
Minderwertentschädigung

1. Definition

Nach dem im Enteignungsrecht geltenden Grundsatz der vollen Entschädigung (Art. 26 Abs. 2 BV) erhält der Enteignete im Allgemeinen nicht nur Ersatz für den vollen Wert des entzogenen Vermögensobjektes, sondern bei Teilenteignungen auch für den Minderwert der verbleibenden Grundstückteile (Minderwertentschädigung), ferner für sämtliche ihm im Zusammenhang mit der Enteignung erwachsenden Nachteile (Inkonvenienzentschädigung). Für die steuerliche Beurteilung der Gesamtleistung an den Veräusserer bzw. Enteigneten ist das Entgelt für das veräusserte Gut klar abzugrenzen einerseits von der Minderwertentschädigung und andererseits von der Inkonvenienzentschädigung.

2. Gesetzliche Grundlage

Gemäss Art. 135 Abs. 1 StG gilt als Erlös bei der Grundstückgewinnsteuer grundsätzlich der Verkaufspreis mit allen weiteren Leistungen des Erwerbers. Als Ausnahme davon wird in Abs. 3 desselben Artikels ausdrücklich erwähnt, dass Entschädigungen für nachweisbare Inkonvenienzen nicht zum Erlös zählen. Art. 67 Abs. 3 StV führt dazu weiter aus, dass Minderwerte verbleibender Grundstücke nicht als Inkonvenienz geltend gemacht werden können.

Im Zusammenhang mit den Anlagekosten besagt auf der anderen Seite Art. 138 StG, dass Leistungen Dritter, insbesondere Versicherungsleistungen, Subventionen und Beiträge, für die der Veräusserer nicht ersatz- oder rückerstattungspflichtig ist, von den Anlagekosten abgerechnet werden. Gemäss Art. 68 StV gelten als Leistungen Dritter, die von den Anlagekosten abgerechnet werden, auch Entschädigungen für einen Minderwert, soweit sie nicht mit der Einkommenssteuer erfasst wurden oder werden.

3. Rechtliche Beurteilung

Eine Minderwertentschädigung ist definitionsgemäss eine Entschädigung für den eingetretenen Minderwert und damit eine Schadenersatzleistung (Beispiel: Fluglärmerschädigung). Schadenersatzleistungen sind grundsätzlich nicht einkommenssteuerpflichtig, sofern sie nicht Erwerbersersatz darstellen.

Bei einer Teilenteignung wird die für das Restgrundstück bezahlte Minderwertentschädigung nicht zum Veräusserungserlös bzw. zum Entgelt für die enteigneten Grundstücksteile hinzugezählt. Sie wird daher auch nicht im Zeitpunkt der Enteignung von einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer erfasst. Vielmehr wird die Minderwertentschädigung gestützt auf Art. 138 StG in Verbindung mit Art. 68 StV im Zeitpunkt der späteren Veräusserung des verbleibenden Grundstücksteils, für welchen die Entschädigung geleistet wurde, berücksichtigt. In diesem Fall werden die Anlagekosten um die Minderwertentschädigung reduziert, was dannzumal zu einem höheren Grundstücksgewinn führt.