



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn H.A., X., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 24. April 2012 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Am 27. Dezember 2011 bzw. 17. April 2012 wurde zwischen der Gemeinde und Herrn H.A., dem Berufungswerber, als Bauberechtigten ein Vertrag mit auszugsweise folgendem Inhalt abgeschlossen:

.....

Ob der im Eigentum der Gemeinde stehenden Liegenschaft EZ. 1 des Grundbuchs der KG. Z. bestehend aus den Grundstücken Nr. 1/1 und Nr. 1/2, haftet zu Gunsten des Bauberechtigten ein Baurecht bis 31.12.2011, wofür die Baurechtseinlage 2 des Grundbuchs der KG. Z. eröffnet wurde. Das gegenständliche Baurecht endet somit mit 31.12.2011 durch Zeitablauf.

Die Vertragsparteien kommen einvernehmlich überein, dass die Gemeinde an den Bauberechtigten im Zusammenhang mit der Beendigung des Baurechtes durch Zeitablauf bzw. Erlöschen des Baurechtes keinerlei Entgelt, auch keine Entschädigung oder Kostenersatz zu leisten hat. Allenfalls anderslautende Festlegungen des Baurechtsvertrages vom 24.05.1934 sowie Bestimmungen des Baurechtsgesetzes kommen einvernehmlich nicht zur Anwendung.

Baurechtsbestellung

1. Die Gemeinde bestellt zugunsten des Bauberechtigten an der Liegenschaft EZ. 1, KG. Z., bestehend aus den Grundstücken Nr. 1/1 im Ausmaß von 435 m² und Nr. 1/2 im Ausmaß von 58 m², sohin gesamt 493 m², ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit bis zum 31.12.2071. Die Bestellung des Baurechtes erfolgt für Wohnzwecke zur Errichtung ausschließlich eines Einfamilienhauses. Der Bauberechtigte nimmt diese Baurechtsbestellung ausdrücklich an.

2. Der Bauberechtigte ist verpflichtet, für die Benützung des Baurechtsgrundes bis zur Verbücherung des Vertrages ein jährliches Benützungsentgelt und ab Verbücherung des Baurechtes einen jährlichen Bauzins in der Höhe von EUR 5.324,- zu bezahlen.

.....

2.2. Das Benützungsentgelt bzw. der Bauzins in der aufgrund der vereinbarten Wertsicherung gemäß Punkt 2.1. dieses Vertrages errechneten Höhe ist jeweils jährlich im Vorhinein fällig.

Die erste Zahlung umfasst den Zeitraum vom Vertragsbeginn gemäß Punkt 3. dieses Vertrages bis zum Ende des ersten Kalenderjahres und ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Zahlungsaufforderung (Zahlschein) auf das von der Gemeinde (BA 15) bekannt gegebene Konto zu überweisen. Die folgenden Jahreszahlungen sind im Vorhinein am 20. Jänner eines jeden Kalenderjahres fällig.

.....

3. Festgehalten wird, dass sich der Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages samt dem darauf befindlichen Bauwerk bereits im physischen Besitz des Bauberechtigten befindet. Eine förmliche Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 1. dieses Vertrages entfällt daher. Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wird der 01.01.2012 vereinbart.

....."

Für diesen Erwerbsvorgang wurde dem Berufungswerber vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel mit Bescheid vom 24. April 2012 die Grunderwerbsteuer mit € 3.354,12 vorgeschrieben.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht:

„Ich bitte um Prüfung der Richtigkeit einer vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer für einen Grund im Y. den ich ja nur von der Gemeinde auf weitere Jahre gepachtet und nicht erworben habe, und dafür eine beträchtliche Summe im Jahr aufbringen muss, die meiner Meinung sowieso jeglicher Grundlage entbehrt.

Es kann sich hierbei ja nur um einen Irrtum handeln.

Weiters ist das erbaute Haus meiner Eltern bereits in den 90 er Jahren in meinen Besitz übergegangen.

Ich ersuche weiters um Aussetzung des Betrages bis zur hoffentlich positiven Erledigung.“

Vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel wurde diese Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 4. Juni 2012 als unbegründet abgewiesen. Begründet wurde diese Abweisung wie folgt:

„Mit Vertrag vom 26.1.2012 hat Ihnen die Gemeinde auf einem im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstück ein Baurecht, das ist das Recht ein Gebäude auf dem Grundstück zu

errichten, eingeräumt.

Der Grunderwerbsteuer unterliegen Erwerbsvorgänge an inländischen Grundstücken, wobei gemäß § 2 Abs 2 Zi 1 GrEStG Baurechte den Grundstücken gleichgestellt sind.

Bemessungsgrundlage ist die Gegenleistung, das ist der gemäß § 15 Bewertungsgesetz kapitalisierte Bauzins. Der Gesamtwert von Leistungen, die auf eine bestimmte Zeit beschränkt sind, ist die Summe einzelner Jahreswerte abzüglich der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen. Der Gesamtwert darf das 18-fache des Jahreswertes nicht übersteigen. Im gegenständlichen Fall ist der jährliche Bauzins mit dem 18-fachen Jahreswert angesetzt worden, da bei einer Vertragsdauer bis 31.12.2071 der Gesamtwert der Leistung den 18fachen Betrag übersteigen würde. Aus diesem Grund war die Berufung abzuweisen."

In dem dagegen eingebrochenen Vorlageantrag wurde ausgeführt:

„Ich bitte um Prüfung der Richtigkeit in zweiter Instanz einer vorgeschriebenen Grunderwerbsteuer für einen Grund im Y. den ich ja nur von der Gemeinde auf weitere Jahre gepachtet und nicht erworben habe, und dafür eine beträchtliche Summe im Jahr aufbringen muss.

Ich ersuche weiters um Aussetzung des Betrages bis zur hoffentlich positiven Erledigung.“

Nach Durchführung einer Mängelbehebung (Vorlageantrag wurde vom Berufungswerber nicht unterschrieben) wurde die Berufung vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel dem Unabhängigen Finanzsenat vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 1 Abs. 1 Z. 1 GrEStG unterliegen der Grunderwerbsteuer die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen: Ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet.

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

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 vom 18. Dezember 2008, [1 Ob 79/08m](#)). Es entsteht gemäß § 5 Abs. 1 leg. cit. durch die bucherliche 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. Die Verlängerung eines bestehenden Baurechts unterliegt der Grunderwerbsteuer (vgl. Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer § 2 Rz 47 und die dort zitierte Judikatur).

Laut dem gegenständlichen Vertrag endet das an der Liegenschaft EZ 1 KG Z. bestehende Baurecht mit 31. Dezember 2012 durch Zeitablauf. Mit diesem Vertrag wurde zugunsten des Berufungswerbers, da das ursprünglich bestellte Baurecht durch Zeitablauf endet, neuerlich ein Baurecht für die Zeit bis zum 31. Dezember 2071 bestellt. Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wurde der 1. Jänner 2012 vereinbart. Im Punkt 3. Dieses Vertrages wurde festgehalten, dass sich der Vertragsgegenstand samt dem darauf befindlichen Bauwerk bereits im physischen Besitz des Berufungswerbers befindet.

Mit dem gegenständlichen Vertrag räumte die Grundstückseigentümerin dem Berufungswerber neuerlich – das vorherige zugunsten des Berufungswerbers bestellte Baurecht endete durch Zeitablauf – eine Berechtigung an den Grundstücken ein. Die das Baurecht charakterisierende eigentumsähnliche Form der Herrschaft an der Grundstücksfläche wurde für einen neuen Zeitraum übertragen und damit für diesen Zeitraum neu begründet. Das neuerliche Recht ist im Umfang der neuerlichen Bestellung eine neue grundstücksgleiche Belastung des Grundstückes. Ohne die neuerliche Bestellung des Baurechts wäre die Berechtigung nach Ablauf der im Baurechtsvertrag vom 24. Mai 1934 vereinbarten Dauer, nämlich am 31. Dezember 2011, erloschen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Gegenleistung ist nach § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen.

Nach § 15 Abs. 1 BewG ist der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, 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.

Der Wert der Gegenleistung im Sinne der §§ 4 und 5 GrEStG ist ein dem Grunderwerbsteuerrecht eigentümlicher Begriff, der über den bürgerlich-rechtlichen Begriff der Gegenleistung hinausgeht. Zur Gegenleistung gehört jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt oder die der Veräußerer als Entgelt für die

Veräußerung des Grundstückes empfängt. Gegenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG ist somit die Summe dessen, was der Käufer an wirtschaftlichen Werten dagegen zu leisten verspricht, damit er das Grundstück erhält (vgl. VwGH 23.2.2006, [2005/16/0276](#)).

Als Gegenleistung bzw. als Bemessungsgrundlage kommt beim Erwerb des Baurechts der vereinbarte Bauzins in Betracht, da dieser die wirtschaftliche Leistung des Bauberechtigten an den Grundstückseigentümer 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 gemäß § 15 Abs. 1 BewG dar und ist daher auch bei Einräumung auf 60 Jahre nur mit dem 18-fachen Jahreswert anzusetzen (vgl. Fellner, aaO, § 2 Rz 448 unter Verweis auf VwGH 1.7.1982, 82/16/0047).

Der jährliche Bauzins wurde im gegenständlichen Vertrag mit € 5.324,-- vereinbart. Die Bemessungsgrundlage wurde zu Recht mit dem Achtzehnfachen dieses Betrages ermittelt.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 4. Februar 2013