



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Graz
Senat (Graz) 5

GZ. RV/0572-G/08

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung XY vom 20. Juni 2007 betreffend Einheitswert des Grundvermögens entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Die dem Ehepaar E gehörende EZ 111 bestand aus mehreren Grundstücken mit einer Fläche von 45.641 m². Das zu dieser EZ gehörende Grundstück 5/3 hatte eine Fläche von 7.602 m².

Mit Baurechtsvertrag vom 20. Juni 2006 erfolgte durch die Grundeigentümer eine Baurechtsbestellung für den Bw. und Frau MF .

Laut Punkt II „Vertragsgegenstand“ des Vertrages bestellten die Grundeigentümer zu Gunsten der Bauberechtigten am Grundstück 5/3, Baufl. (Gebäude), Landw.genutzt, im Ausmaß von 7.602 m², inneliegend in der Liegenschaft EZ 111, ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912 RGBI. 86 betreffend das Baurecht (BauRG idF BGBl.1990/258) auf die Dauer von 100 Jahren.

Die Bauberechtigten waren aufgrund des Punktes III „Baurechtsumfang“ des Vertrages berechtigt und verpflichtet, auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ein Wohnhaus sowie notwendige und nützliche Verkehrsflächen und Infrastruktureinrichtungen bis längstens 31. Dezember 2016 zu errichten.

Das Baurecht erstreckte sich laut Vertrag auch auf die für die Bauwerke selbst nicht

erforderlichen, jedoch für deren Benutzung vorteilhaften Teile der Liegenschaft. Die Lage, Anzahl und Größe der zu errichtenden Bauwerke ergab sich aus einem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan. Die Bauberechtigten erhielten auch das Recht, im östlichen Teil des im beiliegenden Plan blau eingefärbten GrSt 7 eine Klärgrube samt Leitungsführung zum Haus zu errichten, zu betreiben und zu erhalten, sowie alle zur Versorgung des Hauses notwendigen Leitungen über die Liegenschaft der Grundeigentümer zu führen.

Aufgrund dieses Vertrages erfolgte durch das Grundbuchsgericht die Eröffnung der EZ 333 (Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ 444) und der EZ 444 (Baurechtseinlage). Dem Grundbuchsauszug ist zu entnehmen, dass die EZ 333 eine Fläche von 7.602 m² umfasst.

Zum 1. Jänner 2007 wurde der Einheitswert für das Baurecht als Einfamilienhaus mit Euro 33.600, erhöht um 35% gemäß AbgÄG 1982 mit Euro 45.300 festgestellt und den Bauberechtigten zugerechnet.

Der Ermittlung des Bodenwertes legte das Finanzamt eine Fläche von 7.602m² zugrunde.

Der Berufungswerber wandte ein, bei der Berechnung des Einheitswertes werde fälschlicherweise von 7.602 m² ausgegangen. Dies entspreche der gesamten Fläche der Parzelle 5/3. Die Baurechtsberechtigten hätten jedoch nicht die gesamte Fläche erworben, sondern nur ein Baurecht auf einem Teil der Parzelle erhalten.

Pt III („Baurechtsumfang“) des der Berufung beigelegten Baurechtsvertrages beinhaltete die relevanten Angaben. Auf dem ebenfalls beigelegten Lageplan sei der Bereich für das Baurecht eingezeichnet. Die Größe betrage ca. 2.500 m².

Durch das Finanzamt wurde die Berufung mit der Begründung abgewiesen, ein Baurecht könne gemäß § 5 Abs. 2 Baurechtsgesetz nicht an einem Teil eines Grundbuchskörpers begründet werden. Stammeinlage der Baurechtseinlage sei im vorliegenden Fall die EZ 333 der KG L. Diese EZ bestehe aus dem Grundstück 5/3 im Ausmaß von 7.602 m². Daher sei der Wert dieses Flächenausmaßes für die Bewertung des Baurechts maßgebend.

Im Vorlageantrag führte der Bw. aus, dass er die Begründung für die Ablehnung nicht teile. Nach Rücksprache mit seinem Anwalt merke er an, dass ein Baurecht natürlich bezeichnet bzw. namentlich mit einer Parzelle angesprochen werden müsse. Trotzdem könne das Baurecht auf einen Teil einer Parzelle vergeben werden. Im Baurechtsvertrag werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur für einen Teil (2.500 m²) der Parzelle das Baurecht erworben werde. Ein Lageplan, aus welchem alles ersichtlich sei, sei ebenso im beglaubigten Vertrag enthalten.

Bei der Berechnung des Einheitswertes werde fälschlicherweise von 7.602 m² ausgegangen. Diese Angabe entspreche der gesamten Größe der Parzelle 5/3. Jedoch sei nicht die gesamte Fläche erworben worden, sondern nur ein Baurecht auf einem Teil dieser Parzelle.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 51 Abs. 2 BewG (Bewertungsgesetz) gelten als Grundstücke auch das Baurecht und sonstige grundstücksgleiche Rechte.

Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, werden gem. § 56 BewG wie bebaute oder unbebaute Grundstücke bewertet.

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert und vom Gebäudewert auszugehen.

Als Bodenwert ist gem. § 53 Abs. 2 BewG der Wert maßgebend, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Dabei sind insbesondere die Lage und die Form des Grundstückes sowie alle anderen den gemeinen Wert von unbebauten Grundstücken beeinflussenden Umstände zu berücksichtigen. Der Wert jener Fläche, die das Zehnfache der bebauten Fläche nicht übersteigt, ist um 25 v.H. zu kürzen.

Bei Einfamilienhäusern ist gem. § 53 Abs. 7 lit. b BewG die Summe aus Bodenwert und Gebäudewert um 30 v.H. zu kürzen.

Beträgt die Dauer des Baurechtes in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt noch **50 Jahre oder mehr**, so ist gem. § 56 Abs. 2 BewG der Gesamtwert gemäß Abs. 1 **in vollem Umfang** dem Berechtigten zuzurechnen.

Für den Fall einer im Bewertungszeitpunkt **weniger als 50 Jahre** betragenden Dauer des Baurechts sieht § 56 Abs. 3 die Zurechnung eines von der restlichen Dauer des Baurechtes abhängigen Hundertsatzes des Wertes des Grund und Bodens an den Berechtigten vor. Dem Eigentümer des Grund und Bodens ist in diesem Fall der verbleibende Wert des Grund und Bodens zuzurechnen.

Da die Dauer des Baurechtes zum 1. Jänner 2007 noch mehr als 50 Jahre betrug, war der Gesamtwert den Berechtigten zuzurechnen.

Im vorliegenden Fall wendet sich die Berufung nicht grundsätzlich gegen die Bewertung des Baurechtes als bebautes Grundstück (Einfamilienhaus), sondern dagegen, dass die gesamte Grundfläche der mit dem Baurecht belasteten Parzelle in die Bewertung einbezogen wurde.

Die Behauptung des Bw., das Baurecht sei nur an einer Fläche von 2.500 m² erworben worden, lässt sich weder aus dem Baurechtsvertrag noch aus dem Lageplan ableiten. Vielmehr wurde in Punkt II. des Vertrages ausdrücklich ausgeführt, dass die Grundeigentümer am Grundstück 5/3, Baufl. (Gebäude), Landw. genutzt, im Ausmaß von 7.602 m², ein Baurecht bestellen.

Zur Ansicht des Bw., ein Baurecht könne an einem Teil eines Grundstückes erworben werden, ist auszuführen:

Gemäß § 5 Abs. 1 des Baurechtsgesetzes (RGBI 86/1912 in der geltenden Fassung) entsteht das Baurecht durch die bucherliche Eintragung als Last des Grundstückes.

Ein Baurecht kann gem. § 5 Abs. 2, erster Satz des Baurechtsgesetzes nicht an einem Teile eines Grundbuchskörpers begründet werden.

§ 5 Abs. 2 vorletzter und letzter Satz lauten:

„Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind in dieser Einlage zu vollziehen.“

Gemäß § 5 Abs. 1 Allgemeines Grundbuchenlegungsgesetz BGBI 2/1930 in der geltenden Fassung kann ein Grundbuchkörper aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen.

Wie den Akten zu entnehmen ist, bestand die EZ 111 aus der Parzelle 5/3 und anderen Grundstücken. Aufgrund des Baurechtsvertrages wurde durch das Grundbuchsgericht in Entsprechung der Verordnung vom 11. Juni 1912, RGBI 114/1912 über die Durchführung des Baurechtsgesetzes sowohl für diese Parzelle als auch für das Baurecht jeweils eine eigene EZ errichtet. Das bedeutet, dass die Parzelle 5/3 einen **Grundbuchkörper** bildet.

Der Bw. ist der Ansicht, ein Baurecht könne auch nur auf einen Teil einer Parzelle vergeben werden. Im Baurechtsvertrag werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur für einen Teil (2.500 m²) der Parzelle das Baurecht erworben worden sei. Im beglaubigten Vertrag sei ein Lageplan, aus welchem das ersichtlich sei, enthalten.

Dem ist zu entgegnen, dass sich ein Baurecht als Belastung eines Grundstückes nur auf den **gesamten** Grundbuchkörper beziehen kann. Von dem auf der ganzen Liegenschaft haftenden Baurecht ist die zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Nutzungsbefugnis der Bauberechtigten zu unterscheiden, die räumlich auf Teile des Baurechtsgrundstückes eingeschränkt sein kann (siehe dazu OGH, 5Ob31/01x und die dort zitierte Literatur).

Dem Vertrag ist zwar zu entnehmen, dass sich die Lage, Anzahl und Größe der zu errichtenden Bauwerke aus dem beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildenden, Lageplan ergibt. Entgegen der Behauptung des Bw. ist daraus allerdings nicht zu

erkennen, dass nur für eine Fläche von 2.500m² das **Baurecht** erworben worden wäre.

Vielmehr ergibt sich daraus die vertraglich vereinbarte Befugnis zur Nutzung des Baurechtes.

Da das Baurecht auf dem gesamten Grundstückskörper Parzelle 5/3 begründet wurde, war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Graz, am 12. August 2009