

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache A-GmbH, Adr, vertreten durch Steuerberater, über die Beschwerde vom 13.02.2016 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 12.01.2016, ErfNr, betreffend Grunderwerbsteuer (Festsetzung gemäß § 201 BAO) zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Grunderwerbsteuer wird ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 1,699.614 mit 3,5 v. H., sohin im Betrag von **€ 59.486,49**, festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

Im Rahmen einer beim Parteienvertreter Notar X für den Zeitraum 2012-2014 vom Finanzamt Ende 2015 abgeführten Überprüfung der von ihm zur Grunderwerbsteuer durchgeführten Selbstberechnungen ist im Schlussbericht unter Tz. 30 ua. zum Rechtsgeschäft mit der ErfNr Folgendes festgestellt worden:

"Baurechtsvertrag vom 17.9.2014, abgeschlossen zwischen der Baurechtsgeberin Gemeinde und der Baurechtsnehmerin A-GmbH, betr. die Liegenschaft in EZ1:

"Bemessungsgrundlage für die Einräumung eines Baurechts seit dem 1.6.2014 ist der Wert der Leistung (Bauzins), mindestens aber der gemeine Wert des Baurechtes. Lt. Erlass des BMF vom 11.11.2014, Zl. BMF-010206/0101-VI/5/2014, entspricht der gemeine Wert für das Grundstück dem gemeinen Wert des Baurechtes, sobald ein Baurecht mit einer Dauer von mindestens 50 Jahren begründet wird."

Vom Notar sei eingewendet worden, die Bemessung/Selbstberechnung sei vor Veröffentlichung des betr. Erlasses im November 2014 erfolgt; dies sei lt. Prüfer zufolge der gesetzlichen Bestimmung nicht maßgebend.

Anhand der Kaufpreissammlung der FA-Bewertungsstelle werde lt. Schlussbesprechung ein m²-Preis von € 800 angenommen.

Dazu erliegt im Akt der am 16./17.9.2014 zwischen der Baurechtsgeberin (kurz: BG) Gemeinde und der Baurechtsnehmerin Fa. A-GmbH (= Beschwerdeführerin, Bf) abgeschlossene Baurechtsvertrag (samt Vermessungsurkunde), worin die BG an dem in ihrem Alleineigentum stehenden Grundstück Gst1 in EZ1, Fläche 4.606 m², der Bf ein Baurecht iSd Baurechtsgesetzes einräumt (Punkt III.). Das Baurecht beginnt am 1.10.2014 und wird auf die Dauer von 60 Jahren abgeschlossen, sodass es am 30.9.2074 endet (Punkt IV.). Als Bauzins wird ein Betrag von € 12 pro m² und Jahr, sohin ein jährlicher Baurechtszins von gesamt € 55.272, wertgesichert ab dem dritten Vertragsjahr, vereinbart. Sämtliche Abgaben, Steuern, Kosten etc. hat die Bf zu tragen (Punkt V.). Ausschließlicher Zweck der Baurechtsbestellung ist die Errichtung und der Betrieb eines Verwaltungs-, Produktions- und Vertriebsgebäudes im Rahmen des Geschäftsbereiches der Bf (Punkt VI.).

Das Finanzamt hat daraufhin betr. den Baurechtsvertrag der Bf mit Festsetzungsbescheid gemäß § 201 BAO vom 12.1.2016, StrNr, ausgehend von der Bemessungsgrundlage von € 3,684.800(= Grundfläche 4.606 m² x Wert pro m² € 800) die 3,5%ige Grunderwerbsteuer im Betrag von € 128.968 (bzw. unter Berücksichtigung der bisherigen Selbstberechnung eine Nachforderung von € 94.146,64) vorgeschrieben. Begründend wird zunächst zu § 201 BAO iVm § 303 BAO sowie im Übrigen gleichlautend wie im (oben dargelegten) Prüfbericht unter Tz. 30 ausgeführt (im Einzelnen: siehe Festsetzungsbescheid vom 12.1.2016).

In der dagegen rechtzeitig erhobenen Beschwerde wurde ua. das Unterbleiben einer Beschwerdevorentscheidung sowie in der Sache die ersatzlose Bescheidaufhebung beantragt und im Wesentlichen vorgebracht:

a) Verletzung von Verfahrensvorschriften:

Die Bescheidbegründung sei mangelhaft und nicht nachvollziehbar; weder Beweismittel noch daraus gezogene, der Abgabefestsetzung zugrunde gelegte Schlussfolgerungen seien daraus ersichtlich. Der Bf liege keine Ausfertigung der genannten Schlussbesprechung vor. Auch sei nicht erkennbar, woraus der herangezogene "Wert der Liegenschaft von € 800 pro m²" abgeleitet worden sei, zumal dieser weder vom Notar (lt. beigelegtem e-mail des Notars) noch von der Bf anerkannt worden wäre und also hierüber kein Einvernehmen vorgelegen habe.

b) Rechtswidrigkeit des Inhaltes:

Kein kaufmännisch vernünftig denkender Bauberechtigte würde den Wert des unbelasteten Grundstückes für das Baurecht bezahlen, da das Baurecht auf bestimmte Zeit beschränkt sei und das Gebäude nach Ablauf entschädigungslos an den Grundstückseigentümer übergehe. Für das Baurecht könne daher nicht dieser Wert als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, ungeachtet dessen, dass der vom Prüfer angenommene m²-Preis von € 800 für die Bf nicht nachzuvollziehen sei. Der Kapitalwert von wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen gemäß § 15 BewG decke sich bzw.

sei unwiderlegbar ident mit dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG. Die im Rahmen der Selbstberechnung ermittelte Bemessungsgrundlage in Höhe des 18fachen jährlichen Baurechtszinses (€ 994.896) entspreche dem Wert der Gegenleistung iSd §§ 4 und 5 GrEStG als auch dem allenfalls höheren gemeinen Wert gem. § 4 Abs. 2 Z 3 lit a GrEStG und sei daher nicht zu beanstanden.

Laut der im Akt abschließend erliegenden Abfrage des Finanzamtes aus der sogenannten "Kaufpreissammlung" über Grundstücksverkäufe in der KG XY sind im Zeitraum 2012 – 2013 sechs Verkäufe, zuletzt im September 2012 und im Dezember 2013 betreffend Grundstücksflächen von rund 633 m² und 971 m² zu einem Preis pro m² von rund € 701 und € 880 erfolgt.

Nach (direkter) Vorlage der Beschwerde hat das Bundesfinanzgericht (BFG) folgende Erhebungen getätigt:

1. Es wurden die in der Kaufpreissammlung verzeichneten Verkäufe einer näheren Überprüfung unterzogen und zu diesem Zweck in das Grundbuch und den Lageplan Einsicht genommen sowie Einheitswert-Abfragen durchgeführt, woraus insgesamt hervorgekommen ist:

Die beiden zuletzt verzeichneten Grundstücksverkäufe in der KG XY aus 2012 und 2013 betreffen unbebaute Liegenschaften mit Flächen von 971 m² und 633 m², die oberhalb des Ortszentrums von XY im Wohngebiet gelegen sind und für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus geeignet erscheinen. Demgegenüber ist das gegenständlich unbebaute Grundstück Gst1 mit der Fläche von 4.606 m² mitten im Gewerbegebiet von XY direkt an einer Bahnstrecke (Bahngleisen) gelegen.

2. Auf Rückfrage des BFG wurde von der zuständigen Bewertungsstelle des Finanzamtes mitgeteilt, dass weder zeitnähere Verkäufe noch spezifisch solche über den Verkauf von gewerblichen Grundstücken vorhanden bzw. bekannt seien.

3. Laut Einsichtnahme in den Immobilienpreisspiegel der Kammer der Immobilitentreuhänder für 2014 werden die Durchschnittspreise für Baugrundstücke in der Gemeinde mit € 722,70 und für ganz Land mit € 350,90 je m² im Jahr 2014 ausgewiesen, wobei es sich allerdings um einen pauschalen Preis-Durchschnitt handelt, völlig unabhängig von Größe, Lage oder Grundstücksart.

4. Im Vorhaltschreiben vom 26.7.2016 hat das BFG – neben ausführlicher Darstellung der Rechtslage – das bisherige Ermittlungsergebnis zur Kenntnis gebracht und zum Nachweis eines – allenfalls geringeren als bisher angenommenen - gemeinen Wertes der Liegenschaft entweder um Beibringung eines Immobiliengutachtens oder um anderweitige Glaubhaftmachung ersucht.

Seitens der Bf wurde nunmehr das Verkehrswertgutachten des gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertung, B, vom 24.10.2016 vorgelegt, wonach – unter Dokumentation ua. der Lage des Objektes ("angrenzend an die X-Trasse der ÖBB ... mit Lärmbelästigung"), der infrastrukturellen Erschließung

("mäßig bis gut") sowie der Flächenwidmung ("Gewerbegebiet") – in Anwendung des Vergleichswertverfahrens anhand einer Übersicht von Liegenschaftsverkäufen im Gewerbegebiet XY (Zeitraum 2010 – 2016) der Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag 30.9.2014 € 369 pro m² beträgt.

In der begleitenden Stellungnahme wurde das bisherige Beschwerdevorbringen aufrecht gehalten und "in eventu" beantragt, die Grunderwerbsteuer auf Basis des Sachverständigengutachtens festzusetzen.

Der vormals gestellte Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde mit Schreiben vom 15.11.2016 zurückgezogen.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

1.) "Verfahrensmängel":

Wie in der Beschwerde ausgeführt, ist zu dem am 17.9.2014 mit der Gemeinde abgeschlossenen Baurechtsvertrag vom Notariat X iSd § 13 GrEStG die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer erfolgt und diese ausgehend vom 18fachen Jahreswert des zu leistenden Bauzinses als angenommener Gegenleistung, sohin in Höhe von € 34.821,36 abgeführt worden.

Gemäß § 15 Abs. 2 GrEStG ist das Finanzamt befugt, hinsichtlich der Selbstberechnungen Prüfungen durchzuführen. Nach § 201 BAO kann oder muss ua. von Amts wegen eine erstmalige Abgabefestsetzung mit Bescheid erfolgen, wenn sich ua. die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.

Das Finanzamt hat dementsprechend im Jahr 2015 beim Notariat eine Außenprüfung betreffend der in einem bestimmten Zeitraum vorgenommenen Selbstberechnungen, dh. zu einer Vielzahl von Erwerbsvorgängen, durchgeführt. In der Schlussbesprechung wurden die ua. zum gegenständlichen Baurechtsvertrag getroffenen Feststellungen mit dem Notar besprochen und dessen Einwand vermerkt. Vom Finanzamt wurde – gleichlautend mit der Begründung des bekämpften Bescheides - festgehalten, dass nach der ab 1.6.2014 geltenden Rechtslage *zumindest der gemeine Wert* des Baurechtes als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei; dass der gemeine Wert des Baurechtes (bei einer Dauer von noch mindestens 50 Jahren) zufolge BMF dem gemeinen Wert des Grundstückes entspreche und ein m²-Preis von € 800 angenommen werde, woraus sich der gemeine Wert des Baurechtes mit € 3,684.800 errechne. Von Notar X erfolgte der Einwand, der "BMF-Erlass" sei erst im November 2014 veröffentlicht worden.

Diesbezüglich gilt festzuhalten, dass eine Ausfertigung der Niederschrift über die Schlussbesprechung dem Notar, der als Selbstberechner geprüft wurde, ausgefolgt wurde. Eine Ausfolgung an die Bf ist diesfalls nach Ansicht des BFG nicht vorgesehen.

Im Übrigen bedarf es zur Festsetzung von Amts wegen mittels § 201 BAO-Bescheid – wie in der Beschwerde moniert – auch zuvor (dem Grunde und der Höhe nach) keines "Einvernehmens" mit dem Abgabepflichtigen.

2.) Einräumung Baurecht:

a) Gesetzliche Bestimmungen:

Nach § 1 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG), BGBl 1987/309 idgF, unterliegen der Grunderwerbsteuer Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung begründen, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen.

Nach § 2 GrEStG sind unter Grundstücken iS dieses Gesetzes solche im Sinne des bürgerlichen Rechts zu verstehen.

Gem. § 2 Abs. 2 GrEStG stehen den Grundstücken gleich:

1. Baurechte,
2. Gebäude auf fremdem Boden.

Nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 idF BGBl I 2014/36, anzuwenden auf alle ab dem 1.6.2014 verwirklichten Erwerbsvorgänge, ist die Steuer grundsätzlich vom Wert der Gegenleistung zu berechnen.

Gem. § 4 Abs. 2 Z 3 lit a GrEStG idgF ist allerdings dann, wenn die Gegenleistung geringer ist als der gemeine Wert des Grundstückes, die Steuer vom gemeinen Wert zu berechnen.

Nach § 1 Abs. 1 Baurechtsgesetz idF BGBl 258/1990 ist das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben. Es entsteht durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes und gilt nach dem Gesetz als unbewegliche Sache. Das Baurecht *steht damit als solches dem Grundstück gleich* bzw. ist ein (wie nach § 2 Abs. 2 Z 1 GrEStG) grundstücksgleiches Recht.

Auch nach § 51 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 gilt das Baurecht als Grundstück und zählt daher zum *Grundvermögen*.

Nach § 56 Abs. 1 BewG 1955 sind Baurechte *wie bebaute oder unbebaute Grundstücke* zu bewerten. Zur Berücksichtigung der Dauer des Baurechtes bei Ermittlung des gemeinen Wertes kann § 56 Abs. 2 und 3 Z 1 BewG 1955 entsprechend angewendet werden (bei restlicher Dauer unter 50 Jahren).

b) Geltende Rechtslage:

Wird daher an einem unbebauten Grundstück ein Baurecht mit einer Dauer von mindestens 50 Jahren begründet, entspricht der gemeine Wert für das bloße Grundstück dem gemeinen Wert des Baurechtes (vgl. UFS 29.6.2007, RV/0019-I/07); bei Begründung an einem bebauten Grundstück (samt Gebäude) entspricht der gemeine Wert für das bebaute Grundstück (Grund + Boden + Gebäudewert) dem gemeinen Wert des Baurechtes.

Wird sohin – wie im Gegenstandsfall – ein Baurecht an einem unbebauten Grundstück gegen Entgelt, hier Leistung des Bauzinses, auf 60 Jahre begründet, dann bemisst sich die Grunderwerbsteuer ausgehend von der Gegenleistung = vom Wert der Bauzinsverpflichtung gemäß § 15 BewG (di. 18facher Jahreswert des Entgelts; vgl. VwGH 1.7.1982, 82/16/0047), *mindestens aber nach § 4 Abs. 2 Z 3 GrEStG vom gemeinen Wert des Baurechtes*, di. nach Obigem der *gemeine Wert des unbebauten Grundstückes*.

Obige Ausführungen finden sich ua. in der "Info des BMF vom 11.11.2014, BMF-010206/0101-VI/5/2014", die lediglich eine Zusammenstellung der bezug habenden Gesetzesbestimmungen iVm UFS-Judikatur darstellt (vgl. dazu auch in *Fellner*, Kommentar Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, Rz 45 ff.). Wenn daher – wie in der Beschwerde eingewendet – vom Finanzamt auf diesen "Erlass" Bezug genommen wurde, so hat dies in keinsten Weise eine "rechtswidrige Festsetzung der Grunderwerbsteuer" zur Folge.

Des Weiteren wird auf *Twardoch-Wittmann-Frühwald*, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Band I, verwiesen, worin zur Bewertung des Baurechtes iSd § 56 BewG unter Rz 2 f. noch ausgeführt wird:

Das Baurecht ist zwar eine besondere wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens, *sein Wert kann jedoch kaum anders als am Wert des belasteten Grundstückes selbst gemessen werden*. Er wird sich, wenn das Baurecht noch lange Zeit läuft, *mit dem Wert des ganzen Grundstückes decken* und gegen Ende der Laufzeit des Baurechtes allmählich abnehmen ... Wurde vom Baurecht noch nicht Gebrauch gemacht (dh. noch kein Bauwerk errichtet), dann ist der Wert höchstens gleich dem Wert des belasteten unbebauten Grundstückes (dh. noch ohne Gebäudewert).

Ausgehend von dem Gedanken, dass ein mit einem Baurecht belastetes Grundstück für den Eigentümer keinen Vermögenswert darstellt, wenn das Baurecht noch 50 Jahre oder mehr läuft, wird nach § 56 Abs. 2 und 3 BewG der gesamte Wert des Grund und Bodens einschl. dem Wert des Gebäudes *als Wert des Baurechtes* dem Berechtigten zugerechnet, während das Grundstück beim Verpflichteten (Grundstückseigentümer) überhaupt nicht erfasst wird. Der Berechtigte wird somit *bewertungsrechtlich wie der Eigentümer behandelt*, wenngleich ihm nur am Gebäude die Rechte eines Eigentümers, am Grund und Boden hingegen nur die Rechte eines Nutznießers zustehen.

c) Erwägungen:

Zufolge oben dargestellter Grunderwerbsteuerlicher und bewertungsrechtlicher Bestimmungen ist daher **für Zwecke der Grunderwerbsteuervorschreibung** – und nicht wie die Bf vermeint, im Rahmen einer wirtschaftlichen (kaufmännischen) Betrachtung - davon auszugehen, dass sich **der gemeine Wert des Baurechtes eindeutig nach dem gemeinen Wert des unbebauten Grundstückes bemisst** und diesem entspricht.

Der Argumentation in der Beschwerde, beim Kapitalwert lt. § 15 BewG handle es sich "unwiderlegbar" um den "gemeinen Wert des Baurechtes", kann dagegen vom BFG nicht gefolgt werden und erscheint insofern wenig nachvollziehbar, als dies bedeuten würde, dass die bauberechtigte Bf, die nicht nur für die Dauer von 18 Jahren sondern tatsächlich 60 Jahre lang das Entgelt/den Bauzins zu leisten hat, sohin eine Gegenleistung im Umfang des mehr als 3fachen gemeinen Wertes des Baurechtes erbringen würde. Allein daraus ist ersichtlich, dass es sich beim kapitalisierten Wert nach § 15 BewG ausschließlich um eine bewertungsrechtliche Methode zur *Ermittlung der Gegenleistung* handelt, die mit dem 18fachen Jahreswert begrenzt ist, welcher Wert jedoch in keinsten Weise dem gemeinen Wert/Verkehrswert des Baurechtes bzw. der Liegenschaft iSd § 10 BewG gleichgehalten werden kann.

Dabei ist auch nicht zu übersehen, dass in der Beschwerde selbst abschließend – gegenüber dem 18fachen jährlichen Baurechtszins – von einem *"allenfalls höheren gemeinen Wert gemäß § 4 Abs. 2 Z 3 lit a GrEStG"* gesprochen wird.

3.) Bewertung – gemeiner Wert:

Wie aus dem Akt hervorkommt, hatte das Finanzamt anhand der sogen. "Kaufpreissammlung", worin sämtliche Grundstücksverkäufe der letzten Jahre ua. betr. unbebaute Grundstücke in der KG XY verzeichnet sind, im Wege der (zulässigen) Schätzung den gemeinen Wert des Gst1 mit € 800/m² angenommen und der Besteuerung zugrunde gelegt. Als Vergleichswert wurde offenkundig der zuletzt vorhandene Gst-Verkaufspreis aus Dezember 2013 von € 880,53/m² (vorletzter Verkauf September 2012 um € 701,35/m²) herangezogen.

Aufgrund näherer Überprüfung durch das BFG (siehe eingangs) ist hervorgekommen, dass diese zuletzt verzeichneten Grundstücksverkäufe unbebaute Liegenschaften mit Flächen von 971 m² und 633 m² betreffen, die oberhalb des Ortszentrums von XY im Wohngebiet gelegen sind und für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus geeignet erscheinen; demgegenüber handelt es sich beim ggstdl. Gst1 um eine Liegenschaft mit der Fläche von 4.606 m², die weit außerhalb und im Gewerbegebiet von XY direkt an der Bahnstrecke gelegen ist, daher für eine Bebauung für Wohnzwecke vom BFG als nicht geeignet zu erachten ist.

Zufolge dieser Umstände steht nach Ansicht des BFG fest, dass der vom Finanzamt gewählte Wertansatz nicht als gemeiner Wert herangezogen werden kann, da es sich weder nach der Größe noch nach der Lage und Art (gewerblich oder EFH etc.) der Grundstücke um (für eine Schätzung des Wertes erforderliche) jeweils "vergleichbare Liegenschaften" handelt.

Mittlerweile wurde der tatsächliche gemeine Wert des unbebauten Gst1 von der Bf durch Beibringung des Verkehrswertgutachtens eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vom 24.10.2016 in Höhe von € 369 pro m² nachgewiesen. Für das BFG besteht keine Veranlassung, diesen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erhobenen Wert, gestützt

auf mehrere, offenkundig doch vorhandene Verkäufe in dem betreffenden Gewerbegebiet, in Zweifel zu ziehen.

4.) Ergebnis:

Wie dargelegt, ist bei Begründung eines Baurechtes die Grunderwerbsteuer ausgehend von der Gegenleistung, nach § 4 Abs. 2 Z 3 GrEStG mindestens aber vom gemeinen Wert des Baurechtes, d.h. nach Obigem der gemeine Wert des unbebauten Grundstückes, zu bemessen.

Auf Grundlage des nunmehr mit Sachverständigengutachten nachgewiesenen gemeinen Wertes ist daher im Beschwerdefall die Grunderwerbsteuer mit 3,5 % vom Verkehrswert der unbebauten Liegenschaft in Höhe von € 1,699.614 (= € 369 pro m² x 4.606 m²), sohin im Betrag von **€ 59.486,49**, vorzuschreiben.

In Anbetracht obiger Sach- und Rechtslage war daher der Beschwerde teilweise Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer Revision:

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis 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.

Nach der im Gegenstandsfall anzuwendenden, ab 1.6.2014 in Geltung stehenden Rechtslage (§ 4 GrEStG) ist klar, dass die Grunderwerbsteuer ausgehend von der Gegenleistung, zumindest aber vom gemeinen Wert (hier des Baurechtes) zu bemessen ist.

Die Lösung der Frage nach dem "gemeinen Wert des Baurechtes" ergibt sich bereits aus dem Gesetz. Aus dem Zusammenhalt der bezug habenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 GrEStG 1987 iVm §§ 51 und 56 Bewertungsgesetz 1955, ist nämlich eindeutig abzuleiten, dass ein Baurecht (= grundstücksgleiches Recht = Grundvermögen) wie ein bebautes oder unbebautes Grundstück zu bewerten ist, sodass der gemeine Wert des Baurechtes dem gemeinen Wert für das bloße Grundstück gleichzuhalten ist bzw. diesem entspricht.

Insoferne liegt keine "Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung" vor, weshalb eine Revision nicht zulässig ist.

