

## **Inhaltsverzeichnis**

Vorwort .....	1
Abkürzungsverzeichnis .....	5
I. Allgemeines .....	8
1. Baurechte sind Grundstücke .....	8
2. Die Abspaltung vom Grundeigentum .....	8
3. Anschaffung und Veräußerung .....	9
3.1. Das vom Grund und Boden abgespaltene Baurecht wird vom Grundeigen- tümer veräußert und vom Bauberechtigten angeschafft .....	9
3.2. Fallbeispiel 1 .....	9
3.3. Die Aktivierung in der Unternehmensbilanz .....	9
3.4. Vorsicht bei Wertsicherungen .....	10
3.5. Die Steuerbilanz .....	10
3.6. Die Maßgeblichkeit der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) .....	11
3.7. Zusammenfassung .....	11
4. Das wirtschaftliche Eigentum (§ 24 BAO) .....	12
4.1. Die Generalklausel nach § 24 Abs 1 lit d BAO .....	12
4.2. Das Eigentum der Bauberechtigten am Bauwerk .....	12
4.3. Das Eigentum am Grund und Boden .....	12
4.4. Die Spaltung des Eigentums .....	13
4.5. Die Folgen des gespaltenen Eigentums an Grund und Gebäude .....	13
4.6. Baurechtswohnungseigentum .....	13
4.7. Bauberechtigte mieten nicht .....	13
II. Baurechte in der Immobilienertragsteuer (ImmoESt) nach § 4 Abs 3a, §§ 30, 30a bis 30c EStG .....	14
1. Der Grundstücksbegriff des § 30 EStG .....	14
2. Grundstücksveräußerungen nach § 4 Abs 3a und §§ 30, 30a bis 30c EStG schließen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus .....	15
3. Die Auffassung des BMF .....	16
4. Das Fallbeispiel 1 in der ImmoESt .....	17
4.1. Die gesetzlich nicht gedeckte Lösung des BMF nach Rz 6622 EStR 2000 .....	17
4.2. Die ImmoESt als lex specialis .....	17
5. Befreiungen .....	18
5.1. Hauptwohnsitzbefreiung .....	18
5.2. Herstellerbefreiung .....	18
5.3. Hauptwohnsitzbefreiung bei Baurechtswohnungseigentum .....	18
6. Eine Vermietung durch Bauberechtigte .....	19
7. Fruchtgenussrechte an Mietgebäuden eines Bauberechtigten .....	19
8. Option zur Regelbesteuerung und Verlustausgleichssperre .....	19
9. Grundstücke im Betriebsvermögen natürlicher Personen .....	20
III. Baurechte in der Körperschaftsteuer .....	20
1. Kapitalgesellschaften (AG/GmbH) .....	20
1.1. Die Pflicht zur Rechnungslegung .....	20
1.2. Ein allumfassender Gewerbebetrieb .....	21
1.3. Gewinnermittlung nach § 5 EStG .....	21
1.4. Keine ImmoESt oder ImmoESt-SVZ und kein Abzugsverbot nach § 6 Z 2 lit d EStG .....	21
1.5. 25 % KöSt – kein Altvermögen .....	21
1.6. Befreiungen .....	21
1.7. Fallbeispiele .....	22

2. Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften sowie Betriebe gewerblicher Art .....	22
3. Privatstiftungen .....	22
4. Gemeinnützige Körperschaften .....	23
5. Körperschaften öffentlichen Rechts .....	24
5.1. „Altvermögen“ .....	24
5.2. Grundstücksvermietungen durch Körperschaften des öffentlichen Rechts .....	25
5.3. Baurechtseinräumungen durch Körperschaften öffentlichen Rechts .....	25
IV. Baurechte in der Umsatzsteuer .....	26
1. Baurechte sind Grundstücke .....	26
2. Baurechte an unbebautem Grund und Boden .....	26
3. Bebauung und Vermietung durch Bauberechtigte .....	27
4. Veräußerung durch Bauberechtigte .....	27
5. Baurechtswohnungseigentum .....	28
V. Baurechte in der Grunderwerbsteuer .....	28
1. Baurechte sind Grundstücke nach § 2 GrEStG .....	28
2. Baurechte an unbebautem Grund und Boden .....	28
2.1. Die Kapitalisierung nach §§ 15 und 16 BewG .....	29
2.2. Der Grundstückswert als Mindestbemessungsgrundlage .....	30
3. Bebauung und Weiterveräußerung durch Bauberechtigte .....	31
4. Baurechtswohnungseigentum .....	32
VI. Baurechte in der Eintragungsgebühr .....	32
1. Baurechte sind Gegenstand einer Eintragungsgebühr nach TP 9 Z 1 GGG .....	32
2. Der Wert von Baurechten nach §§ 26 und 26a GGG .....	32
3. Der gemeine Wert nach § 10 BewG .....	33
4. Die Kapitalisierung nach §§ 15 und 16 BewG .....	33
5. Keine Mindestbemessungsgrundlage; Preisbandbreiten entschärfen die Bewertungsprobleme in der Praxis .....	34
6. Bebauung und Weiterveräußerung durch Bauberechtigte .....	36
7. Baurechtswohnungseigentum .....	36
8. Umgründungen .....	37
VII. Baurechte in der Grundsteuer .....	37
1. Allgemeines .....	37
2. Eine bewertungsrechtliche Sonderregel (lex specialis) für eine „Bewertung des Baurechtes“ in der Vermögensteuer und Erbschafts- und Schenkungssteuer .....	38
3. Die Grundsteuer belastet die Bauberechtigten während der gesamten Laufzeit eines Baurechts .....	38
4. Bauzinsen .....	39
5. Baurechtswohnungseigentum .....	39
VIII. Synoptische Fallbeispiele in Ertragsteuern, USt, GrESt und GGG .....	39
IX. Gebühren für Rechtsgeschäfte? .....	45
X. Verlängerungen der Laufzeit von Baurechten .....	45
XI. Investitionsablöse bei Erlöschen des Baurechtes .....	46
XII. Baurechtseinbringung nach § 16 Abs 5 UmgrStG idF JStG 2018 .....	48
1. Die Neuregelung .....	49
1.1. Der Gesetzeswortlaut .....	49
1.2. Eine Trennung des Eigentums an Grund und Gebäude .....	49
1.3. Gebäude auf fremdem Grund kraft wirtschaftlichen Eigentums .....	50
1.4. Drei kumulative Voraussetzungen nach § 16 Abs 5 UmgrStG idF JStG 2018 ....	50
1.5. Zwischenergebnis .....	51
2. Zwei gleichwertige Gestaltungsoptionen .....	51
2.1. Baurechte und wirtschaftliches Eigentum im Vergleich .....	51
2.2. Grund und Boden im Altvermögen .....	52

2.3. Einbringungen von Gebäuden ohne Grund .....	52
2.4. Weitere Folgen einer Trennung von Grund und Gebäude .....	53
2.5. Eine Übersicht .....	54
2.6. Zwischenergebnis .....	54
3. Fallbeispiel 45: Ein Baurecht nach § 16 Abs 5 UmgrStG idF JStG 2018 .....	55
3.1. Grund im Altvermögen, Gebäude im Neuvermögen .....	55
3.2. Eine Baurechtseinräumung nach § 16 UmgrStG .....	55
3.3. Die kumulative Erfüllung aller Bedingungen nach § 16 Abs 5 UmgrStG .....	56
3.4. Die abgabenrechtlichen Folgen .....	56
4. Fallbeispiel 46: Eine Einbringung eines Gebäudes ohne Grund mit wirtschaftlichem Eigentum nach § 24 BAO .....	57
4.1. Grund im Altvermögen, Gebäude im Neuvermögen .....	57
4.2. Wirtschaftliches Eigentum nach § 24 BAO .....	57
4.3. Ein Vergleich mit einer Baurechtseinbringung .....	57
5. Ein Vergleich der beiden Lösungen .....	58
6. Fallbeispiel 47: Missglückte Baurechtseinbringungen .....	58
6.1. Ein Nichterfüllen der drei Bedingungen nach § 16 Abs 5 UmgrStG idF JStG 2018 .....	58
6.2. Wirtschaftliches Eigentum kraft Sacheinlage .....	59
7. Eine Sanierung missglückter Baurechtseinbringungen mit wirtschaftlichem Eigentum .....	60
XIII. Pflichtenkollision? .....	61
Anhang .....	63