



Baurechtsvereinbarung

Einleitung: Gestaltungsmöglichkeiten bei Baurechtsvereinbarungen

Stichwörter: Baurecht, Steuerberater, Grunderwerbsteuer, Bauzins, Wertanpassung

Text: Nicht nur die Übertragung von Grundstücken, auch die Bestellung eines Baurechtes führt grundsätzlich zu einem grunderwerbsteuerpflichtigen Erwerbsvorgang. Insbesondere bei der Einräumung des Baurechtes gegen Entrichtung eines Baurechtszinses kann es – abhängig von der konkreten vertraglichen Vereinbarung – zu einer beträchtlichen Grunderwerbsteuerbelastung kommen. Um nachteilige grunderwerbsteuerliche Folgen zu vermeiden, empfiehlt es sich daher im Vorfeld des Vertragsabschlusses, den Vertragsinhalt sorgfältig zu prüfen, steuerliche Gestaltungsoptionen auszuloten und den Baurechtsvertrag gegebenenfalls anzupassen.

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

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

Wird das **Baurecht hingegen entgeltlich**, etwa gegen Entrichtung eines Bauzinses, eingeräumt, so bildet grundsätzlich diese Gegenleistung, mindestens jedoch der Grundstückswert die Bemessungsgrundlage. Bei Überlassung gegen einen laufenden (z.B. 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.

Wird im Baurechtsvertrag zusätzlich der Bauzins jährlich um einen im vorhinein festgelegten Betrag bzw. Prozentsatz erhöht, so ist diese jährliche Steigerung bei der Ermittlung der grunderwerbsteuerpflichtigen Bemessungsgrundlage wie folgt zu berücksichtigen: Die Summe der abgezinsten Bauzinse (inkl. Wertanpassung) sind dem Achtzehnfachen des durchschnittlichen Jahresbetrages gegenüberzustellen. Der durchschnittliche Jahresbetrag ergibt sich aus dem Quotient der kumulierten tatsächlichen Bauzinsszahlungen (inkl. Wertanpassung) und der Laufzeit. Der niedrigere Betrag bildet schlussendlich die Bemessungsgrundlage.

Alternative: 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% p.a. vereinbart wird.

Unter Anwendung einer mathematischen Formel, in der sowohl die vertraglich vereinbarte fixe Erhöhung von 3% p.a. als auch die gesetzliche Abzinsung des Bauzinses iHv 5,5% p.a. 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. Die Grunderwerbsteuer beträgt 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*18*3,5%).

Um nachteilige Grunderwerbsteuerliche Folgen zu vermeiden, empfiehlt es sich daher im Vorfeld des Vertragsabschlusses, den Vertragsinhalt sorgfältig zu prüfen, steuerliche Gestaltungsoptionen auszuloten und den Baurechtsvertrag gegebenenfalls anzupassen.