

Grunderwerbsteuer bei Baurechten

Wenngleich für die Berechnung der **Grunderwerbsteuer** (GrESt) grundsätzlich der Wert der **Gegenleistung** (z.B. der Kaufpreis) maßgeblich ist, so kommt auch dem sogenannten **Grundstückswert** als **Mindestbemessungsgrundlage** eine wesentliche Bedeutung zu. Nicht zuletzt deshalb, da er auch explizit als Bemessungsgrundlage für **bestimmte Erwerbsvorgänge** wie etwa im Zusammenhang mit unentgeltlichen Übertragungen oder bei Umgründungen zu verwenden ist.

Die Ermittlung des Grundstückswerts ist in der **Grundstückswertverordnung** geregelt, wobei grundsätzlich entweder das **Pauschalwertmodell** zur Anwendung kommt (Kombination aus Grund- und/oder Gebäudewert) oder die Ermittlung anhand eines geeigneten **Immobilienpreisspiegels** erfolgt. Für Grunderwerbsteuer auslösende Transaktionen mit **Baurechten** (z.B. Einräumung oder Übertragung eines Baurechts) oder i.Z.m. durch Baurechte belasteten Grundstücken hatte die Grundstückswertverordnung **bislang keine Informationen** vorgesehen - mit Herbst 2019 hat sich das durch eine **Novellierung** der Grundstückswertverordnung **geändert**. Unter einem **Baurecht** versteht man (zivilrechtlich) ein sogenanntes **eigentumsähnliches Recht**, wie es beispielsweise auch das Wohnungseigentum oder das Veräußerungs- und Belastungsverbot ist. Konkret ist das Baurecht ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein **Bauwerk** zu haben. Für den Liegenschaftseigentümer kann das Baurecht den Vorteil bieten, die Liegenschaft verwerten zu können, ohne sein Eigentum aufgeben zu müssen. Der Bauberechtigte auf der anderen Seite erspart sich den Kaufpreis für die Liegenschaft und muss bloß den **Bauzins** bezahlen.

Die **Grundstückswertverordnung** sieht im Rahmen der Ermittlung des Grundstückswertes eines Baurechtes und des mit einem **Baurecht belasteten Grundstücks** für die Berechnung des **Grundwerts** folgendes vor (der Gebäudewert als zweite Komponente des Grundstückswerts unterliegt keinen besonderen Bestimmungen). Maßgebende Überlegung dabei ist, ob der **Grundwert** des Grundstücks **dem Baurecht** zuzuordnen ist oder mit dem **belasteten Grundstück** zusammenhängt. Beträgt die **Dauer des Baurechts** im

Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld **noch 50 Jahre oder mehr**, so ist der Grundwert des Baurechtes in Höhe des **Grundwertes des unbebauten Grundstückes** und der **Grundwert** des belasteten Grundstückes **mit Null** anzusetzen. Folglich wird in dieser Konstellation der **gesamte Grundwert** des Grundstückes **dem Baurecht zugeordnet** und das belastete Grundstück hat in diesem Zeitpunkt keinen Wert. Macht hingegen die **Dauer des Baurechtes** im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld **weniger als 50 Jahre** aus, so ist der Grundwert des Baurechtes mit **2% des Grundwertes** des unbebauten Grundstückes für jedes volle Jahr der **restlichen Dauer** des Baurechtes anzusetzen. Der Grundwert des belasteten Grundstückes ist die Differenz zwischen dem Grundwert des unbelasteten Grundstückes und dem Grundwert für das Baurecht. Bei dieser Variante **verringert** sich der dem Baurecht zuzuordnende **Grundwert linear** um **2% pro vollem Jahr** der verbleibenden Dauer des Baurechts - im Gegenzug erhöht sich der Grundwert des belasteten Grundstückes um jährlich 2%. Für beide Konstellationen gilt im Endeffekt, dass die **Summe** aus dem Grundwert des Baurechts und dem Grundwert des belasteten Grundstückes dem **Grundwert des unbelasteten Grundstückes** entsprechen muss.

Da vor der **Novellierung der Grundstückswertverordnung** die GrESt bei Begründung oder Übertragung eines Baurechts mit dem **18fachen des Jahreswerts** der Baurechtszinsverpflichtung **gedeckt** war, kann es sein, dass das nunmehrige Heranziehen des Grundstückswerts als **Mindestbemessungsgrundlage** bei Baurechten zu einer **erhöhten GrESt** führt. Eine Lösungsmöglichkeit besteht unter Umständen in dem **Nachweis** des Bodenwertanteils des Baurechts **durch ein Sachverständigengutachten** - dabei handelt es sich bekanntermaßen um die dritte Möglichkeit der Ermittlung des Grundstückswerts (neben Anwendung des Pauschalwertmodells und der Ableitung aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel).