

# RS Vwgh 2018/1/31 Ro 2016/15/0034

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.01.2018

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag

### Norm

EStG 1988 §28;

1. EStG 1988 § 28 heute
2. EStG 1988 § 28 gültig ab 19.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2024
3. EStG 1988 § 28 gültig von 20.07.2022 bis 18.04.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
4. EStG 1988 § 28 gültig von 15.08.2015 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
5. EStG 1988 § 28 gültig von 01.01.2013 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
6. EStG 1988 § 28 gültig von 31.12.2010 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
7. EStG 1988 § 28 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
8. EStG 1988 § 28 gültig von 01.05.1996 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
9. EStG 1988 § 28 gültig von 30.12.1989 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
10. EStG 1988 § 28 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

### Rechtssatz

Im 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. 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. 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. Im 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. 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. 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 vergleiche 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.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VwGH:2018:RO2016150034.J02

**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)