



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des F, vertreten durch B, gegen die Bescheide des Finanzamtes A vom 10. August 2009, Steuernummer, betreffend 1. Einheitswert des Grundvermögens und 2. Grundsteuermessbetrag entschieden:

1. Betreffend Einheitswert des Grundvermögens

Grundbesitz (Geschäftsgrundstück)

Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 (Nachfeststellung gem. § 22 Abs. 1 BewG 1955) vom 10. August 2009:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Feststellungsbescheid (Nachfeststellung § 22 Abs. 1 BewG 1955) zum 1. Jänner 2008

Für den Grundbesitz (Geschäftsgrundstück) wird der Einheitswert zum 1. Jänner 2008 mit 15.800,00 Euro und der gemäß AbgabenänderungsG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert mit **21.300,00 Euro** festgestellt.

2. Betreffend den Grundsteuermessbescheid (Nachveranlagung gem. § 22 Abs. 1 GrStG 1955) zum 1. Jänner 2008

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wird gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Für den unter 1. angeführten Grundbesitz und den Baurechtsberechtigten wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 idgF der Grundsteuermessbetrag mit **38,95 Euro** festgesetzt.

Entscheidungsgründe

Mit Baurechtsvertrag vom xxx bestellte die Marktgemeinde XY zu Gunsten des Bw als Bauberechtigtem an der im Eigentum der Marktgemeinde XY stehenden Liegenschaft a, bestehend aus dem einzigen Grundstück Nr. b im katastralnen Ausmaß von 0000 m², ein Baurecht gemäß dem Gesetz vom 26. 4. 1912, RGBI. Nr. 86/1912, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 25. 4. 1990, BGBI. Nr. 258/1990, für die Zeit vom 1. 6. 2007 bis 31. 5. 2047. Die Nutzungsbefugnis des Bauberechtigten ist auf die in beiliegendem Plan rot eingezzeichneten Teile des Grundstückes beschränkt. Das im beiliegenden Plan grün eingezzeichnete Gebäude ist gemäß [§ 6 Abs. 1 BauRG](#) Zugehör des Baurechtes und stehen dem Bauberechtigten an diesem Gebäude die Rechte eines Eigentümers zu. An der im beiliegenden Plan rot eingezzeichneten Fläche stehen dem Bauberechtigten gemäß [§ 6 Abs. 2 BauRG](#) die Rechte eines Nutznießers zu. Als Entgelt für die Benützung des Baurechtsgrundes verpflichtet sich der Bauberechtigte einen jährlichen Bauzins in der Höhe von 600,00 Euro zu entrichten. Auf dem Grundstück befindet sich auch das Feuerwehrhaus der Gemeinde. Eine Teilung der Parzelle war aus feuerpolizeilichen Gründen nicht möglich. Der Bw hat das Nutzungsrecht über ein Kellerhaus.

Punkt II. des Vertrages bestimmt, dass der Bauberechtigte auf der im Punkt I. genannten Liegenschaft eine M entsprechend dem beiliegenden Grobkonzept errichten und betreiben wird. Dies umfasst insbesondere auch allfällige bauliche Gestaltungen und Veränderungen, welche der Bauberechtigte für seinen Betrieb als erforderlich hält.

Im Falle des Erlöschens des Baurechts hat der Grundeigentümer dem Bauberechtigten sämtliche bis zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes nachweislich getätigten Investitionen in die Liegenschaft zu ersetzen, wobei hinsichtlich der Berechnung des Ersatzbetrages festgelegt wird, dass die durch Rechnung oder sonstige geeignete Belege nachgewiesenen Investitionen herangezogen werden. Hinsichtlich sämtlicher Investitionen wird eine Abschreibung von 40 Jahren vereinbart, sodass dem Bauberechtigten ein Ersatzanspruch nur zusteht, wenn ihm die von ihm getätigten Investitionen, alle oder einzelne, weniger als 40 Jahre zur Verfügung gestanden sind. Für jedes volle Kalenderjahr, in welchem die Investitionen vom Baurechtsgeber selbst genutzt werden konnten, gebührt kein Ersatz. Das bedeutet, dass eine im 5. Kalenderjahr der Laufzeit des Baurechtsvertrages getätigte Investition nach Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf mit 5/40 des investierten Betrages zu ersetzen ist (Punkt VII. 1. des Vertrages).

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Z vom 16. August 2007 wurden folgende Eintragungen bewilligt:

„1. a. Im Lastenblatt der Liegenschaft a., desselben Grundbuches, im Range der Anmerkung CLNr. 1a die Einverleibung des Baurechtes für die Zeit bis 31. 5. 2047 an der Baurechtseinlage b. desselben Grundbuches.

Im Range danach:

b. Im Lastenblatt der Liegenschaft a., desselben Grundbuches, die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt IX. des Baurechtsvertrages vom --- zugunsten xy.

2. Die Eröffnung der Baurechtseinlage b., desselben Grundbuches für die Zeit bis 31. 5. 2047 und ob dieser Einlage

Im Eigentumsblatt:

Die Einverleibung des Baurechtes für xy, Adresse, und

Im Lastenblatt:

a. Die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses von € 600,00 als Reallast sowie

b. die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt VIII. des Baurechtsvertrages vom --- zugunsten der Marktgemeinde XY .“

Mit dem berufungsgegenständlichen Feststellungsbescheid nahm das Finanzamt hinsichtlich der Baurechtseinlagezahl b-, begründet auf a., c, eine Nachfeststellung gemäß [§ 22 Abs. 1 BewG 1955](#) zum 1. Jänner 2008 vor und begründete, die Nachfeststellung sei erforderlich gewesen, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet worden sei.

Mit Grundsteuermessbescheid vom gleichen Tag nahm das Finanzamt zum 1. Jänner 2008 eine Nachveranlagung gemäß [§ 22 GrStG 1955](#) vor.

Gemäß § 9 Abs. 1 Z 3 und § 18 Abs. 2 GrStG i. d. g. F. sei während der Laufzeit eines Baurechts der Baurechtsinhaber Steuerschuldner für den Grund und Boden und die Gebäude.

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Der Berufungswerber (Bw) bringt vor, dass sich auf der Liegenschaft auch ein Feuerwehrhaus befindet, welches freilich von der Nutzungsbefugnis des Bw nicht umfasst sei und daher (weiterhin) in der alleinigen Nutzungsbefugnis des Grundeigentümers verbleibe. Demnach sei das Baurecht zwar auf der gesamten Liegenschaft a. begründet worden, die Nutzungsbefugnis sei jedoch eingeschränkt. Dies stehe im Einklang mit der Judikatur des OGH, wonach es zulässig sei, zwar das Baurecht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft zu begründen, gleichzeitig aber die Nutzungsberechtigung inhaltlich (etwa auf Teile der Liegenschaft) einzuschränken.

Die Behörde habe im angefochtenen Bescheid undifferenziert nicht nur den Wert des angeführten (im Plan grün eingezzeichneten) Gebäudes ermittelt, sondern auch den Wert des

weiteren Gebäudes (Feuerwehrhaus) dem Bw zugeordnet und damit die steuerlichen Bewertungsgrundsätze nicht berücksichtigt.

Es entspreche grundsätzlich dem Gedanken des [§ 56 BewG 1955](#), dass es bei Baurechten zu einem Splitting komme (Hinweis § 56 Abs. 3). Weiteres sei zu beachten, dass nach [§ 56 Abs. 4 BewG 1955](#) dem Eigentümer des Grund und Bodens ein Anteil am Wert des Gebäudes zugerechnet werden könne, wenn besondere Vereinbarungen dies rechtfertigen würden. Dies gelte insbesondere dann, wenn bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf der Eigentümer des Grund und Bodens keine dem Wert des Gebäudes entsprechende Entschädigung zu leisten habe. Diese Regelung müsse umso mehr gelten, wenn es sich um ein vom Grundeigentümer selbst (bereits vor Abschluss des Baurechtsvertrages) errichtetes Gebäude handle und dieses Gebäude nicht erst mit Ablauf des Baurechtsvertrages entzündungsfrei dem Grundeigentümer zufalle, sondern schon immer – also auch während der Laufzeit des Baurechtsvertrages – dieses Gebäude allein nutzen könne. [§ 56 BewG 1955](#) sei zu entnehmen, dass dem Bauberechtigten für die Bewertung die Gebäude und ein Anteil an Grund und Boden zugerechnet werden könnten. Damit könnten bei richtigem Verständnis aber nur jene Gebäude gemeint sein, deren Existenz ihre Grundlage im Baurecht hätten und deren Nutzung dem Bauberechtigten zukämen.

Mit Vorhalt vom 5. Oktober 2012 ersuchte die h. o. Behörde um Bekanntgabe des Flächenausmaßes, für welches die Nutzungsbefugnis laut Baurechtsvertrag eingeräumt worden sei (im Plan rot eingezzeichnete Grundstücksteile). Mit Schreiben vom 8. Oktober 2012 gab der steuerliche Vertreter unter Beilage eines Ausdruckes aus der digitalen Katastralmappe die Fläche mit 1.497,4 m² bekannt.

Über ersuchen der h. o. Behörde nahm das Finanzamt eine Neuberechnung des Baurechtes über die im Baurechtsvertrag befindliche Einschränkung auf den rot umrandeten Teil des Grundstückes a., vor und korrigierte den Beginn des Baurechtes gegenüber der Erstberechnung auf den 16. 8. 2007, laut Beschluss des Bezirksgerichtes Z, da das Baurecht erst mit dem Zeitpunkt der Eintragung im Lastenblatt der belasteten Liegenschaft entsteht.

Über die Berufung wurde erwogen:

1. Einheitswert

Gemäß [§ 51 Abs. 2 BewG 1955](#) gelten als Grundstücke auch das Baurecht und sonstige grundstücksgleiche Rechte.

Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, werden gem. [§ 56 Abs. 1 BewG 1955](#) wie bebaute oder unbebaute Grundstücke bewertet.

Beträgt die Dauer des Baurechtes in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt noch 50 Jahre oder mehr, so ist gem. [§ 56 Abs. 2 BewG 1955](#) der Gesamtwert gemäß Abs. 1 in vollem Umfang dem Berechtigten zuzurechnen.

Beträgt die Dauer des Baurechtes in dem für die Bewertung maßgebenden Zeitpunkt weniger als 50 Jahre, so ist der Gesamtwert gemäß Abs. 1 auf den Grund und Boden und auf die Gebäude nach dem Verhältnis der gemeinen Werte zu verteilen.

Abweichend von Abs. 3 kann auch dem Eigentümer des Grund und Bodens ein Anteil am Wert des Gebäudes zugerechnet werden, wenn besondere Vereinbarungen es rechtfertigen. Dies gilt insbesondere, wenn bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf der Eigentümer des Grund und Bodens keine dem Wert des Gebäudes entsprechende Entschädigung zu leisten hat ([§ 56 Abs. 4 BewG 1955](#)).

Im vorliegenden Fall wendet sich die Berufung nicht grundsätzlich gegen die Bewertung des Baurechtes, sondern dagegen, dass die gesamte Grundfläche samt Gebäuden der mit dem Baurecht belasteten Liegenschaft in die Bewertung einbezogen wird.

Gemäß [§ 1 Baurechtsgesetz](#), RGBI Nr. 86/1912 i.d.g.F. (BauRG), kann ein Grundstück mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht). Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind. Die Beschränkung des Baurechtes auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.

Gemäß [§ 5 Abs. 1 BauRG](#) entsteht das Baurecht durch die bucherliche Eintragung als Last des Grundstückes. Ein Baurecht kann gem. [§ 5 Abs. 2 des Baurechtsgesetzes](#) nicht an einem Teile eines Grundbuchskörpers begründet werden. Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind in dieser Einlage zu vollziehen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Allgemeines Grundbuanlegungsgesetz BGBl Nr. 2/1930 i.d.g.F. kann ein Grundbuchkörper aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen.

Bilden die Grundstücksflächen, an denen das Baurecht eingeräumt wird, nur einen Teil des Grundbuchskörpers, sind die mit dem Baurecht zu belastenden Flächen abzuschreiben und in eine neue Grundbuchseinlage zu übertragen (§ 7 Abs. 1 DVzBauRG, RGBI. 114/1912 idF [BGBl. Nr. 258/1990](#)).

Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 § 3 GBG (Stand: 1.7.2009) führen unter anderem aus:

„Aus [§ 5 Abs 2 Satz 1 BauRG](#) ergibt sich, dass das Baurecht grundsätzlich nur am gesamten Grundbuchskörper haften und begründet werden kann (Ehrenzweig, System² I/2, 379; Hinteregger in Schwimann³ II § 435 Rz 17; Klang in Klang² V 145; Kletečka in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund² Rz 33; Rechberger/Bittner² Rz 85; 5 Ob 135/95 = SZ 69/191; 5 Ob 31/01x = SZ 74/97). An Gebäudeteilen kann kein Baurecht begründet werden ([§ 1 Abs 3 BauRG](#)). Für den Fall, dass die Grundstücke, an denen das Baurecht eingeräumt wird, nur einen Teil des Grundbuchskörpers bilden, sieht vgl § 7 Abs 1 DVBAuRG die Abschreibung der mit dem Baurecht zu belastenden Grundstücke vor, wobei diese Grundstücke in eine neue Grundbuchseinlage zu übertragen sind, in deren Lastenblatt das Gesuch um Eintragung des Baurechts anzumerken ist. Nach zutreffender hA können jene Teile des Grundbuchskörpers, die räumlich von der Nutzungsbefugnis nicht berührt sind, ohne Zustimmung des Bauberechtigten lastenfrei abgeschrieben werden (Klang in Klang² V 145; Pekarek, NZ 1982, 148; 5 Ob 135/95 = SZ 69/191; 5 Ob 31/01x = SZ 74/97)....

Freilich hat eine unterlassene Abschreibung oder eine spätere Zuschreibung mit nicht vom Baurecht belasteten Grundstücken nicht die Unwirksamkeit des nur auf einzelnen Grundstücken begründeten Baurechtes zur Folge. Vielmehr trifft das Baurecht als Last den ganzen Grundbuchskörpers (Kletečka in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund² Rz 33; Klang in Klang² V 145; Rechberger/Bittner² Rz 85; 5 Ob 135/95 = SZ 69/191; 5 Ob 31/01x = SZ 74/97), *wenngleich in entsprechender Anwendung des § 12 Abs 2 die Nutzungsbefugnis des Bauberechtigten durchaus auf Teilen eines Grundbuchskörpers oder eines Grundstücks räumlich eingeschränkt sein kann* (Kletečka in Kletečka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund² Rz 33; 5 Ob 31/01x = SZ 74/97).“

Der OGH hat in vorzitiertem Beschluss OGH 29. 5. 2001, [5 Ob 31/01x](#), ausgeführt:

„Die Antragstellerin vertritt die Rechtsauffassung, dass nach einhelliger und ausführlich begründeter Lehre die Begründung eines "Baurechts" an Teilflächen eines Grundstücks möglich sei.

Gemäß [§ 1 Abs. 1 BauRG](#) kann ein Grundstück mit dem Baurecht belastet werden. Da nach [§ 5 Abs. 2 Satz 1 BauRG](#) das Baurecht nicht an einem Teil eines Grundbuchskörpers begründet werden kann, wurde in § 7 Abs. 1 DVBAuRG für den Fall, dass die Grundstücke, an denen das Baurecht eingeräumt wird, nur einen Teil des Grundbuchskörpers bilden, in der Weise Vorsorge getroffen, dass die mit dem Baurecht zu belastenden Grundstücke abzuschreiben und in eine neue Grundbuchseinlage zu übertragen sind, in deren Lastenblatt das Gesuch um Eintragung des Baurechts anzumerken ist (vgl auch 5 Ob 135/95 = ecolex 1997, 89).

Es entspricht einhelliger Auffassung, dass sich das Baurecht als Belastung des Grundstücks nur auf den ganzen Grundbuchkörper beziehen kann (Ehrenzweig, System I/2, 379; Klang in Klang V, 145; Hofmeister/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund, S 28; Feil, Liegenschaftsrecht Band 1, S 570; Rechberger/Bittner, Rz 85).

Von dem auf der ganzen Liegenschaft haftenden Baurecht ist die zwischen den Parteien vereinbarte Nutzungsbefugnis des Bauberechtigten, die räumlich begrenzt auf Teile des Baurechtsgrundstückes eingeschränkt sein kann, zu unterscheiden (Hofmeister/Rechberger/Zitta, aaO, Ehrenzweig, aaO, Fn 30 unter Hinweis auf den Kommissionsbericht, dass selbstverständlich das Baurecht inhaltlich auf gewisse Parzellen der Liegenschaft eingeschränkt sein könne, genauso wie etwa der Servitutsweg nur auf bestimmte Teile des dienenden Grundstückes, das Recht als solches aber doch auf der ganzen Liegenschaft hafte, sodass bei bücherlicher Zerteilung der Liegenschaft solche Teilstücke, die von der Belastung tatsächlich nie betroffen gewesen seien, lastenfrei abzuschreiben seien; Klang aaO; Pekarek, Rechtliche Auswirkungen auf die Baurechtseinlage bei Abschreibung von Bestandteilen des mit dem Baurecht belasteten Grundbuchskörpers in NZ 1982, 148).

Aus dem Baurechtsvertrag ergibt sich zweifelsfrei, dass das Baurecht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft begründet werden soll und *nur die Nutzungsberechtigung inhaltlich (eingeschränkt) dem beiliegenden Lageplan entsprechen soll. Dies ist nach der oben dargestellten Rechtslage zulässig*, sodass dem Revisionsrekurs der Antragstellerin Folge zu geben war...“.

Der OGH bestätigt unter Hinweis auf die einschlägige Literatur, dass sich das Baurecht als Belastung des Grundstückes nur auf den ganzen Grundbuchkörper beziehen kann, unterscheidet davon aber sehr wohl eine zwischen den Parteien vereinbarte Nutzungsbefugnis, welche die Eintragung eines Baurechtes auf dem gesamten Grundbuchkörper nicht hindert, wenn das Baurecht für die ganze Liegenschaft eingeräumt wird und lediglich die Nutzungsregelung eine abweichende ist. Der Antragstellerin war in vorzitiertem Beschluss daher insofern zu folgen, als die Anmerkung des Gesuchs um Eintragung eines Baurechtes auf der Liegenschaft zu bewilligen war, weil das Baurecht laut Baurechtsvertrag hinsichtlich der gesamten Liegenschaft begründet werden sollte, obwohl die Nutzungsberechtigung inhaltlich eingeschränkt dem beiliegenden Lageplan entsprechen sollte.

Aus der Anwendung oder Nichtanwendung des § 7 Abs. 1 DVzBauRG kann nicht unbedingt geschlossen werden, dass das Baurecht deshalb mehr umfasst als vertraglich bedungen.

Im berufungsgegenständlichen Fall wurde dem Bw das Baurecht am ganzen Grundstück eingeräumt, die Nutzungsbefugnis des Bauberechtigten jedoch auf die im beiliegenden Plan

rot eingezeichneten Teile des Grundstückes sowie das im Plan grün eingezeichnete Gebäude, welches Zugehör des Baurechtes ist, beschränkt, was zu dem Ergebnis führt, dass das Recht zwar auf der ganzen Liegenschaft lastet (ähnlich einem Servitut s. o.), die Nutzung aber nur für einen bestimmten Teil eingeräumt wird.

Es ist nach dem oben gesagten zivilrechtlich durchaus zulässig, das Nutzungsrecht des Baurechtsberechtigten einer Liegenschaft auf einen bestimmten Bereich einzuschränken.

Die Befugnisse des Bw sind vertraglich eindeutig auf die im Plan, welcher laut Punkt I. des Baurechtsvertrages zum Vertragsbestandteil gemacht wird, bezeichnete Fläche samt Gebäude beschränkt. Das Feuerwehrhaus ist von der Nutzung ausgenommen, ebenso wie die restliche Grundfläche. Der mit dem Baurecht belastete Teil stellt etwa ein Drittel der Grundfläche dar.

Das bedeutet, das Recht ist wesentlich weniger „wert“ als das gesamte Grundstück samt Gebäuden. Eine Zurechnung der gesamten Liegenschaft inklusive der „fremden“ Gebäude, von deren Benutzung der Bw definitiv ausgeschlossen ist, würde zu einem nicht der Realität entsprechenden Ergebnis führen.

Nach [§ 56 Abs. 4 BewG 1955](#) kann abweichend von Abs. 3 auch dem Eigentümer des Grund und Bodens ein Anteil am Wert des Gebäudes zugerechnet werden, wenn besondere Vereinbarungen es rechtfertigen. Dies gilt *insbesondere*, wenn bei Erlöschen des Baurechtes durch Zeitablauf der Eigentümer des Grund und Bodens keine dem Wert des Gebäudes entsprechende Entschädigung zu leisten hat. In gegenständlichem Fall geht es aber nicht einmal darum, dem Grundeigentümer einen Anteil an dem vom Baurecht umfassten Gebäude zuzurechnen, sondern dem Baurechtsberechtigten nicht auch die von der Nutzung ausgeschlossenen, im Eigentum der Grundeigentümerin stehenden und ausschließlich von dieser genutzten Gebäude (Feuerwehr) zuzurechnen, für welche die Grundeigentümerin keine Entschädigung zu leisten hat, weil sich die Gebäude ohnedies in ihrem Eigentum befinden. Im Übrigen würde nach h. o. Ansicht die Zurechnung dieser Gebäude an die Bw § 2 BewG widersprechen.

Da nach h. o. Ansicht – unbestritten der Tatsache, dass ein Baurecht zweifelsfrei nur am gesamten Grundbuchkörper begründet werden kann - nach den vorzitierten Ausführungen dennoch eine Bewertung des Baurechtes hinsichtlich der *tatsächlich vom Baurecht umfassten Grundstücksfläche samt Gebäude* vorzunehmen ist, war der Berufung statt zu geben.

Hinsichtlich der genauen Berechnung wird auf das Berechnungsblatt zur Bewertung des Baurechtsobjektes, welches einen integrierenden Bestandteil dieser Berufungsentscheidung bildet, verwiesen.

2. Grundsteuermessbetrag

Besteuerungsgrundlage für die Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes, der nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes festgestellt wurde (§ 12 GrStG).

Im Falle einer Nachfeststellung des Einheitswertes ([§ 22 BewG 1955](#)) ist der nachträglichen Veranlagung des Steuermessbetrages (Nachveranlagung) der Einheitswert zu Grunde zu legen, der auf den Nachfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist. Entsprechendes gilt für die anderen im Nachfeststellungsbescheid getroffenen Feststellungen ([§ 22 Abs. 1 GrStG 1955](#)).

Gemäß [§ 19 Z 2 GrStG 1955](#) beträgt die Steuermesszahl bei Grundstücken (§ 1 Abs. 2 Z 2) allgemein 2 vom Tausend; diese Steuermesszahl ermäßigt sich gemäß § 19 Z 2 lit. c leg. cit. bei den übrigen Grundstücken für die ersten angefangenen oder vollen 3.650 Euro des Einheitswertes auf 1 vom Tausend.

Dementsprechend ergibt sich der im Spruch angeführte Betrag.

Hinsichtlich der genauen Berechnung wird auf das Berechnungsblatt zur Bewertung des Baurechtsobjektes, welches einen integrierenden Bestandteil dieser Berufungsentscheidung bildet, verwiesen.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Beilage: 1 Berechnungsblatt

Wien, am 15. November 2012