

# Das Europäische Energiewende-Disaster

## Gemeindesteuer wegen Windkraftanlagen reduziert – Immobilienentwertung durch Windkraftwerke offiziell anerkannt

2012-07-25 08:07:29 Christof Merkli

London, Sunday Times, 22. Juli „[Council tax cut for homes near wind farms](#)“, Jonathan Leake (Originalartikel, teilweise übersetzt und ergänzt durch Christof Merkli)

Windfarmen können einen negativen Einfluss auf den Wert nahe gelegener Immobilien bewirken. Dies zeigt der Grundsatzentscheid einer englischen Regierungsbehörde: Die Bewertungsbehörde (VOT, [Valuation Office Agency](#)), welche den Steuerwert einer Liegenschaft festlegt, hat akzeptiert, dass Windkraftanlagen in der Nähe von Liegenschaften eine Reduktion der Liegenschaftsteuer wegen Entwertung zur Folge haben. Dieser Entscheid ist ein grosses Problem für die Windkraftindustrie. Bisher wurden solche Aussagen als „subjektive Meinung“ abgetan. Damit ist endgültig Schluss. Was jeder vernünftige Betrachter mit gesundem Verstand als *offensichtlich* bezeichnen würde, ist jetzt „amtlich abgesegnet“. Für alle, die es immer noch nicht glauben wollen, repetiere ich es gerne noch einmal in einfachen Worten:

*Windkraftwerke **entwerten alle Liegenschaften in ihrer Umgebung** und machen sie in Einzelfällen **unverkäuflich**.*

### Konkrete Fälle

Im hier beschriebenen Fall ging es um ein Paar, welches in der Nähe des [Fullabrook Windparks](#) lebt. Der Wert ihres Hauses fiel von 400'000 englischen Pfund auf gerade noch 300'000 englische Pfund. Der Abstand des Hauses zu den ersten drei Turbinen beträgt immerhin 585 Meter. Obwohl ein Verkauf des Hauses noch gar nicht zur Diskussion stand, konnte das Paar bei der VOT mit ihren Argumenten eine Reduktion vom Steuerband F zu E bewirken, was einer Steuerreduktion von immerhin 400 englischen Pfund pro Jahr entspricht. Die Wertreduktion beträgt in diesem Fall satte 25%.

Sue Price hat ihr Haus in Kessingland verkaufen wollen. Der Preis wurde auf 460'000 englische Pfund festgesetzt, ein Käufer war bald gefunden. Im gleichen Zeitraum haben die Zeitungen über die Inbetriebnahme des nahen Windparks berichtet. Der Käufer hat sein Angebot sofort zurückgezogen und der Makler hat Sue Price geraten, den Preis tiefer anzulegen, weil der Windpark die Liegenschaft entwertet habe. Sue Price reduzierte den Preis auf 360'000 Pfund. Aber auch zu diesem Preis konnte das Haus nicht mehr verkauft werden und es wurde vom Markt genommen.

## **Ein klares Präjudiz der Enteignung durch Windfarmbetreiber**

Diese von der VOT angewendete Regel basiert auf einem anderen Vorkommnis aus dem Jahr 2008. Die Bäuerin Jane Davis hätte beim Verkaufsversuch ihrer Farm eine starke Reduktion des Wertes gewärtigen müssen. Ihre Farm lag in einem Abstand von 914 Metern zu den ersten Windkraftwerken. Ihr Antrag auf Steuerreduktion wurde zuerst abgelehnt. Nach einer Appellation ans VOT, in der Jane Davis die üblen Lebensumstände durch die Anwesenheit des Windparks nachweisen konnte, wurde ihr Begehren angenommen und als Präjudiz für weitere Fälle definiert. In der anschliessenden Anklage gegen die Windfarmbetreiber wurde ein Vergleich akzeptiert und Stillschweigen vereinbart. In diesem stark beachteten Fall ist man sich einig, dass der Vergleich darin bestanden hat, dass die Windfarmbetreiber die Farm zu ihrem ursprünglichen Wert gekauft haben.

## **Verlust für die Gemeinden ist programmiert**

Diese Steuersatzreduktion hat einen direkten Einfluss auf die Steuereinnahmen der Gemeinden. Wird dieses Präjudiz in der Schweiz angewendet, ist es um Faktoren gravierender, als es sich in England auswirkt:

Die Abstände zu Windkraftwerken werden in der Schweiz mit 300 Meter empfohlen. Die Liegenschaftentwertung ist demnach noch grösser als in England (obige Beispiele reden von 585 und 914 Meter Abstand). Der in der Schweiz steuerwirksame Eigenmietwert dürfte sich um mindestens 30% reduzieren. Bei einem Eigenmietwert von CHF 15'000.- wäre das eine zu deklarierende Einnahmenreduktion von CHF 4'500.-. Die Gemeindesteuer reduziert sich demnach um ca. CHF 450.- pro Jahr und betroffene Liegenschaft. Diese Zahlen sind eher vorsichtig gewählt. Bei in der Schweiz empfohlenen Abständen von ca. 300 Meter zu Windkraftwerken (weltweit der geringste Wert) ist mit einem wesentlich grösseren Verlust oder der totalen Unverkäuflichkeit einer Liegenschaft zu rechnen.

## **Die Banken müssen reagieren**

Der Wertverlust hat auch auf die Finanzierungssicherheit der Eigenheime eine fatale Wirkung. Mit der Wertreduktion der Liegenschaft fällt so manches Kreditkonstrukt um. Es müssen Eigenleistungen nachbezahlt werden, damit die Sicherheit der Kredite gewährleistet bleibt. Das kann dazu führen, dass ein Eigenheimbesitzer einer Nachforderung von mehreren 100'000.- gegenübersteht. Für die Banken ist das nicht neu. Bei Liegenschaftenschätzungen sind einige Banken schon länger dazu übergegangen, Vorbehalte für drohende Windparks in den Schätzungsbescheid einzubauen. Das hat unmittelbare Konsequenzen im Umkreis von mehreren Kilometern um bestehende oder drohende Windparks zur Folge.

## **Das Problem wird überall verschlafen**

Weil die Windradlobby jeglichen Zusammenhang zwischen Windkraftwerken und den Problemen für die Anwohner konsequent negiert, wird dieses Thema erst aktuell, wenn man direkt betroffen ist. Die deutschsprachigen Medien greifen dieses Thema nicht oder nur ungern an. Es ist immer noch grundsätzlich verpönt, wenn man sich kritisch zu Windkraft äussert. Es herrscht eine oberflächliche Betrachtung vor, die man am besten mit „Den Kopf in den Sand stecken“ umschreiben könnte. Da es noch fast keine Windparks gibt in der Schweiz, lässt man die Windradlobby kritiklos gewähren. Bis die Probleme so offensichtlich werden, dass man – zu spät natürlich – im Nachhinein mit teuren Kostenfolgen endlich „reagiert“. Die anfallenden Kosten der schmerzhaften Korrektur werden problemlos und anonym durch die gesamte Gesellschaft getragen – die Windradlobby hat ihr Scherflein ins Trockene gebracht. Die für den Missstand verantwortlichen Politiker tragen sowieso nie an irgendetwas Schuld.

## **Die Windradlobby lässt sich nicht beirren**

Obwohl es Weltweit tausende von Beispielen zu zitieren gäbe, lässt sich Rob Norris von „Renewable UK“, dem englischen Äquivalent zu unserer ähnlichen Suisse Eole, nicht im geringsten beirren. Die Engstirnigkeit dieser Profiteure von Subventionsmitteln aus den Staatskassen ist allerdings nicht überraschend:

*„No study has ever been produced showing evidence to back up the claim that wind farms have a detrimental effect on house prices“*

„Es gibt keine Studie, die den Nachweis erbringt, dass Windfarmen einen negativen Einfluss auf die Hauspreise haben.“

Wer's glaubt wird selig.