



Baurechte auf Kriegsfuß mit der Grunderwerbsteuer?!

Die Beliebtheit von Baurechten hat zuletzt zugenommen. Obwohl es sich dabei um ein Recht handelt, dürfen neben umsatz- und ertragsteuerlichen Aspekten auch grunderwerbsteuerliche Konsequenzen nicht außer Acht gelassen werden.

AUTOREN: CHRISTOPH PUCHNER UND DAVID GLOSER, ECOVIS AUSTRIA

Bei bebauten Grundstücken bietet ein Baurecht die Möglichkeit, nachträglich das Gebäude vom Grundstück zu trennen und jemand anderem gegen Bezahlung eines laufenden Bauzinses die zeitlich befristete Nutzung an dem Gebäude einzuräumen, ohne den Grundstückskauf finanzieren zu müssen. Während das Grundstück selbst im Eigentum des Baurechtsbestellers verbleibt, geht das Eigentum an einem Bauwerk auf den Baurechtserwerber über.

Je nach vertraglicher Vereinbarung überträgt der Baurechtserwerber am Ende der Laufzeit entweder das Gebäude an den Baurechtsbesteller oder muss es beiseitigen. Sofern ein Gebäude übertragen wird, ist dafür vom Baurechtsbesteller eine Entschädigungszahlung zu leisten (ohne Vereinbarung mindestens 25 Prozent des vorhandenen Bauwertes).

Neue Rechtsprechung

Erst kürzlich hat sich der Verwaltungsgerichtshof (VwGH 11.9.2018, Ra 2017/16/0005) mit der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage bei einem Baurecht im Zusammenhang mit einem bebauten Grundstück befasst und dabei den Grundstückswert als Mindestbemessungsgrundlage abgelehnt. Vielmehr ist der gemeine Wert des Baurechts

– somit der Wert, der für das Baurecht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre – für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer eigenständig zu berechnen.

Die Finanzverwaltung hat im Nachgang zur höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht „offiziell“ zur Ermittlung der Grunderwerbsteuer bei Baurechten Stellung bezogen. Die Leiterin der Abteilung für Gebühren und Verkehrsteuern im Bundesministerium für Finanzen führt in einer ersten Stellungnahme in einer Fachzeitschrift aus, dass der zu ermittelnde Baurechtswert durch fremdübliche Abzinsung der vereinbarten Bauzinszahlungen erfolgen müsste. Dabei ist die Dauer des Baurechts, die Höhe des Abzinsungssatzes und eine marktkonforme Indexsicherung zu berücksichtigen. Eine Berechnung des Baurechtswertes nach den Vorgaben des Bewertungsgesetzes für die Ermittlung des Wertes von wiederkehrenden Nutzungen/Leistungen auf Basis eines Zinssatzes in Höhe von 5,5 Prozent samt Deckelung mit dem 18-Fachen des Jahreswertes wird hingegen abgelehnt. Nachdem bei einer derartigen Berechnung verschiedene Faktoren herzuleiten sind (z.B. Kapitalisierungszinssatz inklusive objekt- und marktbezogener



**ES EMPFIEHLT SICH,
DIE GEWÄHLTE VOR-
GANGSWEISE DEM
FINANZAMT OFFEN-
ZULEGEN.**

DAVID GLOSER
ECOVIS AUSTRIA

Baurecht
Steuern und Recht

Risiken), empfiehlt es sich, die gewählte Vorgangsweise bei der Anzeige des Vorgangs dem Finanzamt offenzulegen. Zur Untermauerung der Wertermittlung kann auch die Einholung eines Sachverständigengutachtens angedacht werden. Die auf die Baurechtseinräumung entfallende Grunderwerbsteuer beläuft sich auf 3,5 Prozent. Vertraglich wird vereinbart, welche Vertragspartei die Grunderwerbsteuer zu entrichten hat. In der Regel ist die Grunderwerbsteuer vom Bauberechtigten abzuführen. Mit der Eintragung eines Baurechtes im Grundbuch fällt auch noch eine Eintragungsgebühr von 1,1 Prozent an.

Ausblick

Durch die neue Rechtsprechung wurde die Komplexität bei Baurechten in der

Grunderwerbsteuer nicht reduziert. Für Baurechte im Bereich der Grunderwerbsteuer gilt vorerst: „Klingt nicht nur kompliziert, sondern ist es auch.“ Ob die Finanzverwaltung in weiterer Folge aufgrund der neuen Rechtsprechung eine Änderung der Grundstückswertverordnung vornehmen wird, um eine vereinfachte Ermittlung des Wertes von Baurechten zu ermöglichen, bleibt abzuwarten.

Aufgrund der unterschiedlichen Konstellationen (Einräumung, Verlängerung, Übertragung oder Beendigung von Baurechten) ist es ratsam, bei Baurechtsfällen vorab eine Abstimmung mit dem Steuerberater vorzunehmen, um nicht nachträglich eine grunderwerbsteuerliche „Überraschung“ zu erleben. ■



**DURCH DIE NEUE
RECHTSPRECHUNG
WURDE DIE KOM-
PLEXITÄT NICHT
REDUZIERT.**

CHRISTOPH PUCHNER
ECOVIS AUSTRIA