



BAURECHT UND GRUNDERWERBSTEUERPFLICHT



Nicht nur die Übertragung von Grundstücken, auch die Bestellung eines Baurechtes führt zu einem grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang. Insbesondere bei der Einräumung des Baurechtes gegen Entrichtung eines Baurechtszinses kann es zu einer beträchtlichen Grunderwerbsteuerbelastung kommen.

Aus grunderwerbsteuerlicher Sicht ist bei Einräumung eines Baurechtes außerhalb des Familienverbandes zwischen unentgeltlichen und entgeltlichen Erwerbsvorgängen zu unterscheiden.

Erfolgt die **Einräumung des Baurechtes unentgeltlich**, so ist die Grunderwerbsteuer vom Grundstückswert zu berechnen, wobei der Staffeltarif (0,5 % für die ersten EUR 250.000, 2,0 % für die nächsten EUR 150.000 und darüber hinaus 3,5 %) zur Anwendung gelangt.

Wird das **Baurecht hingegen entgeltlich**, etwa gegen Entrichtung eines Bauzinses, eingeräumt, so bildet diese Gegenleistung, mindestens jedoch der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage. Bei Überlassung gegen einen laufenden (zB jährlichen) Bauzins setzt sich die Bemessungsgrundlage aus der Summe der jährlichen Bauzinse (abgezinst mit 5,5 %), höchstens jedoch aus dem Achtzehnfachen des jährlichen Bauzinses, zusammen.

Bauzins jährlich erhöht?

Wird im Baurechtsvertrag zusätzlich der Bauzins jährlich um einen im vornherein festgelegten Betrag bzw Prozentsatz erhöht, so ist diese jährliche Steigerung bei der Ermittlung der grunderwerbsteuerpflichtigen Bemessungsgrundlage wie folgt zu berücksichtigen:

Grundsätzlich sind die Summe der abgezinsten Bauzinse (inklusive Wertanpassung) dem Achtzehnfachen des durchschnittlichen Jahresbetrages gegenüberzustellen. Der durchschnittliche Jahresbetrag ergibt sich aus dem Quotient der kumulierten tatsächlichen Bauzinszahlungen (inklusive Wertanpassung) und der Laufzeit. Der niedrigere Betrag bildet schlussendlich die Bemessungsgrundlage.

Wird hingegen der laufende Bauzins durch einen allgemeinen Index (zB VPI) **wertgesichert**, so sind die jährlichen **Steigerungsbeträge** – mangels Kenntnis der künftigen Entwicklung – **nicht zu berücksichtigen**.

Beispiel

Ein Grundeigentümer räumt dem Bauberechtigten ein Baurecht auf 80 Jahre ein. Der Bauberechtigte zahlt dafür jährlich EUR 100.000, wobei eine Wertanpassung von fix 3,0 % pa vereinbart wird.

Unter Anwendung einer mathematischen Formel, in der sowohl die vertraglich vereinbarte fixe Erhöhung von 3,0 % pa als auch die gesetzliche Abzinsung des Bauzinses in Höhe von 5,5 % pa berücksichtigt wird, ergibt die Summe der abgezinsten Bauzinszahlungen eine Bemessungsgrundlage in Höhe von rund EUR 3.600.000. Der 18-fache durchschnittliche Jahresbetrag würde sich auf EUR 7.230.667,92 belaufen. Da gemäß § 15 BewG der niedrigere Wert dieser zwei Berechnungen anzusetzen ist, beträgt die Grunderwerbsteuer somit rund EUR 126.000 (EUR 3.600.000 x 3,5 %).

Bei **Koppelung des Bauzinses an den VPI** würden die jährlichen Wertanpassungen nicht berücksichtigt werden. Die Grunderwerbsteuerbelastung beliefe sich in diesem Fall lediglich auf EUR 63.000 (EUR 100.000 x 18 x 3,5 %).

Um nachteilige grunderwerbsteuerliche Folgen zu vermeiden, empfiehlt es sich daher bereits im Vorfeld des Vertragsabschlusses, den genauen Inhalt des Baurechtsvertrages sorgfältig zu prüfen.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).
Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1