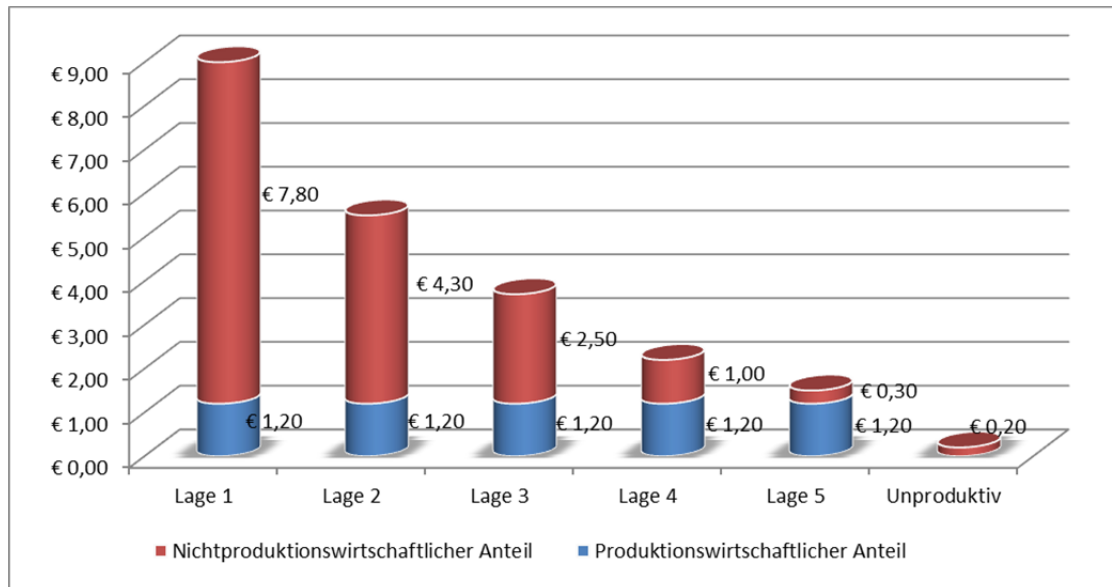
Die Höhe des nichtproduktionswirtschaftlichen Anteils ergibt sich aus der Differenz zwischen dem gemeinen Wert des Grund und Bodens und dem produktionswirtschaftlichen Wert.

Wert des Grundstücks (gemeiner Wert ermittelt aus Vergleichspreisen)

- produktionswirtschaftlicher Wert

= Wert des nichtproduktionswirtschaftlichen Anteils

Ist der produktionswirtschaftliche Wert in verschiedenen Preisgebieten gleich, beeinflusst dieser den Wert umso weniger, je höher der gesamte Bodenwert ist. Wertverhältnisse von unproduktiven Flächen bilden die Untergrenze des verbleibenden Bodenwertes.



1.4.4. Nutzungsform

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist insbesondere für folgende auf einer konkreten Leitungstrasse vorgefundenen Nutzungen durchzuführen:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Alpen
- Wald
- Unproduktive bzw. minderwertige Flächen
- Hochalpine Geröll- bzw. Gesteinsflächen
- Bauland

1.5. Stichtag

Stichtag für die Ermittlung des Bodenwertes ist grundsätzlich der 1.1. des Jahres, in dem die Projektabsicht bekannt geworden ist. Zum Bauland siehe Punkt 4.1.

1.6. Bodenwertminderung

Die Bodenwertminderung ist die Differenz zwischen dem gemeinen Wert des Grundstücks vor Bekanntwerden der Projektabsicht und ab Eintritt der Belastung (Fertigstellung der Leitung). Sie ist der ausschließliche objektive Substanzverlust (Schaden) am durch die Servitutseinräumung betroffenen Grundstück.

Die Bodenwertminderung kann mit dem merkantilen Minderwert im weitesten Sinne gleich gesetzt werden, da beide auf die Minderung des Wertes von Grund und Boden abzielen.

- „... Unter einem merkantilen Minderwert wird ein verkehrsmäßiger Minderwert verstanden...“, aus: Seidel, 2003, Seite 65.
- „... da Befürchtungen bzgl. eines möglichen Folgeschadens zukünftig nicht gänzlich ausgeräumt werden können, obwohl diese Befürchtungen unbegründet sein

mögen.... Demzufolge kann der merkantile Minderwert nicht i.S. einer fest definierten Größe angegeben werden. Es handelt sich vielmehr um eine den Verkehrswert mindernde Eigenschaft der Sache" (aus Bienert-Funk 2009, Seite 423 und 426).

- "... Beispielhaft für einen merkantilen Minderwert ist der in diesem Zusammenhang häufig genannte Begriff des „verschmutzten Grundbuchs ..." (aus: Seidl, 2003, Seite 65).

1.7. Entschädigung

Für die Ermittlung der Höhe der Entschädigung bei einer Rechtseinräumung, insbesondere im öffentlichen Interesse, ist meistens das Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG), BGBl Nr. 71/1954, maßgebend.

Gemäß § 4 Abs. 1 EisbEG besteht die Verpflichtung, den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile gemäß § 365 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) schadlos zu halten.

Wird nur ein Teil eines Grundbesitzes enteignet, so ist gemäß § 6 EisbEG bei der Ermittlung der Entschädigung nicht nur auf den Wert des abzutretenden Grundstücks Rücksicht zu nehmen, sondern auch auf die Verminderung des Wertes, die der zurückbleibende Teil des Grundbesitzes erleidet.

1.8. Steuerliche Beurteilung

Siehe dazu die Rz 5172ff.

Die Abgeltung von Wertminderungen von Grundstücken im Sinne des § 30 Abs. 1 EStG 1988 auf Grund von Maßnahmen im öffentlichen Interesse ist gemäß § 3 Abs. 1 Z 33 EStG 1988 steuerfrei. Voraussetzung für die Steuerfreiheit des auf die Bodenwertminderung entfallenden Anteils an der Entschädigungsleistung ist, dass das Leitungsrecht zeitlich unbeschränkt und unwiderruflich eingeräumt wird (vgl. Rz 5172 und Rz 6409).

Die Obergrenze der Wertminderung ist aber jedenfalls der gemeine Wert des Grund und Bodens vor Bekanntwerden der Absicht der Leitungsverlegung (vgl dazu OGH 28.5.1983, 6 Ob 802/81). Diese Obergrenze wird in aller Regel nicht erreicht (Rz 5172).

Zweifelsfragen zur Wertermittlung sind seitens der Finanzverwaltung gegebenenfalls mit den fachkundigen Bediensteten des Fachbereichs Bewertung und Bodenschätzung abzuklären. Im Interesse der Rechtssicherheit können die fachkundigen Bediensteten des bundesweiten Fachbereichs Bewertung und Bodenschätzung nach Maßgabe der vorhandenen Arbeitskapazitäten bereits im Vorfeld zu bewertungsrechtlichen Fragen kontaktiert und diese mit ihnen abgestimmt werden.

2. Grundsätze für die Ermittlung der Bodenwertminderung

2.1. Oberirdische Leitungen

Die Wertminderung der betroffenen Grundstücke wird einerseits durch die Überspannung und andererseits durch Leitungsmaste verursacht.

Bei reiner Überspannung ist in der Regel davon auszugehen, dass die rein landwirtschaftliche Nutzung dadurch nicht wesentlich eingeschränkt wird.

Bei einer Überspannung ist der Leitungsverlauf über die betroffenen Grundstücke entscheidend. Zur höchsten Wertminderung kommt es bei diagonaler Überspannung.

Steht ein Leitungsmast auf dem Grundstück, verursacht dies regelmäßig eine im Vergleich zur reinen Überspannung deutlich höhere Wertminderung.

2.2. Unterirdische Leitungen

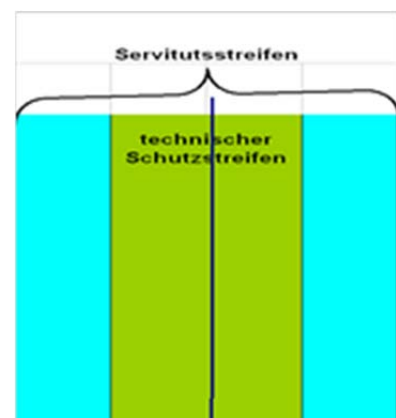
Dabei handelt es sich um Leitungen, die im Boden verlegt werden. In Abhängigkeit von den zu transportierenden Medien können es Kabel (Einzelstrang, Mehrfachstränge in Verrohrungen usw.) oder Leitungsrohre sein.

Im Unterschied zu oberirdischen Leitungen kommt es bei unterirdischen Leitungen zu einem Eingriff in den Boden und damit zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Eine Verlegung kann einerseits relativ schonend mittels Kabelpflug oder andererseits durch umfangreiche Grabungsarbeiten erfolgen.

Für die Ermittlung des Ausmaßes der Wertminderung sind primär der Verlauf der Leitung auf dem Grundstück, der das Flächenausmaß der beanspruchten Servitutsfläche bestimmt, maßgebend. Davon ausgehend ist ein Prozentsatz für die Wertminderung zu ermitteln. Sodann sind gegebenenfalls weitere Einflussfaktoren zu berücksichtigen.

2.3. Bezugsgröße Servitutsstreifen

Der Servitutsstreifen umfasst die Fläche, die von der Eigentumsbeschränkung durch das Leitungsrecht betroffen ist. Insbesondere bei Leitungen die im Erdboden verlegt werden, gibt es teilweise noch zusätzlich einen technischen Schutzstreifen für den besondere Auflagen gelten. Die Ermittlung der Bodenwertminderung erfolgt auf Basis des Servitutsstreifens.



Dies ist aus folgenden Gründen ein bewährter Ansatz:

- Allgemeine österreichweite Verwaltungsübung in Entschädigungsverfahren, z.B. nach Entschädigungsrichtlinien der Kammern (KRI).
- Vergleichbarkeit und gleichmäßige Behandlung aller betroffenen Grundstückseigentümer.
- Nachvollziehbarkeit.
- Unabhängigkeit von der Grundstücksgröße.
- Tatsächlich betroffene Fläche (Servitutsstreifen) ist ausschlaggebend.
- Entsprechung in der Judikatur: OGH Wien v. 19.05. 2010, 8 Ob 141/09g: "... prozentueller Abschlag vom Wert der tatsächlich in Anspruch genommenen Grundstücksfläche ...".

2.3.1. Servitutsstreifenbreite

Die Breite des Servitutsstreifens wird von der Verlegungstiefe, dem Leitungsdurchmesser sowie dem für den Betrieb der Leitung erforderlichen Ausmaß bestimmt.

Werte aus Literatur und Richtlinien sind beispielsweise:

- R. Kröll 2004; 5 m - 1,5 m Tiefe und 7,5 m - 10 m über 1,5 m Tiefe
- Datenleitungen: 1 m - 4,5 m Kammerrichtlinien (KRI)
- Wasser: 3 m – 5 m, KRI Oberösterreich (OÖ), Kärnten (K)
- Kanal: 3 m – 8 m Richtlinien der Landwirtschaftskammern für Oberösterreich und Kärnten
- Gasleitungen TAG: 12,5 m
- 14 m bei 20 kV-Freileitung KRI Kärnten (K)
- rund 50 m bei 380/110 kV-Freileitung Steiermark
- 1 m bei 20 kV-Erdkabel

2.3.2. Maßgeblichkeit von Servitutsstreifenbreite und –länge

Das Ausmaß der Dienstbarkeitsfläche ist üblicherweise Vertragsinhalt. Sollte die Flächenangabe fehlen, so ist die Breite (Leitungsbreite plus Kabelschwingungsamplitude) entsprechend den Anforderungen an das Projekt anzunehmen. Die Länge ist vom Verlauf der Leitung in Laufmeter (lfm) über das jeweilige Grundstück abhängig.

2.4. Vorbelastung durch Leitungsrechte

Sind auf dem Grundstück bereits Leitungsrechte vorhanden, liegt eine so genannte „Verschmutzung des Grundbuchs“ vor. Die Wertminderung, die aus der zusätzlichen neuen Leitung resultiert, ist daher geringer als jene, die bereits eine erstmalige „Verschmutzung des Grundbuchs“ begründet.

In Analogie zu Tunnelservituten, bei denen im Wesentlichen ähnlich gelagerte Gründe für eine Wertminderung vorliegen, ist bei einem schon vorhandenen Leitungsrecht eine Verringerung der Bodenwertminderung um 2,5% abzuleiten.

Es ist daher aus dem Grundbuch zu erheben, ob das zu bewertende Grundstück bereits mit Leitungsservituten vorbelastet ist.

2.5. Erforderliche Unterlagen und Informationen

Folgende Informationen und Dokumente sind für die Ermittlung zu erheben:

- Beschreibung der Leitung (Kapazität, Ölleitung, Gasleitung, Stromleitung, Spannung, Rohre, Kabel usw.)
- Zusätzliche Anlagen (Leitungsmaste, Riechrohre usw.)
- Lageplan
- Auszüge aus dem Grundbuch und Kataster
- Servitutsvertrag
- Vergleichspreise
- Leitungslänge und -lage
- Breite des Servitutsstreifens
- jährliche bzw. laufende Entschädigungszahlungen für Ertragsausfälle durch den Leitungsbetrieb
- Umweltverträglichkeitserklärung (UVE) bzw. –prüfungsaufgaben (UVP)
- Rahmenübereinkommen, Rahmenvertrag uä

2.6. Kriterien für die Ermittlung

Für die Ermittlung sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Bodenwert
- Servitutsfläche (Länge und Breite des Servitutsstreifens)
- Fläche des Grundstücks
- Lage bzw. Verlauf des Servitutsstreifens
- Bodenklimazahl des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks
[= EMZ (Ertragsmesszahl) / Fläche in Ar]
- Vorbelastung durch Leitungsservitute: Ja/Nein
- Allfällige Vereinbarungen jährlicher Entschädigungen für Auswirkungen aus dem Betrieb der Leitung (z.B. Ertragsausfälle)
- Sonstige Vereinbarungen (z.B. künftige Leitungskapazitätserweiterungen usw.)
- Oberirdischen Leitungen:
 - Maststandorte
 - Kapazität (kV)
- Unterirdische Leitungen
 - Kabel/Rohre
 - Leitungsdurchmesser
 - Verlegungstiefe
 - Bodenerwärmung
 - Künettenbreite
 - Leitungseinbaumethode (z.B. Kabelpflug, Künette)

3. Bodenwertminderung bei landwirtschaftlich genutzten Flächen und Alpen

3.1. Bandbreite der Bodenwertminderung

Die Bandbreite der Bodenwertminderung wird in der deutschen Fachliteratur bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit 10% bis zu 20%, immer bezogen auf die Servitutsfläche, angenommen (Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, 2003 Bundesanzeiger VerlagsGesmbH Köln Seite 2319 - 2321; Klaus B. Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, 3. Auflage, Düsseldorf 2003, Seite 119 – 122).

Für Österreich wird diesbezüglich von ähnlichen Wertansätzen im Bereich von 5% bis 25% für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ausgegangen (2012/2013 Vortragsreihe von HR DI Friedrich Bauer, Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification, Griesgasse 10 / III; A 8020 Graz).

Die Höhe der Bodenwertminderung wird überdies von den regionalen Bodenwerten insofern bestimmt, als mit zunehmender Höhe des Wertes die prozentuelle Wertminderung sinkt (siehe Punkt 1.4.3).

3.2. Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird praxisüblich das Vergleichswertverfahren gem. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) angewandt. Als Vergleichsfaktoren können beispielsweise die Bodenbonität (Bodenklimazahl), Grundstücksgröße, Nutzung (z.B. Acker, Grünland), Lage, Geländeneigung usw. herangezogen werden.

3.2.1. Bonitätsklassen

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ist eine Preisanalyse unter Bezugnahme auf die Bodenklimazahl (= EMZ/Grundstücksfläche in Ar) und eine Aufteilung der Bodenwerte in mindestens vier Klassen vorzunehmen:

- Sehr gute Bonität,
- gute Bonität,
- mittlere Bonität,
- niedrige Bonität, das sind insbesondere Hutweiden, Streuwiesen und Steilflächen.

Alternativ kann, sofern sich dies aus der Analyse der Kauffälle mittels Regressionsanalyse ableiten lässt, anhand der vorgefundenen Preisverhältnisse eine entsprechende lineare oder logarithmische Funktion aufgestellt und für die Ermittlung der Bodenwerte herangezogen werden.

Für Alpflächen ist eine Aufteilung der Bodenwerte je nach den vorliegenden Gegebenheiten auf mindestens zwei bis drei Gruppen vorzunehmen:

- Gute Bonität,
- mittlere (durchschnittliche) Bonität,
- niedrige Bonität und Verwachsungsflächen.

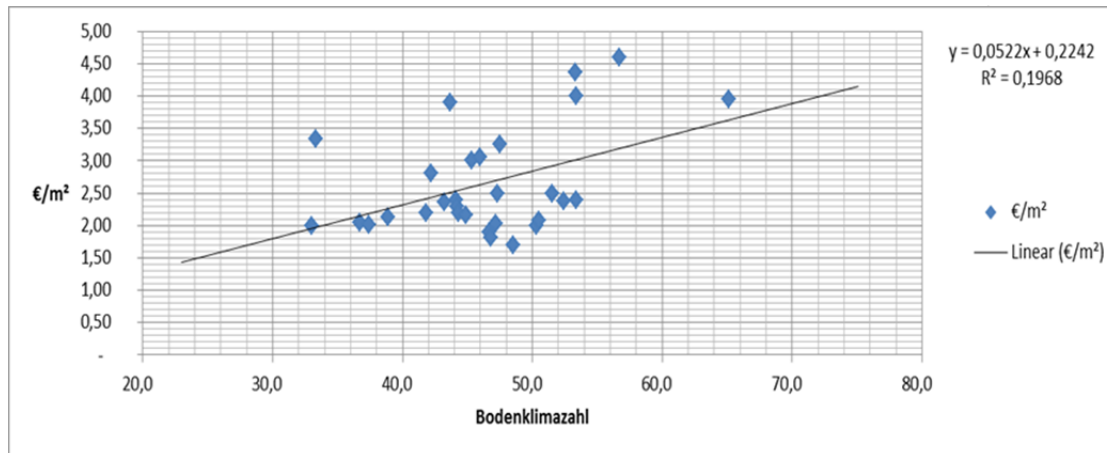
3.2.2. Beispiel einer Vergleichspreisanalyse für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Übersicht landwirtschaftlicher Grundstückstransaktionen im Bereich des Trassenverlaufes des Projektes einer 380 kV-Leitung:

KG	Gst.Nr.	m ²	BKZ	€/m ²
XX304	173/3	2.097	33,0	2,00
XX115	1067/2	9.000	33,3	3,33
XX244	237/1 ua	14.729	36,7	2,05
XX274	1168/4 ua	3.971	37,4	2,01
XX119	949/2	6.312	38,9	2,12
XX119	910/1 ua	6.389	41,8	2,19
XX110	317 ua	6.871	42,2	2,80
XX101	336/2	12.719	43,2	2,36
XX431	653, 654	5.647	43,7	3,90
XX104	411	13.743	44,1	2,40
XX120	327/3	17.416	44,2	2,30
XX152	110/1	8.398	44,3	2,20
XX120	605/2 ua	12.523	44,9	2,16
XX424	208 ua	23.999	45,3	3,00
XX319	1317/3 ua	8.188	46,0	3,05
XX247	1302/3 ua	11.034	46,7	1,90
XX430	2731	3.314	46,8	1,81
XX112	7/1	8.911	47,2	2,02
XX103	1797	8.251	47,3	2,50
XX105	363/2	10.238	47,5	3,25
XX157	320/1	1.176	48,5	1,70
XX107	358	6.907	50,3	2,00
XX214	3101	16.811	50,5	2,08
XX103	1803 ua	16.178	51,5	2,50
XX129	1265 ua	17.840	52,4	2,38
62157	379/4	3.431	53,3	4,37
XX214	3011	23.267	53,4	2,40
XX411	88/1, 88/2	26.695	53,4	4,00
XX274	608/9 ua	17.801	56,7	4,60
XX430	2311,2312	32.922	65,1	3,95

Arithmetisches Mittel	46,3	2,64
Anzahl	30,0	30,00
Standardabweichung	6,7	0,79
Varianz	46,9	0,7
Irrtumswahrscheinlichkeit	0,062	0,035

3.2.2.1. Korrelation Bodenwert/Bodenklimazahl (BKZ)



Als Basispreis für landwirtschaftliche Flächen wurden in dem Beispiel aus 30 Vergleichswerten ein arithmetisches Mittel von gerundet € 2,65 je m² bei einer Bodenklimazahl von 46,3 Punkten errechnet.

Durch die Korrelation von Bodenklimazahl und Bodenwert ergeben sich für Flächen geringer Ertragsfähigkeit Vergleichswerte unter € 1,00 und für gute Ackerstandorten Vergleichswerte von bis zu € 5,00.

Für jeden Entschädigungsfall kann anhand der durchschnittlichen Bodenklimazahl des betroffenen Grundstücks der jeweilige individuelle Bodenwert errechnet werden.

BKZ	Wert
00-19,99	0,75
20-29,99	1,53
30-39,99	2,05
40-49,99	2,57
50-59,99	3,09
60-69,99	3,62
70-79,99	4,14
80-89,99	4,66
90-100	5,18

3.3. Oberirdische Leitungen

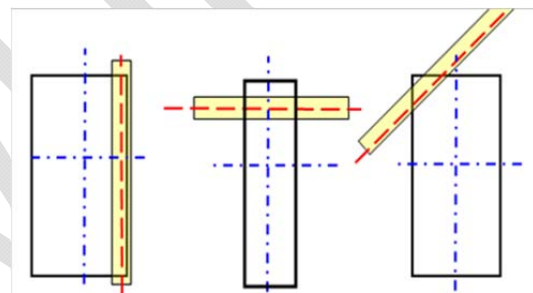
3.3.1. Überspannung

Die Lage und der Flächenanteil des Servitutstreifens haben den größten Einfluss auf das Ausmaß der Wertminderung des Grundstücks und damit auf die Bodenwertminderung. Als ein wesentliches Kriterium für die Einstufung werden daher der Flächenanteil und der Verlauf des Servitutstreifens über die Grundstücksfläche herangezogen. Im Zweifelsfall ist grundsätzlich der Flächenanteil für die Einstufung der Beeinträchtigung maßgebend.

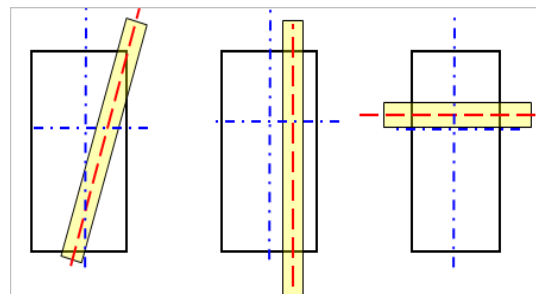
Bei reiner Überspannung ist anzunehmen, dass es keine wesentlichen Einschränkungen bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung gegenüber der bisherigen Nutzung gibt (siehe Punkt 2.1).

In der folgenden Tabelle werden die Kriterien sowie die Bodenwertminderungssätze für die reine Überspannung in Abhängigkeit von der Klassifizierung in vier Bodenwertstufen (nieder, mittel, hoch, sehr hoch) dargestellt:

Geringe bis mittlere Beeinträchtigung				
Verlauf:	- Grundstücksrand entlang - quer zur Längsachse bei schmalen Grundstücken - Eckbereich quer durchschneidend			
Flächenanteil Servitutstreifen an der Grundstücksfläche	< 20 %			
Bodenwertstufe	nieder	mittel	hoch	sehr hoch
Bodenwertminderung %	15	12	10	7



Starke bis sehr starke Beeinträchtigung				
Verlauf:	- parallel bis schräg durchquerend zur Längs- oder Querachse			
Flächenanteil Servitutstreifen an der Grundstücksfläche	≥ 20 %			
Bodenwertstufe	nieder	mittel	hoch	sehr hoch
Bodenwertminderung %	25	22	19	16



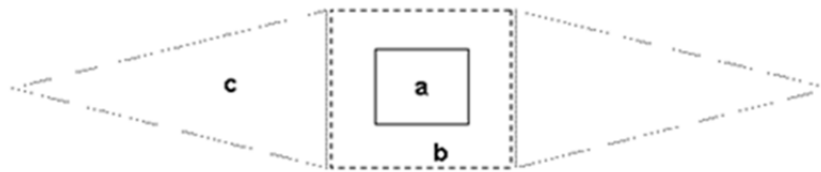
3.3.2. Maststandorte

Die Bodenwertminderung durch Maststandorte setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- Behinderungsfläche
- Ertragsausfall durch das Mastfundament

3.3.2.1. Behinderungsfläche

Bei Maststandorten müssen folgende Komponenten berücksichtigt werden:



$b = a + 4$	a	Seitenlänge
$(b \cdot b) + ((b \cdot c) / 2) \cdot 2$	b	Seitenabstand, Seitenlänge plus 2m links und rechts
$(b \cdot b) + (b \cdot c)$	c	Höhe des Behinderungs dreiecks parallel zur Bearbeitungsrichtung; $c = 20 \text{ m}$

- Mastaufstandsfläche MA (m^2) = a^2Bodenwertminderung 100 %
- Mastumgebungsfläche MU (m^2) = $(b^2 - a^2) + c \cdot b$Bodenwertminderung für die MU beträgt 50 % für die Behinderung durch den Mast.

Die Bodenwertminderung des produktionswirtschaftlichen Anteils ist aufgrund des zusätzlichen durchschnittlichen Aufwandes je m^2 Behinderungsfläche und Jahr zu veranschlagen (z.B. Südoststeiermark im Jahr 2007: € 0,12 je m^2).

Für die Ermittlung des zusätzlichen Aufwands ist eine ortsübliche Fruchtfolge mit folgenden zusätzlichen jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen:

- Maschinenaufwand,
- Arbeitsaufwand,
- Unkrautbekämpfung,
- Erschwerte Bewirtschaftung bei Hangneigung.

Für die Berechnung des Aufwandes je m^2 Behinderungsfläche ist die Summe der ermittelten jährlichen Aufwendungen je m^2 als unendlich kapitalisierte nachschüssige Rente zu kapitalisieren. Wesentlich dafür ist der laut Fachliteratur relevante Liegenschaftszinssatz bei Landwirtschaft zum jeweiligen Stichtag (Sachverständige, Heft 3/2014; Seite 149 Univ.-Prof Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck; Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors für das Jahr 2014; Datenzeitraum: letzte 30 Jahre).

Beispiel:

Durchschnittlicher erhöhter jährlicher Aufwand für die Behinderungsfläche: $0,12 \text{ € / m}^2$
 Liegenschaftszinssatz Landwirtschaft: 3,5 % -> Kapitalisierungsfaktor: $28,57142857$

$\text{zusätzlicher Aufwand/m}^2 = 0,12 \text{ €} \cdot 28,57142857 = 3,43 \text{ €/m}^2$.

3.3.2.2. Ertragsausfall durch das Mastfundament

Da auf der Fundamentfläche und im Nahbereich von Masten bei Maschineneinsatz kein Anbau und somit keine Erträge möglich sind, ist bei der Bodenwertminderung des produktionswirtschaftlichen Anteils der Ertragsausfall (E) der ortsüblich unterstellten Fruchtfolge je m² zusätzlich zu berücksichtigen.

Beispiel:

Ertrag aus der ortsüblichen Fruchtfolge: 0,28 €/m²/Jahr

Liegenschaftszinssatz: 3,5 %

$$E = 0,28\text{€/m}^2/\text{Jahr} * 28,57142857 = 8,00 \text{ €/m}^2$$

Die Ertragsausfallsfläche (AE) in m² wird aufgrund der Dimension des Mastfundamentes wie folgt berechnet:

a = Seitenlänge a des Fundamentes in m

AE= Ertragsausfallsfläche in m²

$$AE = (a + 5)^2$$

Ertragsausfall = AE * E in EURO

3.3.3. Zusammenfassung des Ermittlungsablaufes

Die Bodenwertminderung der landwirtschaftlichen Flächen wird folgendermaßen ermittelt:

1. Ermittlung des Bodenwertes des Grundstücks anhand der Bodenklimazahl.
2. Feststellung der Beeinträchtigung (Lage und Flächenanteil des Servitutsstreifens am Grundstück).
3. Prüfung, ob bereits Leitungsrechte auf den betroffenen Grundstücken vorhanden sind.
4. Berechnung der Bodenwertminderung durch Überspannung bezogen auf die Servitutsstreifenfläche (Prozentrechnung).
5. Berechnung der Bodenwertminderung für Maststandorte.

3.3.4. Berechnungsbeispiel, 380 kV-Leitung

3.3.4.1. Ermittlung Bodenwert

Bodenklimazahl		Bodenwert gerundet lt. F(x) €/m ²
von	bis	
0,1	19,99	0,75
20	29,99	1,53
30	39,99	2,05
40	49,99	2,57
50	59,99	3,09
60	69,99	3,62
70	79,99	4,14

=>

durchschnittliche BKZ:	42,60	
Vergleichswert BKZ:	2,57	€/m ²

3.3.4.2. Überspannung

3.3.4.2.1. Bodenwertminderung für Überspannung

Servitutsfläche m ² :	48.505			
Entschädigung €:	69.119,63			
		Beeinträchtigung:	stark bis sehr stark	
Art der Belastung und Bodenwertstufe:			22,00%	
Durch Leitungsservitut vorbelastet:			2,50%	
Bodenwertminderung Servitutsstreifen:			19,50%	
durchschnittliche BKZ:	42,60			
ermittelter Bodenwert BKZ:	2,57	€/m ²		
Bodenwert €/m ²	Servituts- fläche m ²	Bodenwert Servitutsstreifen €	Bodenwert- minderung in %	Bodenwert- minderung €
2,57	48.505	124.657,85	19,50%	24.308,28

3.3.4.3. Mast

3.3.4.3.1. Flächenberechnung

Flächenberechnung			
Mastspreizung	a		9,5 m
Länge Behinderungsdreieck	c		20 m
Mastaufstandsfläche	MA (m ²)= a ²		90 m ²
Mastumgebungsfläche	MU (m ²) = (b ² -a ²)+c*b		362 m ²
Mastfläche			452 m ²
Ertragsausfallsfläche	AE = (a + 5) ²		210 m ²

3.3.4.3.2. Bodenwertminderung

Bodenwertminderung						
Bodenwertminderung Mastfläche						
ermittelter Bodenwert	2,57 €/m²					
				Bodenwertminderung		Bodenwertminderung
			Wert €	%	€	€
Mastaufstandsfläche	90 m²		231,3	100%	231,30	
Mastbehinderungsfläche	362 m²		930,34	50%	465,17	
Bodenwertminderung Mast						696,47
Bodenwertminderung Arbeitsmehraufwand						
€/m²/Jahr	Zinssatz %	Kapitalisierungsfaktor	€/m²	Fläche m²	Wertminderung €	
0,12	3,50	28,57	3,43	452	1.550,36	1.550,36
Bodenwertminderung Ertragsausfall						
€/m²/Jahr	Zinssatz %	Kapitalisierungsfaktor	€/m²	Ertragsausfallsfläche m²	Wertminderung €	
0,28	3,50	28,57	8,00	210	1.680,00	1.680,00
Bodenwertminderung Summe						3.926,83

3.3.4.4. Auswertung, Zusammenfassung

	Fläche m²	Entschädigungsbetrag €	steuerfrei	steuerpflichtig
			Bodenwertminderung €	restlicher Entschädigungsbetrag €
Mast auf Landwirtschaft	452	9.303,50	3.926,83	5.376,67
Überspannung LN	48.505	69.119,63	24.308,28	44.811,34
Sockelbetrag		510,00		510,00
Summe		78.933,13	30.035,11	48.898,01
Prozentuelle Aufteilung			38%	62%
Pauschalierung Rz 5174 EStR 2000 Idw. Nutzfl und Mastfläche 45:55		50.000,00	22.500,00	27.500,00
übersteigender Betrag		28.933,13 1)	10.994,59	17.938,54
Summe			33.494,59	45.438,54
Prozentuelle Aufteilung			42%	58%
bei Vollpauschalierung: steuerfrei sind Bodenwertminderung, Ertragsausfall und Wirtschafterschwernis			33.494,59	45.438,54

1) Die Aufteilung des 50.000 € übersteigenden Betrages von 28.933,13 € erfolgt entsprechend dem ermittelten Aufteilungsprozentsatz von 38% bzw. 62%. Demensprechend ist ein Betrag von 10.994,59 € (38%) steuerfrei und ein Betrag von 17.938,54 € (62%) steuerpflichtig.

3.4. Unterirdische Leitungen

3.4.1. Beeinträchtigungsgrade aufgrund des Leitungsverlaufs

Bestehende Verträge enthalten in der Regel nur Angaben über das Ausmaß der Servitutstreifenfläche, die Bezeichnung der betroffenen Grundstücke oder ein Lageplan fehlen oftmals.

Die Beeinträchtigungsgrade können jedoch indirekt, ohne planliche Darstellung des Leitungsverlaufs über ein Grundstück, aus dem Verhältnis der Servitutfläche zur Grundstücksgröße abgeleitet werden. Das ist deswegen sachgerecht, weil der Verlauf mit der betroffenen Grundstücksfläche korreliert. Je ungünstiger der Servitutstreifen durch das Grundstück verläuft, umso mehr Grundstücksfläche wird belastet und entsprechend höher ist die Wertminderung.

Eingangsgrößen für die Ermittlung des Wertminderungsprozentsatzes sind dabei die Flächen des Servitutstreifens und des betroffenen Grundstücks.

Da die Breiten der Servitutflächen von unterirdischen Leitungen in der Regel wesentlich geringer, die Belastungen auf der Servitutfläche jedoch differenzierter sind, werden vier Beeinträchtigungsgrade je Bodenwertstufe unterschieden:

Beeinträchtigungsgrad		Flächenanteil Servitutstreifen/Grundstück		Bodenwertminderung Bodenwertstufen			
		von	bis	nieder	mittel	hoch	sehr hoch
1	gering	0,1%	10,0%	10,0%	10,0%	8,0%	7,0%
2	mittel	10,1%	24,9%	15,0%	13,0%	12,0%	11,0%
3	stark	25,0%	50,0%	20,0%	18,0%	16,0%	15,0%
4	sehr stark	50,1%	100,0%	30,0%	25,0%	22,0%	19,0%

3.4.2. Weitere Einflüsse – Korrekturfaktoren

Durch Korrekturfaktoren sollen folgende Einflüsse auf die Bodenwertminderung sachgerecht berücksichtigt werden:

- Leitungsdurchmesser
- Thermische Auswirkungen auf die Leitungsumgebung
- Bodenbonität - Bodenklimazahl des Grundstücks (= EMZ/Fläche in Ar)
- Vorbelastung durch ein Leitungsrecht (Berücksichtigung eines Abschlages von 2,5% gemäß Punkt 2.4)

3.4.2.1. Leitungsdurchmesser

Da Leitungen unterschiedliche Dimensionen haben und verschiedenste Stoffe transportieren, können technische Maßnahmen erforderlich sein, die neben der Verlegung der Leitung selbst und der Einräumung des Leitungsrechtes darüber hinausgehende Auswirkungen auf die Umgebung haben.

Rohrdurchmesser von 1 Meter und mehr erfordern eine entsprechend tiefe Verlegung und damit massivere Eingriffe in die Bodenstruktur sowie Verwendung von entsprechend schweren Baumaschinen, weshalb die Beeinträchtigung oft über die eigentliche Servitutsfläche hinausgeht. Überdies können Leit- bzw. Sperrereffekte und andere nicht vorhersehbare Auswirkungen im Boden auftreten. Daher werden die Bodenwertminderungsansätze für Rohrleitungen mit einem durchschnittlichen Durchmesser ab 1 Meter mit dem Faktor 1,3 multipliziert.

Davon bestehen folgende Ausnahmen, in denen kein derartiger Korrekturfaktor zu berücksichtigen ist:

- Leitungen, bei denen die Servitutsfläche auch einen zusätzlich frei zu haltenden Arbeitsstreifen umfasst.
- Die Gesamtbreite des Servitutsstreifens überschreitet den dreizehnfachen Wert des Rohrlängendurchmessers.

In beiden Fällen wirkt sich eine höhere Belastung bereits durch die Ausmessung der größeren Servitutsfläche aus.

3.4.2.2. Thermische Auswirkungen auf die Leitungsumgebung

Leitungen können aufgrund technischer Erfordernisse eine wesentliche Wärme- oder Kälteabstrahlung verursachen, die zusätzliche Auswirkungen auf den Boden haben. Zu diesem Leitungstyp gehören Gashochdruckleitungen. Das bedeutet auch einen weiteren meist auch an der Oberfläche erkennbaren Mangel, der eine zusätzliche Wertminderung für das belastete Grundstück bedeutet.

Daher ist bei Leitungen, die eine wesentliche Wärme- bzw. Kälteabstrahlung an den umgebenden Boden verursachen, die Bodenwertminderung bzw. das Produkt aus Bodenwertminderung und Leitungsdurchmesser mit 1,1 zu vervielfachen.

Ausgenommen davon sind Leitungen, bei denen die Schäden durch thermische Einflüsse von den Leitungsbetreibern laufend (meist jährlich) abgegolten werden. In diesen Fällen liegt keine dauerhafte Ertragswertminderung vor.

Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Leitungsdurchmesser und/oder für thermische Auswirkungen ergibt sich ein korrigierter Bodenwertminderungssatz als Ausgangsgröße für die allfällige Berücksichtigung weiterer Korrekturfaktoren.

3.4.2.3. Bodenklimazahl des Grundstücks (= EMZ/Fläche in Ar)

Ein wesentlicher Teil des Bodenwertes wird durch die Ertragsfähigkeit des Bodens bestimmt. Inwieweit die Grabungsarbeiten bei der Leitungsverlegung einen wesentlichen Einfluss auf den Boden haben, ist insbesondere von der Breite und Tiefe der Künette abhängig.

Ein wesentlicher Einfluss liegt vor, wenn die Künette durchschnittlich eine Breite von mindestens 2m und eine Tiefe von mindestens 1,5m aufweist oder wenn der Rohrdurchmesser durchschnittlich 0,5 m und mehr beträgt.

Störungen des Bodenprofils bedeuten mit zunehmender Bodenbonität eine stärkere Beeinträchtigung der Ertragsfähigkeit gegenüber dem Urzustand. Um diese Tatsache zu berücksichtigen, wird bei Leitungen mit einem durchschnittlichen Leitungsrohrdurchmesser ab 0,50 m oder einer durchschnittliche Künettenbreite von mindestens 2 Meter und einer Künettentiefe von mindestens 1,5 m durch Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von der Bodenklimazahl des betroffenen Grundstücks, nach allfälliger Berücksichtigung der zuvor genannten Faktoren, der Bodenwertminderungsfaktor mit folgenden Korrekturfaktoren vervielfacht:

Bodenklimazahl		Korrekturfaktor
von	bis	
0,1	19,99	1,00
20	39,99	1,10
40	59,99	1,20
60	79,99	1,30
80	100	1,40

3.4.3. Zusammenfassung des Ermittlungsablaufs für landwirtschaftliche Grundstücke

Folgende Schritte sind bei der Berechnung der Bodenwertminderung eines landwirtschaftlichen Grundstücks durchzuführen:

- 1) Ermittlung des Bodenwertes zum Stichtag
- 2) Prüfung der wertrelevanten Faktoren, z.B. Grundstückgröße, Bonität (Bodenklimazahl)
- 3) Erhebung des Beeinträchtigungsgrades durch die Ermittlung des Flächenanteils des Servitutsstreifens an der Grundstücksfläche
- 4) Berücksichtigung von Korrekturfaktoren hinsichtlich:
 - a) Leitungsdurchmesser $\geq 1,00$ m
 - b) thermische Auswirkungen
 - c) Bodenklimazahl
- 5) Vorbelastung durch Leitungsrecht (Abschlagswert von 2,5%).
- 6) Berechnung der Summe der prozentuellen Bodenwertminderung für die Servitutsfläche
- 7) Berechnung der Bodenwertminderung (%-Satz der Bodenwertminderung x Bodenwert der Servitutsfläche)

3.4.4. Berechnungsbeispiel für eine Gasleitung

1. Grundstück		
Fläche	45.000	m ²
EMZ	19.500	
Bodenklimazahl	43	
Leitungsservitut vorhanden Ja/Nein	ja	
1.1. Bodenwert (Faktorpreise Grundstücksfläche, Bodenklimazahl)		
Bodenwert Fläche m ² $y=0,8277*\ln(x)-6,5704$	2,30	EURO/m ²
Bodenwert Bodenklimazahl (BKZ) $y=0,0171*x+0,6552$	1,40	EURO/m ²
Bodenwert	1,85	EURO/m²
Verkehrswert Grundstück	83.250,00	EURO
2. Servitutstreifen		
Fläche	6.000	m ²
Breite	15,00	m
Länge	400	m
Verkehrswert Servitutfläche	11.100,00	EURO
3. Korrekturfaktoren		
Durchschnittlicher Leitungsdurchmesser größer gleich 1 Meter	Ja/Nein	Ja
Thermische Auswirkungen	Ja/Nein	ja
4. Berechnung Bodenwertminderung:		
Flächenanteil an Gst-Fläche	13%	
Beinträchtigungsgrad Lage Servitutstreifen: (1=gering, 2= mittel, 3=stark, 4=sehr stark)	2	15,0%
Korrekturfaktor Leitungsdurchmesser $\geq 1,0$ m	1,50	22,5%
Korrekturfaktor Thermische Auswirkungen	1,10	24,8%
Korrekturfaktor Bodenklimazahl	1,20	29,7%
<i>Bodenwertminderung nach Korrekturfaktoren</i>		<i>29,7%</i>
Servitut vorhanden ja	ja	-2,5%
<u>Bodenwertminderung für die Servitutfläche</u>		27,2%
		3.019,20 EURO

4. Bodenwertminderung bei Bauland

Bei Bauland (Wohn-, Gewerbe- Industriegebiete etc.) besteht die Wertminderung der Liegenschaft durch ober- und unterirdische Leitungen insbesondere durch die damit verbundene Einschränkung der Bebaubarkeit.

4.1. Bodenwert

Als Bodenwert für Bauland (Wohn-, Gewerbe-, Industriegebiete etc.) ist stets der gemeine Wert zum Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäftes zugrunde zu legen.

Abweichend vom Punkt 1.5. sind die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zum maßgeblichen Stichtag (Zeitpunkt des Verpflichtungsgeschäftes) zugrunde zu legen. Bei konkretem Nachweis sind die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, die zum maßgeblichen Stichtag mit hinreichender Sicherheit vorhersehbar waren, zu berücksichtigen.

4.2. Bodenwertminderung durch eine ober- oder unterirdische Leitung

Für Wohngebiete werden die angesetzten Prozentsätze der Bodenwertminderung nach Tabelle von Bauer 2012/2013 (Vortragsreihe von HR DI Friedrich Bauer, Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification, Griesgasse 10 / III; A 8020 Graz) verdreifacht und für Industrie- und Gewerbegebiete verdoppelt.

Für Hochspannungsleitungen über 110 kV ist überdies der Korrekturfaktor 1,5 anzuwenden.

Der Beeinträchtigungsgrad für eine Leitung ist entsprechend der Verkehrswertstufe und Verlauf des Leitungsservitutes auf dem belasteten Grundstück mittels untenstehender Tabelle (DI Friedrich Bauer 2012/2013) einzuschätzen.

Belastete Fläche	Stufe	ortsübl. Verkehrswertstufen in €/m ²			
		nieder	mittel	hoch	sehr hoch
	1	8	7	6	5
	2	10	8	7	6
	3	15	13	11	10
	4	20	17	15	13
	5	20	17	15	13
	6	25	22	19	16

4.3. Berechnungsbeispiel einer Bodenwertminderung von Bauland (Gewerbegebiet)

Servitutsfläche einer 380 kV-Leitung: 200 m²

Bodenwert: 30,00 €/m² (= niedrige Verkehrswertstufe)

Belastungsstufe	Minderungssatz	Korrekturfaktor wegen Bauland/Gewerbegebiet	Zusätzlicher Korrekturfaktor wegen 380 kV-Leitung	Bodenwertminderung in %
2	10,0%	2,0	1,5	30,0%
Bodenwert €/m ²	Servitutsfläche m ²	Wert Servitutsstreifen €	Bodenwertminderung %	Bodenwertminderung €
30,00	200	6.000,00	30,00%	1.800,00

5. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

5.1. Bodenwert

Für den Bodenwert von forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften ist der gemeine Wert zugrunde zu legen.

Der Wert des Waldbodens ist von folgenden Faktoren abhängig:

- Bonität (Ertragsfähigkeit des Standorts)
- Bringungsverhältnisse, welche sich in den Bringungskosten niederschlagen
 - Neigung
 - Geländeform
 - Bringungsdistanz
- Lokales Preisniveau

Der Bodenwert forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften zu einem Stichtag ist in der Regel über die tatsächlich gezahlten Preise für Vergleichsliegenschaften zu ermitteln (siehe dazu auch Abschnitt 1.4 sowie 1.4.2).

Die Problematik von Vergleichswerten bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken besteht darin, dass im Regelfall keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten von unbestockten Waldbodenflächen vorhanden ist, aus denen unmittelbar Bodenwerte für abgeleitet werden können (Bewertungskatalog für Ziviltechniker [2005] Bewertungsgrundsatz F-1.1-05). Daher haben sich folgende Verfahren für die Ermittlung von Waldbodenwerten aus Vergleichspreisen etabliert:

5.1.1. Vergleichswerte forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften

Bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl (das Konfidenzintervall ist abhängig von erforderlicher Genauigkeit, Mittelwert, Standardabweichung und Stichprobenumfang) von Waldvergleichswerten innerhalb einer Region ist es zulässig, den durchschnittlichen Waldbodenwert mit 50% der Waldvergleichswerte festzulegen.

5.1.2. Vergleichswerte landwirtschaftlich genutzter Liegenschaften

Liegen keine Waldvergleichspreise in ausreichender Anzahl und Qualität in einer Region vor, kann von folgender Relation der Bodenpreise ausgegangen werden: Waldboden : Wiese : Acker = 1 : 2 : 3 (in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten kann das Verhältnis allerdings wesentlich weiter auseinander liegen). Das bedeutet, dass der Waldboden mit vergleichbarer Bodenqualität und Lage zu landwirtschaftlichen Böden in der Regel mit der Hälfte des ortsüblichen Preises für mittlere Wiesen oder bis zu einem Drittel des Preises für Ackerland zu bewerten ist.

Da bei Waldböden in der Regel geringere Bodengüte und Lagenachteile gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben sind, müssen Abschläge für geringere Bodenbonitäten und Bringungerschwernisse aufgrund Steilheit des Geländes und sonstige

ungünstige Bringungsverhältnisse bei der Anwendung von Preisrelationen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen berücksichtigt werden.

5.2. Bodenwertminderung forstlich genutzter Liegenschaften

5.2.1. Oberirdische Einbauten

Oberirdische Einbauten sind insbesondere Masten, Servicezugänge zu Rohren und Tunneln und dergleichen. Bei Strommasten ist die Aufstandsfläche des Mastes maßgebend.

Die Bodenwertminderung beträgt für die aufgrund oberirdischer Einbauten in Anspruch genommene Waldfläche 100% des anzuwendenden Bodenwertes für Waldboden. Übersteigt eine Entschädigungszahlung für oberirdische Einbauten 100% des gemeinen Wertes der in Anspruch genommene Waldfläche, wird mit dem übersteigenden Anteil keine Bodenwertminderung mehr abgegolten; dieser Anteil ist daher steuerpflichtig.

5.2.2. Servitutsflächen mit weiterhin uneingeschränkter Holznutzung auf dem Servitutsstreifen

Bei Servitutsflächen mit weiterhin uneingeschränkter Holznutzung auf dem Servitutsstreifen ist die Bodenwertminderung entsprechend Abschnitt 3.3.1 und Abschnitt 2.4 zu ermitteln. Übersteigt eine Entschädigungszahlung für eine Waldbodenfläche mit weiterhin uneingeschränkter Holznutzung den gemäß Abschnitt 3.3.1 und Abschnitt 2.4 ermittelten Wert der Bodenwertminderung, ist der übersteigende Anteil der Entschädigungszahlung steuerpflichtig.

5.2.3. Servitutsflächen ohne weitere mögliche Holznutzung auf dem Servitutsstreifen

Bei Servitutsflächen ohne weitere mögliche Holznutzung auf dem Servitutsstreifen sind die doppelten Wertminderungssätze der entsprechend Abschnitt 5.2.2 ermittelten Bodenwertminderung zugrunde zu legen. Übersteigt eine Entschädigungszahlung für eine Waldbodenfläche ohne weitere mögliche Holznutzung diesen Wert, ist der übersteigende Anteil steuerpflichtig.

5.3. Ertragsausfälle und Wirtschafterschwernisse im Forst

Gemäß Rz 5173a sind bei voll- und teilpauschalierten Betrieben Entschädigungen für Ertragsausfälle und Wirtschafterschwernisse, soweit sie nicht das laufende Jahr betreffen und in einem Betrag zufließen, grundsätzlich dann gesondert anzusetzen, wenn es aus diesem Grund zu einer Neuberechnung des (land- und forstwirtschaftlichen) Einheitswertes gekommen ist (vgl. VwGH 19.03.1970, 1120/68). Davon sind im forstlichen Bereich insbesondere betroffen:

- Entschädigungen im Zusammenhang mit der Errichtung von (Leitungs-)Trassen (Randschäden vermindern den Zuwachs)
- Entschädigungen für die "Hiabsunreife" (VwGH 28.09.1962, 0588/63)
- Entschädigung für die Schlägerung zur Unzeit und Verblauung

5.3.1. Grundlagen zur Bewertung von Bestandesschäden

Die Verfahren zur Ermittlung von wertrelevanten Bestandesmerkmalen müssen dem Stand der Technik und forstfachlichen Genauigkeitskriterien entsprechen.

Der Bewertungsstichtag für Bestandesschäden ist bei freiwilliger Rechtseinräumungen der Zeitpunkt der Unterzeichnung der Entschädigungsvereinbarung, bei zwangsweiser Rechtseinräumung der Zeitpunkt der Rechtskraft der entsprechenden Entscheidung.

5.3.2. Holzerlöse

Die Holzerlöse zum Bewertungsstichtag sind sortimentsstark zu berechnen. Dabei kann auf Publikationen und Marktberichte zurückgegriffen werden.

5.3.3. Holzerntekosten

Die ortsüblichen Holzerntekosten zum Bewertungsstichtag sind getrennt nach Endnutzung und Vornutzung in Abhängigkeit vom Bestandesalter zu ermitteln. Dabei sind regionaltypische Besonderheiten (insbesondere Preisniveau von Facharbeitskräften) zu berücksichtigen.

5.4. Grundsätze zur Beurteilung einzelner Entschädigungskomponenten

5.4.1. Randschäden

Randschäden sind Schäden im verbleibenden Bestand entlang des Servitutsstreifens, welche zu einer Minderung des Bestandeswertes bei benachbarten Beständen führen.

Für eine pauschale Bewertung von Randschäden ist einmalig ein Bestandeswertverlust in Höhe von 20% durch Qualitätsverluste am verbleibenden Bestandesrand auf einer Wirkungstiefe von 25m je Seite gerechtfertigt (dies ist ca. die 1 fache Baumlänge eines Durchschnittsbestandes). Bei beidseitigen Bestandesrändern können Randschäden auf einer Fläche von 50m² je lfm Servitutsstreifen berücksichtigt werden.

Da im Regelfall bei Dienstbarkeits – und Nutzungsübereinkommen geregelt ist, dass der Leitungseigentümer bzw. der Leitungsbetreiber für Windbruch- oder sonstige als Folge des Trassenfreihibes bedingte Randschäden schadenersatzpflichtig ist, sind Schäden, welche die pauschal angesetzte Bestandeswertminderung überschreiten, nachzuweisen und unterliegen einer individuellen Beurteilung durch die Finanzverwaltung.

Für Randschäden geleistete Zahlungen unterliegen bis zu einem Betrag von 20% des Bestandeswertes der von Randschäden betroffenen Bestände der Voll- bzw. Teilpauschalierung. Bei übersteigenden Beträgen müssen die Randschäden individuell nachgewiesen werden können, um im Rahmen der Voll- bzw. Teilpauschalierung behandelt werden zu können. Beträge, die über das Ausmaß einer Schadensvergütung hinausgehen, sind steuerpflichtig. Außerhalb der Pauschalierung sind derartige Entschädigungen jedenfalls steuerpflichtig (vgl. Rz 5173a).

5.4.2. Hiebsunreife - Abtriebswert

Die Hiebsunreife ergibt sich aus der Differenz von Bestandeswert und aktuellem Abtriebswert auf der Servitutsfläche und ist nach forstfachlichen Kriterien im Einzelfall zu ermitteln. Unter dem Titel der Hiebsunreife geleistete Zahlungen sind in dem Umfang von der Voll- bzw. Teilpauschalierung erfasst, als sie entsprechend forstfachlicher Beurteilung eine Schadensabgeltung darstellen. Beträge, die über dieses Ausmaß hinausgehen, sind steuerpflichtig. Außerhalb der Pauschalierung sind derartige Entschädigungen jedenfalls steuerpflichtig (vgl. Rz 5173a).

5.4.3. Nutzung zur Unzeit

Eine Nutzung zur Unzeit ist dann gegeben, wenn Holzwertminderungen auftreten, weil projektbedingt Nutzungen auf dem Servitutsstreifen außerhalb der Safruhe erfolgen mussten.

Erfahrungsgemäß ist im Zusammenhang mit Servitutsbelastungen eine Nutzung zur Unzeit nicht gegeben, da im Regelfall für die Durchführung der Nutzung ausreichend Vorlaufzeiten vorhanden sind. Die sachliche Rechtfertigung für die Leistung einer Entschädigung aus dem Titel der Nutzungen zur Unzeit muss individuell nachgewiesen werden können, um im Rahmen der Voll- bzw. Teilpauschalierung erfasst zu werden. Soweit ein Schaden aus der Nutzung zur Unzeit nicht gegeben ist, ist eine allfällig unter diesem Titel geleistete Zahlung steuerpflichtig. Außerhalb der Pauschalierung sind derartige Entschädigungen jedenfalls steuerpflichtig (vgl. Rz 5173a).

5.4.4. Bewirtschaftungerschwernisse

Die sachliche Rechtfertigung für die Leistung einer Entschädigung aus dem Titel von Bewirtschaftungerschwernissen muss individuell nachgewiesen werden können, um im Rahmen der Voll- bzw. Teilpauschalierung erfasst werden zu können. Soweit eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist, ist eine allfällig unter diesem Titel geleistete Zahlung bei Voll und Teilpauschalierung nicht steuerfrei. Außerhalb der Pauschalierung sind derartige Entschädigungen jedenfalls steuerpflichtig (vgl. Rz 5173a).

5.4.5. Schlägerungs- und Räumungskosten

Der Ersatz von Schlägerungs- und Räumungskosten ist jedenfalls steuerpflichtig (vgl. Rz 5173a), sodass sich eine gesonderte Ermittlung erübrigt.

5.4.6. Dauernder Nutzungsentgang

Der dauernde Nutzungsentgang besteht aus der Differenz des Ertragswertes zwischen den jeweiligen Bestandesverhältnissen mit ihren spezifischen Nutzungspotentialen und dem vollständigen Nutzungsentgang bei Entfall der Holzzuwachspotentiale auf dem Servitutsstreifen. Erfahrungsgemäß kann der Durchschnittswert des dauernden Nutzungsentgangs mit 50% des durchschnittlichen gemeinen Wertes von Wald bzw. mit 100% des gemeinen Wertes des Waldbodens auf dem Servitutsstreifen festgesetzt werden. Übersteigt eine Entschädigung aus dem Titel dauernder Nutzungsentgang diesen Wert, muss, der Wert des dauernden Nutzungsentgangs individuell nachgewiesen werden, um Rahmen der Voll- bzw. Teilpauschalierung erfasst werden zu können. Bei einer Entschädigung für dauernden Nutzungsentgang Außerhalb der Pauschalierung sind derartige Entschädigungen jedenfalls steuerpflichtig (vgl. Rz 5173a).

6. Literatur

- Bienert, Funk (HRSG), Immobilienbewertung Österreich Edition ÖVI Immobilienakademie- ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH 1040 Wien, Juli 2010
- Univ.-Prof Dr Ferdinand Kerschner, Funktion der Liegenschaftsbewertung bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung (Der Sachverständige Heft 3/2006)
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage 2007
- Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Stuttgart 2007
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesministeriums der Finanzen in der Bundesrepublik Deutschland, Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte 2000
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Hessen, Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Wetteraukreises zum Stichtag 01.01.2010
- Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004
- Klaus B. Gablenz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung, 3. Auflage 2003
- Univ.-Prof Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck; Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors für das Jahr 2014; Datenzeitraum: letzte 30 Jahre; Sachverständige, Heft 3/2014
- Kleiber Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon, Kleiber, Joerts, Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004
- Ergänzende Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß; Der Sachverständige Heft 2/1997
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) Manz Sonderausgabe 78, 1992
- Liegenschaftsbewertungsakademie 20012/2013 Vortragsreihe von HR DI Friedrich Bauer Wertermittlung von Rechten und Lasten, Enteignung und Entschädigung, Allgemeine Grundlagen der Liegenschaftsbewertung, Besondere bewertungsrelevante Rechtsnormen; Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH Center of Valuation and Certification Griesgasse 10 / III; A 8020 Graz