



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der W., inW., vertreten durch Dr. Michael M. Ginhart, Rechtsanwalt, 1060 Wien, Rahlgasse 1, vom 12. März 2007 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 8. Februar 2007 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Mit Baurechtsvertrag vom 18.5.2006 räumte die S.. als Baurechtsbestellerin der W. . (in der Folge auch Berufungswerberin genannt) auf der Liegenschaft EZ 1 Grundbuch xy ein Baurecht iSd Gesetzes vom 26.4.1912, BGBl. 1912/86 idgF für die Zeit bis 31.12.2040 ein. Als Entgelt wurde für die gesamte Vertragsdauer eine Baurechtszinsvorauszahlung in Höhe von 3.400.000,00 € zuzüglich 20% USt, sohin insgesamt 4.080.000,00 €, vereinbart, zahlbar bis längstens 30.6.2006. Die Vertragsparteien vereinbarten, dass mit dieser Baurechtszinsvorauszahlung sämtliche Ansprüche der Baurechtsbestellerin im Zusammenhang mit der Begründung des Baurechtes und sämtliche Ansprüche für die gesamte Dauer des Baurechtes abgegolten sind.

Mit Bescheid vom 8. Februar 2007 schrieb das Finanzamt die Grunderwerbsteuer in Höhe von 142.800,00 € vor, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 4.080.000,00 €.

Gegen diesen Bescheid erhob die Berufungswerberin die Berufung mit der Begründung, dass die Bemessungsgrundlage nicht richtig ermittelt worden sei. Bei einer Dauer des Baurechts

von 33 Jahren hätte sich unter Zugrundelegung des zur Anwendung gelangenden Kapitalwertfaktors von 15,904 die Bemessungsgrundlage folgendermaßen berechnet: Brutto-Baurechtszinsvorauszahlung 4.080.000,00 € : 33 Jahre ergibt einen Brutto-Jahreszins von 123.636,36 €. Dieser Jahreszins mit dem Kapitalwertfaktor 15,904 multipliziert ergibt gerundet eine Bemessungsgrundlage von 1.966.312,00 €, hievon 3,5 % ergibt gerundet 68.821,00 € Grunderwerbsteuer. Auf Grund dieser Berechnung ergebe sich die sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der Baurechtszinsvorauszahlung, verglichen mit einem jährlich zahlbaren Baurechtszins, verteilt über die gesamte Dauer des Baurechtes. Es würde damit eine Verletzung eines verfassungsrechtlich geschützten Rechtes vorliegen.

Das Finanzamt hat die Berufung ohne Erlassung einer Berufungsvorentscheidung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft über ein inländisches Grundstück, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

Gemäß § 2 Abs. 2 Z 1 GrEStG sind Baurechte dem Grundstück gleichgestellt.

Durch den Vertrag über die Begründung des Baurechts wird der Anspruch auf Übereignung des Baurechts selbst begründet (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 263 zu § 1 GrEStG).

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Im § 5 GrEStG wird der Umfang und der Begriff der Gegenleistung näher erläutert. Die Aufzählung im § 5 Abs. 1 GrEStG, in der Umfang und Art der Gegenleistung bei einzelnen Erwerbsvorgängen angeführt wird, ist eine beispielsweise (VwGH 22.1.1958, 1881/57, VwGH 20.11.1980, 1651/79 und VwGH 21.11.1985, 84/16/0093).

Bei der Bestellung eines Baurechts ist Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 GrEStG jede Leistung, die der Bauberechtigte für die Bestellung des Baurechts gewährt (VwGH 1.7.1982, 82/16/0047).

Ist die Steuer von der Gegenleistung zu erheben, ist diese Gegenleistung nach den Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 2-17 BewG) zu bewerten (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 22 zu § 5 GrEStG).

Als Gegenleistung bzw. als Bemessungsgrundlage kommt beim Erwerb des Baurechtes der vereinbarte Bauzins in Betracht, da dieser die wirtschaftliche Leistung des Bauberechtigten an den Grundeigentümer darstellt, gegen die der Grundeigentümer das Baurecht einräumt.

Nach § 10 Abs. 1 BewG ist bei Bewertungen, soweit nichts anderes vorgeschrieben ist, der gemeine Wert zu Grunde zu legen.

Ist der vereinbarte Bauzins nicht wie ein vereinbarter Kaufpreis zur Gänze in der Gegenwart fällig, sondern werden die einzelnen Zinsschuldigkeiten erst zu den im Vertrag vereinbarten Terminen fällig, stellt der Bauzins eine wiederkehrende Nutzung oder Last gemäß § 15 Abs. 1 BewG dar (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrssteuern, Band II, Grunderwerbsteuer Rz 48 zu § 2 GrEStG).

Im vorliegenden Fall wurde im Baurechtsvertrag vom 18. Mai 2006 als Gegenleistung eine Baurechtszinsvorauszahlung in der Gesamthöhe von 4.080.000,00 € vereinbart, die bis spätestens 30. Juni 2006 zu bezahlen war. Da somit weder eine monatliche noch eine jährliche Aufteilung der Bezahlung des Baurechtszinses in Teilleistungen vereinbart wurde, sondern eine Einmalzahlung erfolgte – im Baurechtsvertrag ist der Jahreswert des Bauzinses nicht einmal erwähnt- ist die in der Berufung vorgenommene Bewertung durch Berechnung der Barwerte mit Hilfe des Kapitalwertfaktors nicht anwendbar, da keine wiederkehrende Nutzung oder Leistung gemäß § 15 BewG vorliegt. Dadurch kommt der Bewertungsgrundsatz des § 10 BewG zur Anwendung.

Insoweit die Beufungswerberin verfassungsrechtliche Bedenken äußert, obliegt eine Entscheidung hierüber ausschließlich dem Verfassungsgerichtshof.

Auf Grund des im gegenständlichen Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 25. November 2008