



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des BW., vertreten durch C., vom 18. September 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 18. August 2009, Erfassungsnummer zzz, betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wird geändert auf € 732,74. Die Bemessungsgrundlagen und die Abgabeberechnung sind dem Ende der folgenden Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil dieses Bescheidspruches.

### Entscheidungsgründe

Am 30. Juni 2009 schloss die nunmehrige Berufungswerberin (Bw.), Bw. (im Vertrag kurz „die Bauberechtigte“) mit der Stadt Wien einen Vertrag mit nachstehendem Inhalt (auszugsweise Wiedergabe):

„1. Ob der Liegenschaft EZ. xxx des Grundbuches der KG NN. haftet unter CLNr. xy zugunsten der Bauberechtigten ein Baurecht bis 31.12.2059, für das die Baurechtseinlage Zahl zZz desselben Grundbuches eröffnet wurde.

Aufgrund der Vermessungsurkunde des Ing.NN vom 17.1.2005, GZ ZzZ, wird das Grundstück Nr.XXX in dieses und das neue Grundstück Nr. xXx in der Liegenschaft EZ. XxX „Öffentliches Gut“ des Grundbuches der KG: NN. geteilt und das neue Grundstück Nr. xXx als

Erweiterungsfläche zum bestehenden Baurecht dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ. xxx desselben Grundbuches zugeschrieben.

2. Die Stadt Wien bestellt daher im Sinne des Baurechtsgesetzes und des im Punkts 1. dieses Vertrages zitierten Teilungsplanes an dem Grundstück Nr. xXx, im Ausmaß von 634 m<sup>2</sup>, ein weiteres Baurecht bis zum 31.12.2059, inhaltsgleich dem bereits zugunsten der Bauberechtigten bestehenden Baurecht, d.h. zu den selben Rechten und Pflichten, wie sie bereits aufgrund des bestehenden Baurechtes für die Bauberechtigten bestehen. Die Bauberechtigte nimmt diese Baurechtseinräumung an.

3. Der gesamte Bauzins beträgt ab 1.1.2009 entsprechend der Vergrößerung der Baurechtsfläche um 634 m<sup>2</sup> EUR 38.948,62.

Mit diesem Stichtag gilt der zwischen der Stadt Wien (MA 69) und dem Bauber. am 1.3.1991 abgeschlossene Bestandvertrag. Zl. zzZ, einvernehmlich als aufgelöst.

Dieser Bauzins wird wertgesichert und erhöht oder vermindert sich in dem selben Ausmaß in dem sich der Verbraucherpreisindex 2005 oder ein an seine Stelle tretender Index gegenüber dem für den Monat der verfassungsmäßigen Genehmigung dieses Vertrages verlautbarten Index erhöht oder vermindert.

Zur Sicherstellung dieses weiteren Bauzinses räumt die Bauberechtigte für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Baurechtes der Stadt Wien die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des weiteren, jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 12.559,62 sowie Reallast der Wertsicherung des gesamten jährlichen Bauzinses von EUR 38.948,62 ein und erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne weiteres ob der Baurechtseinlage BREZ. zZz des Grundbuches der KG: NN. die Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des weiteren, jährlichen Bauzinses in der Höhe von EUR 12.559,62 sowie die Reallast der Wertsicherung des gesamten jährlichen Bauzinses von EUR 38.948,62 zugunsten der Stadt Wien einverleibt werden.“

Für dieses Rechtsgeschäft setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien mit Bescheid vom 18. August 2009, Erfassungsnummer zzz, gegenüber der Bw. die Grunderwerbsteuer mit € 7.852,33 fest.

Gegen diesen Bescheid erhob die Bw. mit Schriftsatz vom 18. September 2009 das Rechtsmittel der Berufung.

Das Finanzamt wies diese Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 9. November 2009 als unbegründet ab.

Die Bw. beantragte daraufhin mit Eingabe vom 23. Dezember 2009 die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

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

Nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) unterliegt ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 2 Abs. 2 Z 1 GrEStG stehen Baurechte den Grundstücken gleich.

Dass die vorliegende Einräumung des Baurechts einen grunderwerbsteuerbaren Rechtsvorgang bildet und die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist, steht außer Streit.

Unbestritten ist ferner, dass es sich bei einer vereinbarten Gegenleistung um wiederkehrende Leistungen handelt, die gemäß § 15 Abs. 1 Bewertungsgesetz (BewG) mit der Summe der einzelnen Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen zu berechnen sind.

Strittig ist einzig, wie im vorliegenden Fall die Höhe der Bemessungsgrundlage zu ermitteln ist.

Das Finanzamt legte der Abgabeberechnung den im o.a. Vertrag unter Punkt 3. vierter Absatz genannten Betrag von € 12.559,62 zu Grunde und errechnete die Bemessungsgrundlage unter Anwendung des (in seiner Höhe unbestrittenen) Kapitalisierungsfaktors von 17,863 mit € 224.352,49.

Die Bw. weist im Vorlageantrag darauf hin, dass ergänzend zum Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1980 in der o.a. Vereinbarung vom 30. Juni 2009 kein neues Baurecht begründet worden sei. Es sei vielmehr ein bisher angemietetes Grundstück als Erweiterungsfläche zum bestehenden Baurecht an die betreffende Liegenschaft zugeschrieben worden.

Der im Vertrag unter Pkt. 3 bezifferte Bauzins umfasse die gesamte Grundstücksfläche nach Zuschreibung. Für die Baurechtserweiterung sei kein gesonderter Bauzins vereinbart worden. Der auf den Baurechtszuwachs entfallende anteilige Bauzins sei somit aliquot zu ermitteln und der kapitalisierten Bemessungsgrundlage für die auf den Flächenzuwachs entfallende Grunderwerbsteuer wie folgt zu Grunde zu legen:

### **Aufstellung**

	Fläche	Bauzins nominell	Bauzins wertgesichert
<b>Baurechtsvertrag 1980</b>	9.078m <sup>2</sup>	€ 26.389,00	€ 37.776,62
<b>Bestand nach Erweiterung 2009</b>	9.712m <sup>2</sup>	€ 38.948,62	€ 38.948,62
<b>Erweiterung 2009</b>	634m <sup>2</sup>		€ 1.172,00

Der im Grunderwerbsteuerbescheid vom 18. August 2009 der Ermittlung der Gegenleistung zu Grunde gelegte Mehrbetrag an Bauzins resultiere aus der Gegenüberstellung der nominellen Bauzinse ( $€ 38.948,62 - € 26.389,00 = € 12.559,62$ ), ohne die Wertsicherung des ursprünglichen Bauzinses zu berücksichtigen. Der indexierte Bauzins vor Erweiterung (laut Vorschreibung für 2008) belaufe sich auf € 37.776,62, sodass lediglich die Differenz für die Grundstückserweiterung anzusetzen sei.

Entgegen der Begründung der Berufungsvorentscheidung sei für die neue Fläche kein gesonderter jährlicher Bauzins vereinbart worden. Die im Vertrag angeführte nominelle Bauzinsdifferenz in der Höhe von € 12.559,62 diene ausschließlich der Neuordnung der dem Bauzins absichernden Pfandrechte und stelle keine vertraglich vereinbarte Gegenleistung für die Erweiterung des Baurechtes dar.

Als Beweis für die Richtigkeit dieses Vorbringens legte die Bw. eine Bestätigung der MA 69 vom 16. Dezember 2009 vor, in der u.a. ausgeführt wird:

„Zum Baurechtsabänderungsvertrag, Punkt 3., demgemäß der neue Bauzins nun € 38.948,62 beträgt, wird hingewiesen, dass die Bauzinserhöhung € 1.172,00 beträgt. Diese Bauzinserhöhung ist im beigeschlossenen Aktenvermerk der MA 69 vom 2. Dezember 2008 detailliert dargestellt.“

Die Formulierungen im Vertrag Punkt 3., 4. Absatz sind zur Neuordnung der den Bauzins absichernden Pfandrechte getroffen worden. Dies war – neben der vorgenannten Bauzinserhöhung – insbesondere auch notwendig, da die zuletzt vorliegenden Grundbuchseintragungen noch in Schillingbeträgen vorlagen“.

Angesichts dieser Beweismittel erachtet es der Unabhängige Finanzsenat als erwiesen, dass die streitgegenständliche Zuschreibung zu einer Bauzinserhöhung von € 1.172,00 geführt hat.

Pkt. 2 des o.a. Vertrages bestimmt u.a., dass die gegenständliche Erweiterung des Baurechts inhaltsgleich dem bereits zugunsten der Bw. bestehenden Baurecht erfolgte. Die Vertrags-

parteien waren demnach den selben Rechten und Pflichten unterworfen, die auch für das schon im Jahr 1980 bestellte Baurecht festgelegt waren.

Die Bw. hatte für das zuletzt genannte Baurecht auf Grund der Wertsicherungsklausel nach der Aktenlage einen jährlichen Bauzins von € 37.776,62 zu entrichten. Der nach der Bestellung des weiteren Baurechts für die gesamte Liegenschaft zu entrichtende Bauzins beträgt laut Pkt. 3 erster Satz des o.a. Vertrages € 38.948,62. Der sich durch die Baurechtserweiterung ergebende finanzielle Mehraufwand für die Bw. ist somit mit jährlich € 1.172,00 zu beziffern. Dieser Betrag, der auch in den von der Bw. vorgelegten Unterlagen seine Deckung findet, ist daher als Gegenleistung zur Berechnung der Grunderwerbsteuer heranzuziehen. Denn er stellt die wirtschaftliche Leistung des Bauberechtigten an den Grundeigentümer dar, gegen die der Grundeigentümer das Baurecht einräumt (VwGH vom 1.7.1982, 82/16/0047).

Das Finanzamt begründet die Heranziehung des (gemäß § 15 BewG kapitalisierten) Betrages von € 12.559,62 zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage einzig damit, dass es sich bei dieser Größe um den vereinbarten Bauzins handle. Dem ist zu entgegnen, dass sich nach den von der Bw. vorgelegten Unterlagen die beiden Vertragsparteien einvernehmlich auf eine Bauzinserhöhung von € 1.172,00 geeinigt haben. Diese Vereinbarung fand insofern ihren Niederschlag im vorliegenden Vertrag, als dort – wie oben angeführt – der gesamte Bauzins mit € 38.948,62 angeführt ist. Dieser Betrag errechnet sich als Summe der Erhöhung von € 1.172,00 und dem schon vor der Baurechtserweiterung zu zahlenden Bauzins von € 37.776,62.

Die Grunderwerbsteuer war daher – entsprechend dem Antrag der Bw. – wie folgt neu zu berechnen:

Gegenleistung:

Kapitalisierter Bauzins gemäß § 15 BewG ( $€ 1.172,00 \times 17,863$ ) = € 20.935,44.

Grunderwerbsteuer:

3,5 % von der Gegenleistung von € 20.935,44 (gerundet gemäß § 204 BAO) = € 732,74.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Wien, am 5. August 2010