

Bundesministerium für Finanzen
Sektion IV – Steuerpolitik und Steuerrecht
Johannesgasse 5
1010 Wien

per E-Mail: e-recht@bmf.gv.at
begutachtungsverfahren@parlament.gv.at

ZI. 13/1 19/59

BMF-010000/0042-IV/1/2019

VO, mit der die Verordnung betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung – GrWV) geändert wird

Referent: Präs. d. DR Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung des Entwurfes und erstattet dazu folgende

S t e l l u n g n a h m e :

Grundsätzlich ist in Anbetracht der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs und dem immer „praxisnäher“ werdenden Baurecht eine entsprechende Regelung über die Grunderwerbsteuerbemessung im Fall der Begründung bzw. Übertragung des Baurechts begrüßenswert.

Die im Entwurf gewählten Ansätze erscheinen praxisnah und im Gesamtsystem der Grundstückswertverordnung durchaus sinnvoll anwendbar.

Allerdings sollten die Marktkriterien im Zuge eines „älter werdenden“ Baurechts, also einer Baurechtsvereinbarung, die dem Ende ihrer ursprünglichen Dauer entgegengeht, stärkere Berücksichtigung finden.

Die „Marktgegebenheiten“ sowie der grundsätzlich „angemessene“ Preis weichen vom „künstlichen“ Preis der Grundstückswertverordnung möglicherweise in der Praxis sogar deutlich ab. Der Marktpreis = Wert der Gegenleistung im Sinne des § 4 bzw. § 5 GrEStG dürfte in vielen Fällen deutlich niedriger sein, als der Grundstückswert laut dem Vorschlag.

Eine sachliche Rechtfertigung dafür, dass in diesen Fällen vom tatsächlich anzunehmenden marktkonformen, wahrscheinlich deutlich niedrigeren Wert der Gegenleistung als Berechnungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer abgegangen wird, ist nicht zu erkennen.

In diesem Zusammenhang bedeutsam ist § 9 Baurechtsgesetz, wonach bei Erlöschen des Baurechts das Bauwerk an den Grundeigentümer fällt, der mangels anderer Vereinbarung dem Bauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von 25 % des vorhandenen Bauwerts zu leisten hat. Ist eine derartige Regel so wie vorgeschlagen am Beginn des Baurechtsvertrages bzw. auch vielleicht nach 30 Jahren Baurechtsdauer, also in der Regel bei der Übertragungen in der ersten oder zweiten Eigentümergeneration, noch „unproblematisch“, so wird ein Erwerber eines Baurechtsobjekts, das eine juristische Lebensdauer von weniger als 20 Jahren hat, da es dann an den Eigentümer an der Stammliegenschaft zurückfällt, den Zustand, die Vertragssituation und in diesem Zusammenhang das Ablaufdatum im Preis für das Baurechtsobjekt berücksichtigen.

Ein Käufer wird daher bei der Gestaltung des Kaufpreises für das Objekt einen entsprechenden „Abschlag“ vornehmen, sodass der Verkehrswert bzw. der Wert der Gegenleistung, je näher die Übertragung des Baurechts zum Endtermin kommt, entsprechend deutlich geringer werden wird.

Auf diese Umstände wird bei der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auf Basis des vorliegenden Vorschlages keine ausreichende Rechnung getragen, da gemäß § 4 Abs 1 GrEStG die Steuer vom Wert der Gegenleistung mindestens aber vom Grundstückswert nach Grundstückswertverordnung anzusetzen ist.

Dass ein entsprechend geringerer gemeiner Wert des Objektes durch Schätzgutachten eines gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ermittelt werden kann, hilft in dieser Situation wenig, da die Kosten eines derartigen Schätzgutachtens mit einiger Wahrscheinlichkeit die Differenz zwischen der Grunderwerbsteuer auf Basis der bezahlten Gegenleistung und einem nach den vorgeschlagenen Berechnungskriterien höher anzusetzenden Grundstückswert „ausgleichen“ wird.

In der Praxis vor allem im Wohnbau treten überdies vermehrt Fälle auf, in denen Baurechtsgeber den Baurechtsnehmern und deren Rechtsnachfolgern die Option einräumen, nach Ablauf der Baurechtsvertragsdauer einen neuerlichen Baurechtsvertrag abzuschließen, um den Baurechtsnehmern das Objekt zu erhalten. Eine derartige Verlängerungsoption hat naturgemäß große Auswirkungen auf die Preisgestaltung und findet im bisher vorliegenden Entwurf keine Berücksichtigung, weil dieser nur auf die (grundbücherlich eingetragene) restliche Baurechtsdauer abstellt.

Somit ergeben sich aus Sicht des ÖRAK zwei Szenarien:

- a) Der Baurechtsvertrag endet nach Ablauf der fixen Vertragsdauer ohne „Verlängerungsoption“:

In diesem Fall sollte für eine Übertragung des Baurechtsobjekts/Baurechts in den letzten 20 Jahren vor Ablauf der Baurechtsvertragsdauer nur der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage angesetzt werden.

- b) Der Erwerber tritt in einen Baurechtsvertrag mit „Verlängerungsoption“ ein:

Nach Auffassung des ÖRAK sollte der Zeitraum der Verlängerungsoption in einem solchen Fall in die Restlaufzeit des Baurechts miteingerechnet werden, um den tatsächlichen Marktgegebenheiten zu entsprechen.

Wien, am 31. Juli 2019

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG



Dr. Rupert Wolf
Präsident

