

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache XY, vertreten durch RA, über die Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde A vom 01. Oktober 2013, Steuernummer, betreffend Grunderwerbsteuer, Kaufvertrag vom xxxx mit c1, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### 1. Sachverhalt

Mit Kaufvertrag vom 05.07.2013 haben XY die Baurechtseinlage a, auf welcher das Haus b, errichtet worden ist, von c erworben.

Laut Punkt II des Vertrages verkaufen und übergeben die Verkäufer die Baurechtseinlage und das auf der Baurechtseinlage errichtete Haus und die Käufer kaufen und übernehmen dieses genannte Kaufobjekt um den beiderseits als angemessen vereinbarten Kaufpreis von € 198.500.

Die Verkäufer verkaufen und übergeben die Baurechtseinlage a zu gleichen Teilen an die Käufer zu den Bedingungen des Landes z gemäß Vertrag des Landes z zu Zahl, in welchen Baurechtsvertrag die Käufer zu den laufenden Bedingungen eintreten (halbjährlicher Bauzins € 204,17, Laufzeit bis 30.09.2097). Festgestellt wird, dass im Kaufpreis die Wohnbauförderung gemäß dem Pfandrecht CLNr x mit einem Betrag von € 17.822,08 inkludiert ist.

Laut Punkt IV. des Vertrages sind die Pfandrechte zugunsten der Bank1 und der Bank2 abzudecken bzw. zu löschen. Der Wohnbauförderungsbeitrag in Höhe von € 17.822,09 wird von den Käufern in ihre alleinige Tilgung bzw. Rückzahlungsverpflichtung übernommen (Punkt VIII.). Laut Punkt XIII. ist für die Rechtswirksamkeit des Vertrages auf Grund eines Vorkaufsrechtes sowie Veräußerungsverbotes die Zustimmungserklärung des Landes z notwendig.

Der Kaufpreis wird von beiden Parteien wechselseitig als angemessen anerkannt (Punkt V.).

Mit Ersuchen um Ergänzung vom 19. September 2013 ersuchte das Finanzamt, zum übernommenen Darlehen des Landes z das Schreiben der Z in Kopie zu übersenden, aus dem sämtliche Darlehensdaten wie Laufzeit, Restlaufzeit, Verzinsung usw. ersichtlich seien. Weiters wurde um Bekanntgabe ersucht, ob die Zustimmung des Landes z zu diesem Rechtsgeschäft bereits erteilt worden sei.

Mit Schreiben vom 26. September 2013 wurde die Zustimmungserklärung des Landes z übermittelt. Mit Schreiben vom 30. September 2013 wurden die Daten zum Wohnbauförderungsdarlehen übermittelt (Schriftsatz der Z vom 21. August 2013).

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 1. Oktober 2013, wurde die Grunderwerbsteuer für den Erwerb von c1 vom anteiligen Kaufpreis sowie vom anteiligen Wohnbauförderungsdarlehen (abgezinst) festgesetzt.

Fristgerecht wurde Berufung - nun mehr Beschwerde - eingebracht.

Vorgebracht wird, vertragsgegenständlich sei eine Baurechtseinlage. Das sei rechtlich gesehen ein Gebäude auf fremdem Grund (die Haupteinlage sei Eigentum des Landes z). Als Gegenleistung wäre lediglich der Bauzins heranzuziehen gewesen und zwar:

Halbjährlich € 204,17 x 2 x 84 (berechnet bis 2097) ergibt insgesamt € 34.300,-. Dies ergibt pro Erwerbsvorgang von den jeweiligen Hälftenanteilen jeweils € 400,-, somit insgesamt € 800,-.

Zur Begründung werde ausgeführt, dass als Bemessungsgrundlage nur die Bauzinse herangezogen werden könnten, nicht aber der Kaufpreis für das Haus, welches sich auf einem fremden Grundstück befindet. So gesehen liege eine unrichtige rechtliche Beurteilung vor.

Am 31. Oktober 2013 erging folgende Berufungsvorentscheidung:

Die Berufung vom 30. Oktober 2013 gegen den Bescheid vom 1. Oktober 2013 wird als unbegründet abgewiesen.

Begründung:

Gegenstand des Kaufvertrages ist die Baurechtseinlage und das auf der Baurechts einlage errichtete Haus - Gegenleistung gemäß § 5 GrESTG ist der im Vertrag vereinbarte Kaufpreis in Höhe von € 198.500,--.

Gemäß § 1 GrESTG unterliegen Erwerbsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes.

Den Grundstücken gleichgestellt sind gemäß § 2 Abs 2 GrESTG Baurechte und Gebäude auf fremden Boden.

Zu berechnen ist daher für den gegenständlichen Erwerbsvorgang die Grunderwerb-

steuer gemäß § 4 Abs 1 GrESTG vom Wert der Gegenleistung.

Gemäß § 5 Abs 1 Z 1 GrESTG ist Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Nicht zur Gegenleistung gehören gemäß § 5 Abs 2 Z 2 GrESTG die auf einem Grundstück ruhenden dauernden Lasten. Als dauernde Lasten sind solche Lasten anzusehen, mit deren Wegfall der Eigentümer in absehbarer Zeit nicht rechnen kann (im vorliegenden Fall Baurechtseinräumung bis 30. September 2097 - Übernahme Bauzinsverpflichtung). Die angefochtene Vorschreibung erging daher im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinn zu Recht und richtig und war nicht abzuändern.

Aus angeführten Gründen konnte somit dem Berufungsbegehren nicht entsprochen werden und war die Berufung als unbegründet abzuweisen.

Dagegen wurde Vorlageantrag eingebracht.

## **2. Übergang der Zuständigkeit vom UFS auf das BFG**

Da die gegenständliche Berufung am 31. Dezember 2013 beim unabhängigen Finanzsenat anhängig war, ist die Zuständigkeit zur Entscheidung gemäß § 323 Abs. 38 BAO auf das Bundesfinanzgericht übergegangen und ist die Rechtssache als Beschwerde im Sinne des Art. 130 Abs. 1 B-VG zu erledigen.

## **3. Beweiserhebung**

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Bemessungsakt des Finanzamtes.

## **4. Rechtslage**

Die auf gegenständlichen Fall anzuwendenden rechtlichen Bestimmungen in der zum Vertragsabschlusszeitpunkt jeweils geltenden Fassung lauten:

"§ 1 (1): *Der Grunderwerbsteuer unterliegen die folgenden Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen:*

*1. ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründet,...*

*§ 2. (1) Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.....*

*(2) Den Grundstücken stehen gleich:*

*1. Baurechte,*

*2. Gebäude auf fremdem Boden....*

*§ 4. (1) Die Steuer ist vom Wert der Gegenleistung zu berechnen....*

*§ 5. (1) Gegenleistung ist*

*1. bei einem Kauf*

*der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen,...*

*(2) Zur Gegenleistung gehören*

*1. Leistungen, die der Erwerber des Grundstückes dem Veräußerer neben der beim Erwerbsvorgang vereinbarten Gegenleistung zusätzlich gewährt,*

*2. Belastungen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten..."*

## **5. Erwägungen**

Das Baurecht gilt nach dem Gesetz als unbewegliche Sache. Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk, das als Zubehör des Baurechts gilt, die Rechte des Eigentümers und am Grundstück vorbehaltlich abweichender Regelung im Baurechtsvertrag die Rechte des

Nutznießers zu. Bei Erlöschen des Baurechtes fällt das Baurecht an den Grundeigentümer (vgl VwGH vom 31. März 1976, 214/74, und vom 24. September 2002, 2002/16/0058)<sup>1</sup>.

Da das Bauwerk als Zubehör des Baurechts gilt, stellt es kein Superädifikat im Sinne des § 2 Abs 2 Z 2 GrEStG dar. Es kann nur gemeinsam mit dem Baurecht, und zwar auch an den Grundeigentümer, übertragen werden.<sup>2</sup>

Durch § 2 Abs 2 Z 1 GrEStG werden - in Übereinstimmung mit dem bürgerlichen Recht - Baurechte den Grundstücken gleichgestellt (vgl VwGH vom 9. Mai 1974, 1821, 1822, 1823/73, vom 19. Mai 1983, 16/2527/80, und vom 26. Jänner 1989, 88/16/0030).<sup>3</sup>

Auch nach § 51 Abs 2 BewG gilt das Baurecht als Grundstück und zählt damit zum Grundvermögen.<sup>4</sup>

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gegenleistung bei einem Kauf ist der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehalteten Nutzungen (§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG).

Gegenleistung ist alles, was der Erwerber über den Kaufpreis hinaus für das Grundstück aufwenden muss, um es zu erhalten. Eine "sonstige Leistung" im Sinne des § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG liegt insbesondere in der Übernahme von Verpflichtungen des Verkäufers durch den Erwerber.

Die Bewertung unverzinslicher oder niedrig verzinst Kapitalforderungen und Schulden (zB Wohnbaudarlehen) erfolgt gemäß § 14 Abs 3 BewG durch Abzug von Jahreszinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen, wobei ein Zinsfuß von 5,5 % bei unverzinslichen und ein entsprechend geringerer Zinssatz bei niedrig verzinsten Kapitalforderungen und Schulden anzunehmen ist (Abzinsung nach finanzmathematischen Grundsätzen).<sup>5</sup>

(vgl. Fellner, Kommentar zum Grunderwerbsteuergesetz, 15.Lfg, zu §§2, 4, 5<sup>1-5</sup>).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis, VwGH 15.03.2001, 99/16/0312, ausgeführt:

*"Gemäß § 5 Abs 2 Z. 2 GrEStG 1987 gehören Belastungen, die auf einem Grundstück ruhen, zur Gegenleistung, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, ausgenommen dauernde Lasten. Die auf einem Grundstück ruhenden dauernden Lasten gehören somit nicht zur Gegenleistung. Als derartige dauernde Lasten sind solche Lasten anzusehen, mit deren Wegfall der Eigentümer in absehbarer Zeit nicht rechnen kann, sodass sie im rechtsgeschäftlichen Verkehr mit Grundstücken als eine dauernde wertmindernde Eigenschaft des Grundstückes empfunden werden. Eine solche dauernde Last braucht nicht öffentlich-rechtlicher Art zu sein. Auch privat-rechtliche Belastungen sind als dauernde Lasten iS der angeführten Gesetzesstelle anzusehen (vgl Boruttau/Klein/Egly/Sigloch, GrEStG14, § 9, Rz 591 ff mwH)."*

Wie das Finanzamt in seiner Berufungsvorentscheidung zutreffend ausgeführt hat, gilt dies in vorliegendem Fall für die Baurechtseinräumung bis 30.09.2097 mit Übernahme der Verpflichtung zur Bezahlung des Bauzinses).

Insofern ist Gegenleistung in vorliegendem Fall folgerichtig der Kaufpreis einschließlich des Wohnbauförderungsdarlehens (§ 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG), nicht aber der Bauzins als "dauernde Last".

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

## **6. Zulässigkeit einer Revision**

Gegen diese Entscheidung ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG eine Revision nicht zulässig, da das Erkenntnis nicht von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird (vgl. zB. VwGH 15.03.2001, 99/16/0312).

Wien, am 8. Juni 2017