



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der SGG, Adr, vertreten durch Dr. Gerhard Wagner, Rechtsanwalt, 4020 Linz, Spittelwiese 6, vom 20. Mai 2010 gegen die Bescheide des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 15. April 2010 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Bescheid hinsichtlich PK wird aufgehoben.

Der Bescheid hinsichtlich PC wird wie folgt abgeändert.

Bemessungsgrundlage	70.800,00 €	Grunderwerbsteuer	2.478,00 €
---------------------	-------------	-------------------	------------

### Entscheidungsgründe

#### Baurechtsvertrag

Am 20. November 2011 hat die SGG (Baurechtsnehmerin) den folgenden Baurechtsvertrag mit den Baurechtsgebern

1. PC und
2. PK geschlossen:

Die PC ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft X, bestehend aus den Grundstücken 1, 2 und Geb mit einer Fläche von insgesamt 1.786 m<sup>2</sup>. In der Vermessungsurkunde vom 9. Juni 2009 wurde durch Teilung das neue Grundstück 3 mit einer Fläche von 23 m<sup>2</sup> gebildet.

Die PK ist grundbürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft Y, bestehend aus dem Grundstück 5/2. In der Vermessungsurkunde vom 9. Juni 2009 wurde weiters durch Teilung des Grundstückes 5/1 das Trennstück 1 mit einer Fläche von 170 m<sup>2</sup> gebildet und dieses mit dem Grundstück 5/2 vereinigt, sodass dieses Grundstück infolge gleichzeitiger Flächenberichtigung nun eine Fläche von 1.470 m<sup>2</sup> aufweist.

Die BRG räumen der BRN an den Grundstücken 1 bis 3, Geb der Liegenschaft X und 5/2 der Liegenschaft Y ein Baurecht (Dauer 65 Jahre) ein, wobei festgehalten wird, dass auf dem Grundstück Geb ein Kindergartengebäude und auf dem Grundstück 5/2 eine Holzhütte errichtet ist.

Für die Einräumung des Baurechtes hat die BRN keinen Baurechtszins zu entrichten. Zum Zwecke der Steuer- und Gebührenbemessung wird die Gegenleistung der BRN mit dem dreifachen Einheitswert der Grundstücke 1 bis 3, Geb und 5/2 bewertet.

### **Grunderwerbsteuerbescheide**

Das Finanzamt hat der SGG

- 1.) hinsichtlich des Baurechtsvertrages mit der PC mit Bescheid vom 15. April 2010 die Grunderwerbsteuer (GrESt) in Höhe von 2.207,78 € und
- 2.) hinsichtlich des Baurechtsvertrages mit der PK mit Bescheid vom 20. April 2010 die GrESt in Höhe von 1.817,17 € vorgeschrieben.

### **Berufung**

Gegen diese GrESt-Bescheide richtet sich die gegenständliche Berufung der SGG, nunmehrige Berufungswerberin, = Bw, vom 20. Mai 2010, weil in den bekämpften Bescheiden der Wert der Grundstücke nicht richtig ermittelt worden sei.

### **Berufungsvorentscheidungen**

Über Ersuchen hat das für die Bewertung zuständige Lagefinanzamt die folgenden Einheitswerte (EW) zum 1. Jänner 2009 bekannt gegeben:

	Grundstück	m <sup>2</sup>	EW	3-facher EW
X	1	475	5.900,00 €	
	2 samt Geb	1.272	13.557,05 €	
	Summe		19.457,05 €	58.371,15 €
Y	5/2	1.470	12.979,82 €	38.939,46 €

### 3.217

Für die Ermittlung der anteiligen EW sei ein durchschnittlicher Bodenwert in Höhe von 6,5406 € (+ 35 % Erhöhung) angesetzt worden. Bisher seien das Grundstück 2 und ein Großteil von Geb nicht bewertet gewesen, weil sie für Zwecke der Grundsteuer befreit waren. Die Befreiung gelte aber nicht für die GrEST! Der EW-Bescheid über 5.900,00 € für das Grundstück 1 sei rechtskräftig seit 12. April 2010.

Daraufhin hat das Finanzamt mit Berufungsvorentscheidungen jeweils vom 11. Juni 2010 die GrEST neu festgesetzt:

- 1.) hinsichtlich PC (X) in Höhe von 2.042,99 € von einem Wert der Grundstücke von 58.371,15 € und
- 2.) hinsichtlich PK (Y) in Höhe von 1.362,88 € von einem Wert der Grundstücke von 38.939,46 €.

### **Vorlageantrag**

Am 15. Juli 2010 hat die Bw den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz gestellt, weil der EW für 2 samt Geb mit Bescheid vom 2. März 1982 auf 32.000,00 S erhöht worden sei. Ein neuerer EW-Bescheid sei nicht bekannt. Es sei unerfindlich, weshalb in der Berufungsvorentscheidung zusätzlich ein Bodenwert in Höhe von 6,5406, welcher überdies nicht erklärbar sei, angesetzt worden sei. Die Erhöhung von 35 % sei nicht begründet und allenfalls nach dem Vertrag erlassene EW-Bescheide seien nicht verbindlich.

### **UFS-Verfahren**

Durch Einsicht in das Grundbuch ist hervorgekommen, dass die PK zwecks Herstellung eines einzigen Grundbuchskörpers mit Schenkungsvertrag vom 22. April 2011 das Grundstück 5/2, der PC übertragen hat, sodass dieses der EZ X zugeschrieben wurde. Des Weiteren wurde kein neues Grundstück 3 gebildet.

Somit ist letztlich die neu vermessene Liegenschaft X, bestehend aus den Grundstücken 1 und 2, Geb und 5/2, welche allein der PC gehört, tatsächlich mit dem Baurecht belastet.

Für diese wirtschaftliche Einheit (sonstiges bebautes Grundstück) hat das für die Bewertung zuständige Lagefinanzamt mit Bescheid vom 19. April 2013 den erhöhten Einheitswert ab 1. Jänner 2012 in Höhe von 23.600,00 € festgestellt. Der Bodenwert hat sich aus einer Gesamtfläche von 3.217 m<sup>2</sup>, bewertet mit je 8,7207 € (120 S aus dem Jahr 1972 + 35 % Erhöhung), ergeben. Hinsichtlich Geb wurde die Bewertung von 2 Schwesternzimmern aus dem Vorbescheid übernommen. Der Gebäudewert wurde daher mit 2.395,08 € angesetzt.

Mit Vorhalt vom 13. Mai 2013 hat der UFS der Bw die Rechtslage dargelegt und diesen Sachverhalt zur Kenntnis gebracht. Der angesprochene Artfortschreibungsbescheid vom 19. April 2013 wurde der Bw übermittelt.

Weiters hat der UFS *festgestellt: „Da die in diesem Bescheid zugrunde gelegten (Wert)Verhältnisse auch bereits zum hier maßgeblichen Stichtag 20. November 2009 unverändert bestanden haben, ergäbe sich nach Auskunft der Bewertungsstelle des Finanzamtes für die mit dem Baurecht belasteten Grundstücke ein besonderer Einheitswert zum Stichtag ebenfalls in Höhe von 23.600,00 €.“* Die GrESt wäre daher von einem dreifachen EW von 70.800,00 € zu berechnen.

Die Bw hat am 1. August 2013 mitgeteilt, dass sie den Vorhalt nicht beantworten werde und die Begründung sowie die Höhe der GrESt akzeptiere.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Der Grunderwerbsteuer unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Zif. 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) Kaufverträge und andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf ein inländisches Grundstück beziehen.

Gemäß § 2 GrEStG sind unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen (Abs. 1) und Baurechte stehen den Grundstücken gleich (Abs. 2).

Schon die Begründung eines Baurechts unterliegt nach der Judikatur dem Tatbestand des § 1 Abs. 1 Zif. 1 GrEStG.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen (Besteuerungsgrundsatz). Die Berechnung vom Wert des Grundstückes ist nur in den in § 4 Abs. 2 GrEStG taxativ aufgezählten Fällen zulässig.

Insbesondere ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, soweit eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist (§ 4 Abs. 2 Zif. 1 GrEStG).

Nach 6 Abs. 1 lit. b GrEStG ist als Wert des Grundstückes das Dreifache des Einheitswertes anzusetzen.

Dies gilt insbesondere für Grundstücke, die dem Grundvermögen im Sinne des § 51 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) zuzurechnen sind. Mit Baurechten oder sonstigen grundstücks-gleichen Rechten belastete Grundstücke werden nach § 56 Abs. 1 BewG wie bebaute oder unbebaute Grundstücke bewertet.

Das bedeutet, dass sich der Wert eines Baurechtes mit dem Wert des belasteten Grundstückes selbst deckt. Die Ermittlung des Wertes des Baurechtes erfolgt daher nach den Vor-

schriften des BewG anhand des Grundstückswertes (Bodenwert und Gebäudewert) und zwar so, wie wenn das Baurecht nicht bestünde.

Streitpunkt im gegenständlichen Fall ist ausschließlich die Höhe des mangels Gegenleistung hier für die Steuerbemessung maßgeblichen Einheitswertes.

Nach § 6 Abs. 3 GrEStG ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (Stichtag) ein **besonderer Einheitswert** zu ermitteln, wenn sich die Verhältnisse zwischen dem unmittelbar vorausgegangenen Feststellungszeitpunkt und dem Zeitpunkt des Erwerbsvorganges dergestalt geändert haben, dass nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes die Voraussetzungen für eine Wert- oder Artfortschreibung oder Nachfeststellung gegeben sind.

Weil gleichzeitig mit der Baurechtsbegründung eine Abtrennung und Vereinigung von Teilstücken sowie eine Flächenberichtigung erfolgt sind und außerdem der Grund für die Befreiung von einer Steuer weggefallen ist, ist auf den Zeitpunkt des Erwerbsvorganges (20. November 2009) jedenfalls ein besonderer Einheitswert zu ermitteln. Zu diesem Zweck ist, wie bereits ausgeführt, eine Bewertung des Baurechtes hinsichtlich der tatsächlich vom Baurecht umfassten Grundstücksfläche samt Gebäude vorzunehmen. Diese Bewertung hat das Finanzamt zum 1. Jänner 2012 vorgenommen und hat sich dabei ein erhöhter Einheitswert von 23.600,00 € ergeben. Da im Rahmen der Erlassung des abgeleiteten GrESt-Bescheides zufolge § 192 BAO Bindungswirkung an einen Einheitswertbescheid, selbst wenn er noch nicht rechtskräftig ist, als Grundlagenbescheid besteht und nach Auskunft des Lagefinanzamtes das Baurecht auch schon zum hier maßgeblichen Stichtag 20. November 2009 mit 23.600,00 € zu bewerten gewesen wäre, kann dieser Wert unbedenklich zur Bemessung der GrESt herangezogen werden. Nicht zuletzt hat die Bw ausdrücklich auf die Beantwortung des Vorhaltes vom 13. Mai 2013 verzichtet und sich mit dem darin angeführten Wert einverstanden erklärt.

Den Einwendungen der Bw kann überdies die Begründung zum EW-Bescheid entgegenhalten werden, wonach gemäß § 23 BewG die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt am 1. Jänner 1973 maßgeblich sind und die EW-Erhöhungen um 35 % aus dem AbgabenänderungsG 1982 resultieren.

Die GrESt ist daher mit 3,5 % vom dreifachen Einheitswert in Höhe von 70.800,00 € zu bemessen und beträgt 2.478,00 €.

Linz, am 13. August 2013