

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 27. Jänner 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr vom 17. November 2003 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Mit Einbringungsvertrag vom 23.9.2003 brachte Herr W den Tischlereibetrieb auf Grundlage der Einbringungsbilanz zum 31.12.2002 mit allen Aktiven und Passiven in die WGmbH ein. Im eingebrachten Unternehmen war unter anderem ein Grundstück, welches – wie im Ermittlungsverfahren beim Lagefinanzamt erhoben wurde – als Superädifikat bewertet ist und einen Einheitswert von 82.800,00 € hat.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer vom zweifachen Einheitswert (gemäß § 6 Abs. 5 Umgründungssteuergesetz) fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit der Begründung, dass kein Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Z 2 GrEStG gegeben sei und daher kein dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegender Erwerbsvorgang vorliege.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird auf das Berufungsvorbringen verwiesen und ergänzt:

Sofern die Abgabenbehörde zum Schluss gelange, es liege ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang vor, werde zur Bemessungsgrundlage ausgeführt: Mit Vertrag aus dem Jahr 1962 hätten die Grundstückseigentümer JuMW dem Einzelkaufmann W ein Superädifikat zur Errichtung einer Werkstatt mit einer Laufzeit von 70 Jahren eingeräumt. Es sei vereinbart worden, dass das auf dem Grundstück errichtete Gebäude nach Ablauf von 70 Jahren ohne

Gegenleistung ins Eigentum von Herrn und Frau W. übergehen solle. Durch den Einbringungsvertrag habe Herr W dieses Superädifikat (Werkstatt) in die neu gegründete GmbH eingebracht.

Gemäß § 56 Abs. 4 BewG sei dem Eigentümer des Grundstückes ein Teil des Wertes des Gebäudes zuzurechnen, wenn nach Zeitablauf der Eigentümer des Grundstückes ohne Entschädigung Eigentümer des auf seinem Grund errichteten Gebäudes werde. Die Berechnung des Teiles, der dem Grundstückseigentümer zuzurechnen sei, habe analog den Bestimmungen des § 56 Abs. 3 Z 1 BewG zu erfolgen (in der Folge ist die Berechnung dargestellt).

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

In einer ebenfalls am 23.9.2003 zwischen Herrn JuMW. getroffenen Vereinbarung (welche infolge eines Formfehlers in der Vereinbarung vom 18.7.2003 neu verfasst werden musste) ist Folgendes festgehalten (auszugsweise):

- I. ... Auf Grundstück 3/2 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), befindet sich ein Superädifikat, welches von W für den Betrieb einer nicht protokollierten Tischlereiwerkstatt errichtet wurde.
- II. Mit Zustimmung der weiteren Grundeigentümerin MW hat W auf Grundstück 256/6 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt), ein weiteres betrieblich genutztes Gebäude auf eigene Kosten errichtet. Die Lage des Gebäudes ist aus beiliegender Lageskizze ersichtlich (Anm.: die Skizze ist hier nicht dargestellt).
- III. Das errichtete Bauwerk dient ebenfalls dem Betrieb der dem W gehörenden nicht protokollierten Tischlereiwerkstatt und wurde mit der Absicht errichtet, dass es auf dem Grundstück 256/6 nicht immer verbleiben soll. Aus diesem Grund stellt dieses Werksgebäude gemäß der Bestimmung des § 435 ABGB ein Superädifikat auf fremden Grund und Boden dar und vereinbaren die Vertragsparteien die Ersichtlichmachung durch die Urkundenhinterlegung im Grundbuch.

Für die Abgabenbehörde besteht daher kein Zweifel, dass ein Gebäude auf fremden Grund und Boden gegeben ist. Gemäß § 2 Abs. 2 Z 2 GrEStG sind Bauwerke auf fremden Boden den Grundstücken gleichgestellt; ein Rechtsvorgang betreffend ein Bauwerk auf fremden Boden unterliegt daher dem Grunderwerbsteuergesetz.

Gemäß § 51 Abs. 2 BewG gelten als Grundstücke auch das Baurecht und sonstige grundstücksgleiche Rechte.

Als grundstücksgleiche Rechte (das sind solche dingliche Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes über Grundstücke unterliegen), nennt § 359 ABGB das Erbpachtrecht (§ 1122 ABGB), Erbzinsrecht (§§ 1123 ff ABGB) und Bodenzinsrecht (§ 1125 ABGB). Auch das Baurecht und gewisse Mineralgewinnungsrechte kommen in Betracht (Twaroch-Fröhwald-Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz, zu § 11 Abs. 1).

Gemäß § 51 Abs. 3 BewG gilt als Grundstück auch ein Gebäude, das auf fremden Grund und

Boden errichtet ist, selbst wenn es wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens geworden ist.

Die Bewertung von Grundvermögen hat entsprechend den Vorschriften der §§ 53 bis 56 BewG zu erfolgen, wobei § 56 BewG ausschließlich auf das Baurecht und die sonstigen grundstücksgleichen Rechte Anwendung findet. Gebäude auf fremden Grund und Boden sind dagegen nach der allgemeinen Bestimmung des § 53 BewG zu bewerten. Dem Begehr im Vorlageantrag hinsichtlich Abzug eines Grundstückswertes und Zurechnung des Wertes des Gebäudes nach § 56 Abs. 3 BewG kann daher nicht gefolgt werden.

Die Festsetzung der Grunderwerbsteuer wie im angefochtenen Bescheid entspricht daher dem Gesetz.

Linz, am 19. Oktober 2005