



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Werner Altmann, öffentlicher Notar, 1060 Wien, Münzwardeingasse 4/7, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 7. Mai 2007 betreffend Festsetzung der Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Baurechtsvertrag vom 28.6.2005 räumte die X. der Berufungswerberin, (Bw), an der Liegenschaft xxx ein Baurecht auf die Dauer von dreißig Jahren beginnend vom 1.8.2005 bis 31.7.2035 ein. Die mit mittlerweile rechtskräftigem Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 4.11.2005 idHv. € 52.296,92 festgesetzte Grunderwerbsteuer wurde bereits von der Bw. entrichtet. Als Bemessungsgrundlage (Gegenleistung) war der auf die o.a. Laufzeit gemäß § 15 Abs.1 BewG kapitalisierte jährliche Bauzins mit € 1.494.197,63 angesetzt worden. (= jährlicher Bauzins= € 97.449,79 x gemäß § 15 Abs.1 BewG abgezinster Betrag (Vf)= € 15, 333)

Mit Verlängerungsvereinbarung vom 7.2.2007 wurde dieses Baurecht zu den gleichen Bedingungen um weitere 25 Jahre, bis zum 31.7.2060, verlängert,

Mit dem im Spruch dieser Berufungsentscheidung angeführten Bescheid setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für diese Baurechtsverlängerung die Grunderwerbsteuer gemäß § 7 Z 3 GrEStG im Betrage von € 48.268,83 fest. Als

Bemessungsgrundlage (Gegenleistung) wurde der auf die Laufzeit der Verlängerung gemäß § 15 Abs.1 BewG kapitalisierte jährliche Bauzins mit € 1.379.109, 43 angesetzt. (= € 97.449,79 x  $V_f = 14,152$  = € 1.379.109, 43)

Dagegen erhob die Bw. durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht Berufung. Sie beantragte festzustellen, „*dass die restliche Grunderwerbsteuer nun mehr € 9.096,45 beträgt.*“

Als Begründung dazu wurde vorgebracht:

Das vorliegende Rechtsgeschäft wäre gemeinsam mit dem Baurrechtsvertrag vom 28.6.2005 als einheitliches Rechtsgeschäft zu werten, sodass die Bemessung der Grunderwerbsteuer bezogen auf diesen einheitlichen Rechtsvorgang für eine Baurechtsdauer von insgesamt 55 Jahren vorzunehmen gewesen wäre.

Die Grunderwerbsteuer wäre daher wie folgt zu berechnen:

Das 18-fache (gemäß § 15 Abs.1 BewG letzter Satz) vom jährlichen Bauzins = € 97.449,79 x 18 = € 1.754.096,22 davon gemäß § 7 Z 3 GrEStG 3,5% = € 61.393,73 abzüglich der bereits entrichteten Grunderwerbsteuer von € 52.296,92 = € 9.096,45

Mit Berufungsvorentscheidung vom 23 .Mai 2007 wurde diese Berufung seitens des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien als unbegründet abgewiesen und als Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass eine Bemessung der Grunderwerbsteuer für die Verlängerung des Baurechts, mit der von der Bw. aufgezeigten Berechnungsweise, nicht erfolgen könne, weil es sich bei der Verlängerung des Baurechts nicht um eine nachträgliche Gegenleistung zu dem bereits eingeräumten Baurecht, sondern um eine neue Vereinbarung handeln würde.

Dagegen brachte die Bw. durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht einen Vorlageantrag gemäß § 276 Abs.2 BAO an den Unabhängigen Finanzsenat, (UFS), ein, und führte dazu –in Replik auf den Inhalt der Berufungsvorentscheidung aus- dass, die Verlängerung eines Baurechts lediglich eine Veränderung des bereits bestehenden Baurechts darstellen würde und lediglich bewirken würde, dass das Erlöschen des Baurechts durch Zeitablauf hinausgeschoben wird. Die getrennte Betrachtungsweise der Einräumung des Baurechts und dessen Verlängerung wäre daher unzulässig.

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

Die auf den zu beurteilenden Fall wesentlichen gesetzlichen Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes 1987, (GrEStG), sowie des Bewertungsgesetzes 1955, (BewG), lauten in ihrer verfahrensrelevanten Fassung wie folgt:

Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:

1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet. (§ 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG).

Den Grundstücken stehen gleich:

1. Baurechte (§ 2 Abs. 2 Z 1 GrEStG)

Der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, ist die Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Dabei ist von einem Zinssatz in der Höhe von 5,5 v-H. auszugehen. Der Gesamtwert darf das Achtzehnfache des Jahreswertes nicht übersteigen. (§ 15 Abs. 1 BewG)

Im Hinblick auf das Berufungsvorbringen ist festzustellen:

Nach § 1 Abs. 1 Baurechtsgesetz, RGBI 1912/86, idGF ist das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben (Allgemein zum Baurecht vgl. OGH 18.12.2008, 1 Ob 79/08m). Es entsteht gemäß § 5 Abs. 1 leg.cit. durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes.

Da das Baurecht als solches dem Grundstück gleichsteht, wird durch den Vertrag über die Begründung des Baurechts der Anspruch auf Übereignung des Baurechts selbst begründet. Der Baurechtsvertrag ist also ein Rechtsgeschäft auf Übereignung d.h. Bestellung des Baurechts. Der Baurechtsvertrag unterliegt daher dem Tatbestand des § 1 Abs. 1 Z 1 GrEStG. (*VwGH 20.2.2003, 2000/16/0012; BFH 8.2.1995, II R 51/92, BStBl II 334; BFH 9.8.2001 II R 41/01, DStZ 2002,37*)

Als Gegenleistung bzw. als Bemessungsgrundlage kommt beim Erwerb des Baurechts der vereinbarte Bauzins in Betracht, da dieser die wirtschaftliche Leistung des Bauberechtigten an den Grundeigentümer darstellt, gegen die der Grundeigentümer das Baurecht einräumt. Da der vereinbarte Bauzins nicht wie ein vereinbarter Kaufpreis zur Gänze in der Gegenwart fällig ist, sondern die einzelnen Zinsschuldigkeiten erst zu den im Vertrag vereinbarten Terminen fällig werden, stellt der Bauzins eine wiederkehrende Nutzung bzw. Last im Sinne des § 15 Abs. 1 BewG dar.

Die Verlängerung eines bestehenden Baurechts unterliegt der Grunderwerbsteuer. ( *BFH 18.8.1993, II R 10/90, BStBl II 766; 8.2.1995, II R 51/92, BStBl II 334; Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer § 2 RZ 47*)

Mit der in Rede stehenden Verlängerungsvereinbarung räumte die Grundstückseigentümerin der Bw. eine, über die bestehende zeitlich begrenzte Berechtigung hinausgehende, Berechtigung an dem Grundstück ein. Die das Baurecht charakterisierende eigentumsähnliche Form der Herrschaft an der Grundstücksfläche wurde für einen weiteren Zeitraum übertragen und damit für diesen Zeitraum neu begründet. Das verlängerte Recht ist im Umfang der Verlängerung eine neue grundstücksgleiche (§ 2 Abs.2 Z 1 GrEStG) Belastung des Grundstücks. ( *Vgl. BFH 18.8.1993, II R 10/90, BStBl II 766, Fischer in Boruttau/ Egly/ Sigloch, dt. Grunderwerbsteuergesetz, Kommentar, 13.Auflage, Vorbemerkung RdNr. 549*). Ohne die vereinbarte Verlängerung des Baurechts wäre die Berechtigung nach Ablauf der im Baurechtsvertrag vom 28.6.2005 vereinbarten Dauer erloschen.

Somit handelt es sich bei der zu beurteilenden Baurechtsverlängerung um ein eigenständiges Rechtsgeschäft mit welchem der Anspruch auf Übereignung des Baurechts für einen weiteren Zeitraum neu begründet wurde, und welches dem Tatbestand des § 1 Abs.1 Z 1 GrEStG unterliegt.

Daraus folgt, dass als Bemessungsgrundlage für die darauf entfallenden Grunderwerbsteuer zu Recht der, auf die Laufzeit der Baurechtsverlängerung gemäß § 15 Abs.1 BewG kapitalisierte, Bauzins zu Grunde gelegt wurde.

Die von der Bw .ins Treffen geführte Berechnungsweise wäre, nach Maßgabe des § 15 Abs1 letzter Satz BewG, dann zulässig, wenn für die zunächst mit Vertrag vom 28.6.2005 erfolgte Einräumung des Baurechts auf die Dauer von dreißig Jahren eine zusätzliche Gegenleistung nachträglich eingeräumt worden wäre.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher der Berufung der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 9. März 2011