

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