

# TE Vwgh Beschluss 2022/11/9 Ro 2019/16/0008

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.11.2022

## Index

32/06 Verkehrssteuern

33 Bewertungsrecht

## Norm

BewG 1955 §10

BewG 1955 §15

GrEStG 1987 §2 Abs2 Z1

GrEStG 1987 §4 Abs1 idF 2014/I/036

GrEStG 1987 §4 Abs2 Z3 lita idF idF 2014/I/036

GrEStG 1987 §4 Abs2 Z3 lita idF 2014/I/036

1. BewG 1955 § 10 heute

2. BewG 1955 § 10 gültig ab 30.07.1955

1. BewG 1955 § 15 heute

2. BewG 1955 § 15 gültig ab 21.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003

3. BewG 1955 § 15 gültig von 27.11.1982 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1983

1. GrEStG 1987 § 2 heute

2. GrEStG 1987 § 2 gültig ab 17.07.1987

1. GrEStG 1987 § 4 heute

2. GrEStG 1987 § 4 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025

3. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025

4. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015

5. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015

6. GrEStG 1987 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015

7. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.05.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2014

8. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.12.2009 bis 30.05.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009

9. GrEStG 1987 § 4 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008

10. GrEStG 1987 § 4 gültig von 17.07.1987 bis 26.06.2008

1. GrEStG 1987 § 4 heute

2. GrEStG 1987 § 4 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025

3. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025

4. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015

5. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
6. GrEStG 1987 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
7. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.05.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2014
8. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.12.2009 bis 30.05.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009
9. GrEStG 1987 § 4 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
10. GrEStG 1987 § 4 gültig von 17.07.1987 bis 26.06.2008

1. GrEStG 1987 § 4 heute
2. GrEStG 1987 § 4 gültig ab 24.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
3. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
4. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
5. GrEStG 1987 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
6. GrEStG 1987 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
7. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.05.2014 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2014
8. GrEStG 1987 § 4 gültig von 31.12.2009 bis 30.05.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009
9. GrEStG 1987 § 4 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
10. GrEStG 1987 § 4 gültig von 17.07.1987 bis 26.06.2008

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma und den Hofrat Mag. Straßegger sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Galli, LL.M., über die Revision der N Gesellschaft mbH in I, vertreten durch die Marsoner + Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in 6020 Innsbruck, Andreas-Hofer-Straße 43, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 13. Mai 2019, Zl. RV/3100727/2018, betreffend Grunderwerbsteuer (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: nunmehr Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten), den Beschluss gefasst: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma und den Hofrat Mag. Straßegger sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Galli, LL.M., über die Revision der N Gesellschaft mbH in römisch eins, vertreten durch die Marsoner + Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in 6020 Innsbruck, Andreas-Hofer-Straße 43, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 13. Mai 2019, Zl. RV/3100727/2018, betreffend Grunderwerbsteuer (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: nunmehr Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten), den Beschluss gefasst:

### **Spruch**

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die Revisionswerberin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

1 Zur Vorgeschichte des Revisionsfalls wird zunächst auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0008 (im Folgenden: Vorerkenntnis), verwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof hob damit das im ersten Rechtsgang ergangene Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 14. Dezember 2016, RV/3101116/2016, wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit auf.

2 Der Verwaltungsgerichtshof verwies im Vorerkenntnis gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz VwGG auf die Entscheidungsgründe seines Erkenntnisses vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005. In diesem sprach der Verwaltungsgerichtshof aus, dass die in § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987), BGBl. Nr. 309/1987 idFBGBl. I Nr. 36/2014, vorgesehene Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage bei Einräumung eines Baurechts an einem Grundstück (Mindestbemessungsgrundlage bei einer niedrigeren Gegenleistung) ausschließlich der auf der Grundlage des § 10 BewG 1955 zu ermittelnde „gemeine Wert“ des einzuräumenden Baurechts ist. Dieser ist nicht mit dem gemeinen Wert des Grundstücks gleichzusetzen. Es kommt auf den Preis an, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (am freien Markt) - unter zueinander fremden Personen - für die Einräumung eines solchen Baurechts (z.B. bei Einmalerlag) gezahlt würde, wobei ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse

auszublenden sind. Hingegen bildet, wenn § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a GrEStG 1987 anzuwenden ist, die tatsächlich im konkreten Einzelfall gezahlte Gegenleistung nicht die Bemessungsgrundlage. Weiters wies der Verwaltungsgerichtshof darauf hin, dass § 15 BewG 1955 (und die Einschränkung auf ein bestimmtes Vielfaches des Jahreswerts) nur für die Bewertung der Bauzinsverpflichtung, somit der Gegenleistung (§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987) für die Einräumung des Baurechts, nicht aber für die Bewertung des Baurechts selbst von Bedeutung ist. Der gemeine Wert des Baurechts ist eigenständig nach § 10 BewG 1955 zu ermitteln. Der Verwaltungsgerichtshof verwies im Vorerkenntnis gemäß Paragraph 43, Absatz 2, zweiter Satz VWGG auf die Entscheidungsgründe seines Erkenntnisses vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005. In diesem sprach der Verwaltungsgerichtshof aus, dass die in Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, Litera a, Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987), Bundesgesetzblatt Nr. 309 aus 1987, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 36 aus 2014, vorgesehene Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage bei Einräumung eines Baurechts an einem Grundstück (Mindestbemessungsgrundlage bei einer niedrigeren Gegenleistung) ausschließlich der auf der Grundlage des Paragraph 10, BewG 1955 zu ermittelnde „gemeine Wert“ des einzuräumenden Baurechts ist. Dieser ist nicht mit dem gemeinen Wert des Grundstücks gleichzusetzen. Es kommt auf den Preis an, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (am freien Markt) - unter zueinander fremden Personen - für die Einräumung eines solchen Baurechts (z.B. bei Einmalerlag) gezahlt würde, wobei ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auszublenden sind. Hingegen bildet, wenn Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, Litera a, GrEStG 1987 anzuwenden ist, die tatsächlich im konkreten Einzelfall gezahlte Gegenleistung nicht die Bemessungsgrundlage. Weiters wies der Verwaltungsgerichtshof darauf hin, dass Paragraph 15, BewG 1955 (und die Einschränkung auf ein bestimmtes Vielfaches des Jahreswerts) nur für die Bewertung der Bauzinsverpflichtung, somit der Gegenleistung (Paragraph 4, Absatz eins, GrEStG 1987) für die Einräumung des Baurechts, nicht aber für die Bewertung des Baurechts selbst von Bedeutung ist. Der gemeine Wert des Baurechts ist eigenständig nach Paragraph 10, BewG 1955 zu ermitteln.

3 Im fortgesetzten Verfahren gab das Bundesfinanzgericht der Beschwerde der Revisionswerberin teilweise Folge und setzte die Grunderwerbsteuer neu fest.

4 In der Begründung führte das Bundesfinanzgericht zusammengefasst aus, der Verwaltungsgerichtshof habe sowohl der Rechtsansicht des Bundesfinanzgerichts, der gemeine Wert des Baurechts sei dem gemeinen Wert des Grundstücks gleichzuhalten, als auch der Ansicht der Revisionswerberin, der nach § 15 BewG 1955 (mit dem 18fachen) kapitalisierte Baurechtszins sei als gemeiner Wert des Baurechts iSd § 10 BewG 1955 anzusehen, eine Absage erteilt. Vielmehr sei der gemeine Wert des Baurechts eigenständig nach § 10 BewG 1955 zu ermitteln. Dabei komme es auf den Preis an, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter zueinander fremden Personen für die Einräumung eines solchen Baurechts (z.B. bei Einmalerlag) gezahlt würde. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie die von der Revisionswerberin aufgrund ihrer Eigenschaft als gemeinnützige Bauträgerin ins Treffen geführten Umstände, seien bei der Ermittlung des gemeinen Werts nicht zu berücksichtigen. Für die Einräumung oder Übertragung von Baurechten bestünden keine Vergleichswerte (Aufzeichnungen, Statistiken etc.). Auch ein Schätzungsgutachten zum gemeinen Wert des Baurechts sei nicht vorgelegt worden. Die Revisionswerberin habe zwar mehrfach ausgeführt, dass sie mit der Gemeinde als Grundstückseigentümerin „nicht verflochten“ sei und daher davon ausgegangen werden könne, dass es sich bei den für die Einräumung des Baurechts vereinbarten Leistungen um solche handle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen fremden Personen für die Einräumung des Baurechts gezahlt würden. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts könne allerdings die äußerst geringe Gegenleistung von 1.000 € pro Jahr für das Baurecht an einem Grundstück mit einer Größe von 2.333 m<sup>2</sup> nicht als ein angemessener „fremdüblicher Preis“ angesehen werden. Aus drei anderen, von der Revisionswerberin abgeschlossenen Baurechtsverträgen ergebe sich ein jährlicher Baurechtszins in der Bandbreite von ca. 5 € bis 12 € pro m<sup>2</sup>, den die Revisionswerberin als angemessenen Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit gewesen sei, sodass als unterster Wertansatz von einem Baurechtszins von 5 € pro m<sup>2</sup> pro Jahr ausgegangen werden könne. Bei einem jährlichen Baurechtszins von 11.665 € für die Dauer von 50 Jahren errechne sich nominell eine Gesamtleistung von 583.250 €. Im Hinblick auf die lange Laufzeit und die jährlich verteilte Abstattung des Entgelts sei jedoch nicht der Nominalbetrag anzusetzen. Vielmehr sei eine jährliche Abzinsung vorzunehmen. Der in § 15 Abs. 1 BewG 1955 normierte Abzinsungssatz von 5,5% erscheine allerdings aufgrund der Niedrigzinspolitik am Finanzmarkt weitaus überhöht. Das Bundesfinanzgericht erachte - entgegen der von der Revisionswerberin geforderten Abzinsung von 7% bis 10% - im Hinblick auf die Nullzinspolitik der EZB einen Abzinsungssatz von maximal 3% für mehr als angemessen. Ausgehend von einem abgezinsten Einmalerlag der gesamt zu erbringenden Gegenleistung ergebe sich im konkreten Fall ein gemeiner Wert des

Baurechts von 304.040,92 €. Da dieser Wert die (kapitalisierte) Gegenleistung übersteige, sei er als Mindestbemessungsgrundlage gemäß § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a GrEStG 1987 der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen. Diese betrage 10.641,43 € (3,5%). In der Begründung führte das Bundesfinanzgericht zusammengefasst aus, der Verwaltungsgerichtshof habe sowohl der Rechtsansicht des Bundesfinanzgerichts, der gemeine Wert des Baurechts sei dem gemeinen Wert des Grundstücks gleichzuhalten, als auch der Ansicht der Revisionswerberin, der nach Paragraph 15, BewG 1955 (mit dem 18fachen) kapitalisierte Baurechtszins sei als gemeiner Wert des Baurechts iSd Paragraph 10, BewG 1955 anzusehen, eine Absage erteilt. Vielmehr sei der gemeine Wert des Baurechts eigenständig nach Paragraph 10, BewG 1955 zu ermitteln. Dabei komme es auf den Preis an, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter zueinander fremden Personen für die Einräumung eines solchen Baurechts (z.B. bei Einmalerlag) gezahlt würde. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, wie die von der Revisionswerberin aufgrund ihrer Eigenschaft als gemeinnützige Bauträgerin ins Treffen geführten Umstände, seien bei der Ermittlung des gemeinen Werts nicht zu berücksichtigen. Für die Einräumung oder Übertragung von Baurechten bestünden keine Vergleichswerte (Aufzeichnungen, Statistiken etc.). Auch ein Schätzungsgutachten zum gemeinen Wert des Baurechts sei nicht vorgelegt worden. Die Revisionswerberin habe zwar mehrfach ausgeführt, dass sie mit der Gemeinde als Grundstückseigentümerin „nicht verflochten“ sei und daher davon ausgegangen werden könne, dass es sich bei den für die Einräumung des Baurechts vereinbarten Leistungen um solche handle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen fremden Personen für die Einräumung des Baurechts gezahlt würden. Nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts könne allerdings die äußerst geringe Gegenleistung von 1.000 € pro Jahr für das Baurecht an einem Grundstück mit einer Größe von 2.333 m<sup>2</sup> nicht als ein angemessener „fremdüblicher Preis“ angesehen werden. Aus drei anderen, von der Revisionswerberin abgeschlossenen Baurechtsverträgen ergebe sich ein jährlicher Baurechtszins in der Bandbreite von ca. 5 € bis 12 € pro m<sup>2</sup>, den die Revisionswerberin als angemessenen Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu zahlen bereit gewesen sei, sodass als unterster Wertansatz von einem Baurechtszins von 5 € pro m<sup>2</sup> pro Jahr ausgegangen werden könne. Bei einem jährlichen Baurechtszins von 11.665 € für die Dauer von 50 Jahren errechne sich nominell eine Gesamtleistung von 583.250 €. Im Hinblick auf die lange Laufzeit und die jährlich verteilte Abstattung des Entgelts sei jedoch nicht der Nominalbetrag anzusetzen. Vielmehr sei eine jährliche Abzinsung vorzunehmen. Der in Paragraph 15, Absatz eins, BewG 1955 normierte Abzinsungssatz von 5,5% erscheine allerdings aufgrund der Niedrigzinspolitik am Finanzmarkt weitaus überhöht. Das Bundesfinanzgericht erachte - entgegen der von der Revisionswerberin geforderten Abzinsung von 7% bis 10% - im Hinblick auf die Nullzinspolitik der EZB einen Abzinsungssatz von maximal 3% für mehr als angemessen. Ausgehend von einem abgezinsten Einmalerlag der gesamt zu erbringenden Gegenleistung ergebe sich im konkreten Fall ein gemeiner Wert des Baurechts von 304.040,92 €. Da dieser Wert die (kapitalisierte) Gegenleistung übersteige, sei er als Mindestbemessungsgrundlage gemäß Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, Litera a, GrEStG 1987 der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen. Diese betrage 10.641,43 € (3,5%).

5 Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof erklärte das Bundesfinanzgericht für zulässig, weil „zur Frage, wie der ‚gemeine Wert eines Baurechtes‘ gemäß § 10 BewG zu berechnen ist, wenn kein Schätzungsgutachten und keine Vergleichswerte vorliegen und der vereinbarte, äußerst geringe Baurechtszins nicht als marktkonform angesehen werden kann, bislang keine höchstgerichtliche Rechtsprechung existiert“. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof erklärte das Bundesfinanzgericht für zulässig, weil „zur Frage, wie der ‚gemeine Wert eines Baurechtes‘ gemäß Paragraph 10, BewG zu berechnen ist, wenn kein Schätzungsgutachten und keine Vergleichswerte vorliegen und der vereinbarte, äußerst geringe Baurechtszins nicht als marktkonform angesehen werden kann, bislang keine höchstgerichtliche Rechtsprechung existiert“.

6 Das Bundesfinanzgericht legte die gegen sein Erkenntnis erhobene Revision unter Anschluss der Akten des Verfahrens und eine den Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Revision enthaltende Revisionsbeantwortung des Finanzamts dem Verwaltungsgerichtshof vor.

7 Nach Art. 133 Abs. 4 erster Satz B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichts 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 Artikel 133, Absatz 4, erster Satz B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichts 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.

8 Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegen der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen.

9 Nach § 34 Abs. 1a VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichts gemäß § 25a Abs. 1 VwGG nicht gebunden. Nach Paragraph 34, Absatz eins a, VwGG ist der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG an den Ausspruch des Verwaltungsgerichts gemäß Paragraph 25 a, Absatz eins, VwGG nicht gebunden.

1 0 Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat ein Revisionswerber auch bei Erhebung einer ordentlichen Revision von sich aus die Zulässigkeit der Revision gesondert darzulegen, sofern er der Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichts für die Zulässigkeit nicht ausreicht, oder er andere Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet. Die vom Verwaltungsgerichtshof vorzunehmende Kontrolle einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung stützt sich für außerordentliche und ordentliche Revisionen in gleicher Weise jeweils auf eine gesonderte Darlegung der Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Revision (vgl. etwa VwGH 28.9.2021, Ro 2021/05/0023, mwN). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat ein Revisionswerber auch bei Erhebung einer ordentlichen Revision von sich aus die Zulässigkeit der Revision gesondert darzulegen, sofern er der Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichts für die Zulässigkeit nicht ausreicht, oder er andere Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet. Die vom Verwaltungsgerichtshof vorzunehmende Kontrolle einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung stützt sich für außerordentliche und ordentliche Revisionen in gleicher Weise jeweils auf eine gesonderte Darlegung der Zulässigkeitsvoraussetzungen einer Revision vergleiche , etwa VwGH 28.9.2021, Ro 2021/05/0023, mwN).

1 1 Soweit das Bundesfinanzgericht die Zulässigkeit der Revision damit begründet, dass Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu fehle, wie der gemeine Wert des Baurechts gemäß § 10 BewG 1955 zu berechnen sei, wenn kein Schätzungsgutachten und keine Vergleichswerte vorlägen und der äußerst geringe Baurechtszins nicht als marktkonform angesehen werden könne, wird damit eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung nicht aufgezeigt. Soweit das Bundesfinanzgericht die Zulässigkeit der Revision damit begründet, dass Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu fehle, wie der gemeine Wert des Baurechts gemäß Paragraph 10, BewG 1955 zu berechnen sei, wenn kein Schätzungsgutachten und keine Vergleichswerte vorlägen und der äußerst geringe Baurechtszins nicht als marktkonform angesehen werden könne, wird damit eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung nicht aufgezeigt.

1 2 Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, ausgesprochen hat, ist der gemeine Wert eines Baurechts eigenständig nach § 10 BewG 1955 zu ermitteln. Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, ausgesprochen hat, ist der gemeine Wert eines Baurechts eigenständig nach Paragraph 10, BewG 1955 zu ermitteln.

1 3 Gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955 bestimmt sich der gemeine Wert durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Gemäß Paragraph 10, Absatz 2, BewG 1955 bestimmt sich der gemeine Wert durch den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

1 4 § 10 BewG 1955 legt somit die nähere Vorgangsweise für die Ermittlung des gemeinen Werts eines Baurechts fest. Es oblag dem Bundesfinanzgericht im Rahmen des Ermittlungsverfahrens die erforderlichen Feststellungen zu treffen, aus denen sich der Preis ergibt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter zueinander fremden Personen für die Einräumung des konkreten Baurechts gezahlt würde. Paragraph 10, BewG 1955 legt somit die nähere

Vorgangsweise für die Ermittlung des gemeinen Werts eines Baurechts fest. Es oblag dem Bundesfinanzgericht im Rahmen des Ermittlungsverfahrens die erforderlichen Feststellungen zu treffen, aus denen sich der Preis ergibt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter zueinander fremden Personen für die Einräumung des konkreten Baurechts gezahlt würde.

1 5 Fragen der Berechnung des gemeinen Werts nach § 10 BewG 1955 sind grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Bundesfinanzgerichts zuzuordnen und können nur dann eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung darstellen, wenn die Beurteilung des Bundesfinanzgerichts in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise erfolgt wäre. Fragen der Berechnung des gemeinen Werts nach Paragraph 10, BewG 1955 sind grundsätzlich der einzelfallbezogenen Beurteilung des Bundesfinanzgerichts zuzuordnen und können nur dann eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung darstellen, wenn die Beurteilung des Bundesfinanzgerichts in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise erfolgt wäre.

1 6 In der Revision wird zu deren Zulässigkeit ergänzend vorgebracht, es stelle sich die Frage, ob die vom Bundesfinanzgericht vorgenommene Abzinsung der vereinbarten Bauzinsen mit 3% statt mit 5,5% gemäß § 15 BewG 1955 der vom Verwaltungsgerichtshof geforderten eigenständigen Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts gerecht werde. In der Revision wird zu deren Zulässigkeit ergänzend vorgebracht, es stelle sich die Frage, ob die vom Bundesfinanzgericht vorgenommene Abzinsung der vereinbarten Bauzinsen mit 3% statt mit 5,5% gemäß Paragraph 15, BewG 1955 der vom Verwaltungsgerichtshof geforderten eigenständigen Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts gerecht werde.

1 7 Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, ausgeführt hat, regelt § 15 BewG 1955 nur die Bewertung wiederkehrender Nutzungen und Leistungen, sodass diese Bestimmung und damit auch der darin festgelegte Zinssatz von 5,5% nur für die Bewertung der Bauzinsverpflichtung, somit der Gegenleistung nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987, nicht aber für die Bewertung des Baurechts selbst gilt. Das Bundesfinanzgericht hat den Abzinsungssatz von 3% mit der Niedrigzinspolitik am Finanzmarkt begründet und ausgeführt, dass ein Abzinsungssatz von maximal 3% im Hinblick auf die Nullzinspolitik der EZB als angemessen anzusehen ist. Dass dem Bundesfinanzgericht bei der Ermittlung des Preises, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Einräumung eines solchen Baurechts gezahlt würde, ein vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifender, gravierender Fehler unterlaufen wäre, vermag die Revision mit ihrem diesbezüglichen Zulässigkeitsvorbringen nicht aufzuzeigen. Wie der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, ausgeführt hat, regelt Paragraph 15, BewG 1955 nur die Bewertung wiederkehrender Nutzungen und Leistungen, sodass diese Bestimmung und damit auch der darin festgelegte Zinssatz von 5,5% nur für die Bewertung der Bauzinsverpflichtung, somit der Gegenleistung nach Paragraph 4, Absatz eins, GrEStG 1987, nicht aber für die Bewertung des Baurechts selbst gilt. Das Bundesfinanzgericht hat den Abzinsungssatz von 3% mit der Niedrigzinspolitik am Finanzmarkt begründet und ausgeführt, dass ein Abzinsungssatz von maximal 3% im Hinblick auf die Nullzinspolitik der EZB als angemessen anzusehen ist. Dass dem Bundesfinanzgericht bei der Ermittlung des Preises, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Einräumung eines solchen Baurechts gezahlt würde, ein vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifender, gravierender Fehler unterlaufen wäre, vermag die Revision mit ihrem diesbezüglichen Zulässigkeitsvorbringen nicht aufzuzeigen.

1 8 Soweit vorgebracht wird, es stelle sich die Frage, ob der Kapitalwert von Bauzinsen nach § 15 BewG 1955 dem gemeinen Wert nach § 10 leg. cit. entspreche, ist nochmals auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes im Erkenntnis vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, zu verweisen, wonach § 15 BewG 1955 (und die darin enthaltene Einschränkung auf ein bestimmtes Vielfaches des Jahreswerts) nur für die Bewertung der Gegenleistung nach § 4 Abs. 1 GrEStG 1987, nicht aber für die Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts nach § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a GrEStG 1987 von Bedeutung ist und die tatsächlich im konkreten Einzelfall gezahlte Gegenleistung nicht dem gemeinen Wert nach § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a leg. cit. entspricht. Soweit vorgebracht wird, es stelle sich die Frage, ob der Kapitalwert von Bauzinsen nach Paragraph 15, BewG 1955 dem gemeinen Wert nach Paragraph 10, leg. cit. entspreche, ist nochmals auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes im Erkenntnis vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, zu verweisen, wonach Paragraph 15, BewG 1955 (und die darin enthaltene Einschränkung auf ein bestimmtes Vielfaches des Jahreswerts) nur für die Bewertung der Gegenleistung nach Paragraph 4, Absatz eins,

GrEStG 1987, nicht aber für die Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts nach Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, Litera a, GrEStG 1987 von Bedeutung ist und die tatsächlich im konkreten Einzelfall gezahlte Gegenleistung nicht dem gemeinen Wert nach Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, Litera a, leg. cit. entspricht.

1 9 Die Zulässigkeit der Revision wird weiters damit begründet, dass fraglich sei, ob ein Gewinnverzicht auf Grund von „Kostenmieten“ nach § 14 WGG bei der Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts zu berücksichtigen sei. Dem ist entgegen zu halten, dass der gemeine Wert des Baurechts nach § 10 BewG 1955 zu ermitteln ist und nach Abs. 2 leg. cit. persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. Dementsprechend hat das Bundesfinanzgericht den von der Revisionswerberin aufgrund ihrer Eigenschaft als gemeinnützige Rechtsträgerin ins Treffen geführten Umständen für die Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts keine Bedeutung beigemessen. Die Zulässigkeit der Revision wird weiters damit begründet, dass fraglich sei, ob ein Gewinnverzicht auf Grund von „Kostenmieten“ nach Paragraph 14, WGG bei der Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts zu berücksichtigen sei. Dem ist entgegen zu halten, dass der gemeine Wert des Baurechts nach Paragraph 10, BewG 1955 zu ermitteln ist und nach Absatz 2, leg. cit. persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind. Dementsprechend hat das Bundesfinanzgericht den von der Revisionswerberin aufgrund ihrer Eigenschaft als gemeinnützige Rechtsträgerin ins Treffen geführten Umständen für die Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts keine Bedeutung beigemessen.

2 0 Soweit zur Zulässigkeit der Revision vorgebracht wird, es stelle sich die Frage, ob der gemeine Wert eines Baurechts auch dann eigenständig zu ermitteln sei, wenn die Gegenleistung im Rahmen eines marktkonformen Leistungsaustausches zwischen Fremden vereinbart worden sei, ist nochmals auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, zu verweisen, in dem der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, dass die Mindestbemessungsgrundlage nach § 4 Abs. 2 Z 3 lit. a GrEStG 1987 der eigenständig nach § 10 BewG 1955 zu ermittelnde gemeine Wert des Baurechts ist und nicht die tatsächlich im konkreten Einzelfall gezahlte Gegenleistung. Soweit zur Zulässigkeit der Revision vorgebracht wird, es stelle sich die Frage, ob der gemeine Wert eines Baurechts auch dann eigenständig zu ermitteln sei, wenn die Gegenleistung im Rahmen eines marktkonformen Leistungsaustausches zwischen Fremden vereinbart worden sei, ist nochmals auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. September 2018, Ra 2017/16/0005, zu verweisen, in dem der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen hat, dass die Mindestbemessungsgrundlage nach Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, Litera a, GrEStG 1987 der eigenständig nach Paragraph 10, BewG 1955 zu ermittelnde gemeine Wert des Baurechts ist und nicht die tatsächlich im konkreten Einzelfall gezahlte Gegenleistung.

21 Zur Zulässigkeit der Revision wird abschließend vorgebracht, zu klären sei, wer die Behauptungs- und Beweislast für einen die Gegenleistung übersteigenden gemeinen Wert trage. Diese Frage stellt sich im revisionsgegenständlichen Fall nicht, hat das Bundesfinanzgericht doch dem Revisionswerber keine Beweislast auferlegt, sondern (positive) Feststellungen getroffen, die es der Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechts zugrunde gelegt hat.

2 2 In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher zurückzuweisen.

2 3 Der Ausspruch über den Aufwändersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwändersatzverordnung 2014. Der Ausspruch über den Aufwändersatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwändersatzverordnung 2014.

Wien, am 9. November 2022

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2022:RO2019160008.J00

**Im RIS seit**

19.12.2022

**Zuletzt aktualisiert am**

20.04.2023

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)