



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 30. Jänner 2012 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 5. Jänner 2012 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Notariatsakt übertrug Herr H dem Berufungswerber seine Geschäftsanteile an der S GmbH, sodass der Berufungswerber alleiniger Gesellschafter wurde.

Im Gesellschaftsvermögen befanden sich unter anderem Liegenschaften (Baurechte bzw. Gebäude auf fremden Grund und Boden), sodass der Tatbestand des § 1 Abs. 3 GrEStG erfüllt wurde. Über Anfrage des Finanzamtes gab der Berufungswerber an, dass die Gesellschaft ein Baurecht an einer Liegenschaft besitze.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Grunderwerbsteuer mit dem 3-fachen des von Amts wegen erhobenen Einheitswerts des Baurechtes fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Der Grunderwerbsteuerbemessung sei der 3-fache Einheitswert zugrunde gelegt worden. Weise der Steuerschuldner nach, dass der gemeine Wert des Grundstückes (Baurechtes) im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld niedriger sei, sei dieser gemeine Wert maßgebend.

Der für die rechtliche Laufzeit des Baurechtes zu leistende Baurechtszins betrage insgesamt (abgezinst) 72.844,20 €, sodass dieser Wert der Abgabenbemessung zugrunde zu legen sei.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab, wobei es unter anderem ausführte: Das Baurecht sei vom Finanzamt zum 1.1.2006 als Geschäftsgrundstück mit einem Einheitswert von 51.700,00 € bewertet worden. In der Berufung wurde der gemeine Wert durch die Kapitalisierung des Bauzinses gemäß § 15 BewG ermittelt. Diese Berechnung stelle keinen tauglichen Nachweis für den gemeinen Wert des Baurechtes dar. Aus dieser Darstellung gehen weder die wertrelevanten Vereinbarungen des Baurechtsvertrages hervor noch wurden Feststellungen über das errichtete Gebäude getroffen, sodass der ermittelte Barwert des Baurechtes nicht als nachgewiesener gemeiner Wert anerkannt werden könne.

Im Vorlageantrag wird ergänzt:

Die Grunderwerbsteuer sei bei der Errichtung des Baurechtsvertrages im Jahr 2005 vom Wert der Gegenleistung, das sei der Baurechtszins (Kapitalwert), berechnet worden. Aus diesem Grund sei im Berufungsbegehren ebenso der Wert des Baurechtszinses (abgezinst) als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Da Gebäude, welche aufgrund eines Baurechtes errichtet werden, Zugehör des Baurechts seien, seien Feststellungen über das Gebäude nicht zu treffen. Lediglich der Wert des Baurechts als unbewegliche Sache sei maßgeblich.

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

Gemäß § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG) unterliegen der Grunderwerbsteuer ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet, soweit es sich auf inländische Grundstücke bezieht.

Gemäß § 1 Abs. 3 Z 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer auch ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung eines oder mehrerer Anteile der Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung aller Anteile der Gesellschaft in der Hand des Erwerbers allein oder in der Hand von Unternehmen im Sinne des § 2 Abs. 2 des Umsatzsteuergesetzes (herrschende und abhängige Unternehmen) vereinigt werden, wenn zum Vermögen einer Gesellschaft ein inländisches Grundstück gehört.

Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind gemäß § 2 Abs. 1 GrEStG Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Den Grundstücken stehen gemäß § 2 Abs. 2 Z 1 GrEStG Baurechte gleich.

Als Grundsatz im Grunderwerbsteuerrecht gilt, dass die Grunderwerbsteuer von der Gegenleistung zu berechnen ist (§ 4 Abs. 1 GrEStG); in den in § 4 Abs. 2 aufgezählten Fällen vom Wert des Grundstückes.

Nach Abs. 2 Z 3 des § 4 ist die Grunderwerbsteuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen, wenn alle Anteile einer Gesellschaft vereinigt werden oder alle Anteile einer Gesellschaft übergehen. Das gleiche gilt bei den entsprechenden schuldrechtlichen Geschäften.

Bei einer Anteilsvereinigung oder einer Übertragung aller Anteile nach § 1 Abs. 3 GrEStG 1987 ist also die Grunderwerbsteuer gemäß § 4 Abs. 2 Z 3 iVm § 6 Abs. 1 lit. b GrEStG 1987 vom Wert des Grundstückes zu berechnen; das ist der 3-fache Einheitswert.

Der maßgebliche Einheitswert wurde vom zuständigen Lagefinanzamt zum 1.1.2006 nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes mit 51.700,00 € festgestellt und der Grunderwerbsteuervorschreibung zugrunde gelegt.

Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, werden wie bebaute oder unbebaute Grundstücke behandelt (§ 56 Abs. 1 BewG). Die Bewertung des Grundstückes hat eben nach dieser Bestimmung zu erfolgen, der Bauzins selbst ist nicht Bestandteil des Grundstückes und auch nicht des Baurechtes, sondern er ist die Gegenleistung für die Einräumung des Rechtes. Bei Begründung eines Baurechtes ist der Bauzins Gegenleistung für die Einräumung des Baurechtes und daher der Grunderwerbsteuerbemessung zugrunde zu legen.

Den Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung ist aus den bewertungsrechtlichen Bestimmungen zu folgen, sodass die Berechnung des Kapitalwertes des Bauzinses keine geeignete Grundlage für den Ansatz eines niedrigeren gemeinen Werts des Grundstückes rechtfertigt.

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wie im angefochtenen Bescheid erfolgte daher zu Recht.

Linz, am 13. Mai 2013