



## BAURECHTE UND GRUNDSTEUER



**Im Oktober 2019 ist eine Novellierung der Grundstückswertverordnung (GrVV) in Kraft getreten, die eine einfache Methode zur Ermittlung des Grundstückswertes von Baurechten sowie von mit Baurechten belasteten Liegenschaften vorsieht.**

Nicht nur die Übertragung von Grundstücken, sondern auch die Bestellung eines Baurechtes führt zu einem Grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang. Wird das Baurecht entgeltlich, etwa gegen Entrichtung eines Bauzinses, eingeräumt, bildet in der Regel diese Gegenleistung die Bemessungsgrundlage. Ist die Gegenleistung geringer als der Grundstückswert oder erfolgt die Einräumung unentgeltlich, so ist der **Grundstückswert als Ersatz- bzw Mindestbemessungsgrundlage** heranzuziehen. Der Grundstückswert kann dabei nach dem Pauschalwertmodell basierend auf der GrVV ermittelt werden.

### **Novellierung der GrVV**

Mit Oktober 2019 ist die neue GrVV in Kraft getreten, die auch eine einfache und sachgerechte Methode zur Ermittlung des Grundstückswertes von Baurechten sowie von mit Baurechten belasteten Liegenschaften bringt. Ohne diese Änderung müsste für die Bewertung eines Baurechtes und des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes immer ein (in der Regel höherer) gemeiner Wert ermittelt werden.

Durch die **Begründung eines Baurechts** kann eine **Trennung des zivilrechtlichen Eigentums** am Grund und Boden einerseits und am Gebäude andererseits erreicht werden. Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers zu; am Grund und Boden, soweit nichts anderes bestimmt wird, hingegen lediglich die Rechte eines Nutznießers. Die Trennung von Grund und Boden und Gebäude durch ein Baurecht kann **auch nachträglich** (nach Errichtung des Gebäudes) erfolgen. Die Einräumung kann dabei **unentgeltlich oder entgeltlich** (gegen Entrichtung eines laufenden Bauzinses oder einer Einmalzahlung) erfolgen. Für den Baurechtsgeber besteht somit etwa die Möglichkeit, den Grund und Boden gegen Entrichtung eines Baurechtszinses in seinem Eigen-

tum zurückzubehalten und damit weiterhin von etwaigen künftigen Wertsteigerungen des Grund und Bodens zu profitieren.

### **Konkrete Ermittlungsmethode des Grundstückswertes**

Bildet bei grunderwerbsteuerlichen Erwerbsvorgängen im Zusammenhang mit Baurechten der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage, wird nun durch die Novellierung der GrWV die konkrete Ermittlungsmethode des Grundstückswertes bereitgestellt, sodass nicht mehr ein (in der Regel höherer) gemeiner Wert als grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Die Ermittlung des Grundstückswertes hängt dabei insbesondere davon ab,

- ob es sich um ein **bebautes oder ein unbebautes Grundstück** handelt,
- ob das **Baurecht erstmalig eingeräumt oder übertragen** wird und
- ob die Dauer des **Baurechts weniger als 50 Jahre oder mehr als 49 Jahre** beträgt.

Da unterschiedlichste Sachverhaltsvarianten möglich sind, ist bei der Ermittlung der Grunderwerbsteuerbelastung im Zusammenhang Baurechten **stets der jeweilige Einzelfall zu beurteilen**. Sollte daher die erstmalige Einräumung eines Baurechts, die Übertragung eines bereits bestehenden Baurechts bzw die Übertragung einer mit einem Baurecht belasteten Liegenschaft geplant sein, empfiehlt es sich daher bereits im Vorfeld, eine sorgfältige Prüfung des Sachverhalts auf mögliche grunderwerbsteuerliche Konsequenzen vorzunehmen.

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

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

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