
RICHTLINIEN ZUM GEBÜHREN- UND EINBRINGUNGSRECHT

GGG-Richtlinie TP 9 - Bemessungsgrundlage

Die Richtlinien zum Gebühren- und Einbringungsrecht sind Erlässe des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz. Sie stellen einen Auslegungsbehelf für die Justizverwaltung zum Gerichtsgebührengesetz (GGG) und zum Gerichtlichen Einbringungsgesetz (GEG) dar und werden im Interesse einer einheitlichen Vorgehensweise mitgeteilt. Rechte und Pflichten, die über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehen, können aus den Richtlinien nicht abgeleitet werden. Bei Erledigungen haben Zitierungen mit Hinweisen auf diese Richtlinien zu unterbleiben.

Die gegenständliche Richtlinie befasst sich mit der Bemessung der Grundbuch-Eintragungsgebühren. Weitere Aspekte bei der Vorschreibung von Grundbuchsgebühren werden späteren Richtlinien vorbehalten.

A. Allgemeines, Verhältnis zu GrEStG und BewG

(1) Seit der Grundbuchsgebührennovelle, BGBl. I Nr. 1/2013, ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nicht mehr bindend für die Bemessung der Grundbucheintragungsgebühr heranzuziehen. Allein maßgeblich ist nach § 26 Abs. 1 GGG der Wert des einzutragenden Rechts. Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Er ist mit dem **gemeinen Wert** nach § 10 Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ident.¹

(2) Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr können, soweit sich aus den abgabenrechtlichen Vorschriften nicht etwas anderes ergibt, die Bestimmungen des ersten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 1 bis 17 BewG) maßgebend sein, weil es sich bei der Gerichtsgebühr um eine bundesrechtlich geregelte Abgabe handelt (§ 1 Abs. 1 BewG). Die Bestimmungen des zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 18 bis 79 BewG) sind nur auf die in § 1 Abs. 2 BewG aufgezählten Steuern, Abgaben und Beiträge anzuwenden, nicht jedoch auf Gerichtsgebühren (VwGH 16.12.2014, 2013/16/0168).

B. Bewertung des Eigentumsrechts

1 Allgemeines

(3) Als Bemessungsgrundlage für die Eintragung des Eigentumsrechts ist gemäß § 26 Abs. 1 GGG der Wert des Eigentumsrechts heranzuziehen, der grundsätzlich durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre – der **gemeine Wert**. Auf eine tatsächliche Veräußerung zu diesem Preis kommt es hingegen nicht an.

(4) Seit dem Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetz 2019 (ZZRÄG 2019) ist klargestellt, dass **alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen** sind, **ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse hingegen nicht**. Umstände, die den Preis nach der Beschaffenheit der Liegenschaft beeinflussen, sind demnach Servitutsbelastungen, auf Gesetz beruhende Verfügungsbeschränkungen, Vorschriften betreffend den Denkmalschutz sowie gesetzliche Heimfallverpflichtungen oder Veräußerungsverbote, behördliche Anordnungen und nicht zuletzt mietenrechtliche Vorschriften.²

(5) „**Persönliche Verhältnisse**“, die nicht berücksichtigt werden und den Wert nicht mindern, sind vertraglich (nicht gesetzlich) festgelegte Veräußerungsverbote, Vorkaufsrechte oder Heimfallsrechte, gerichtliche Anordnungen und Wohnrechte.³ Auch die Belastung von

¹ Diese Klarstellung erfolgte mit dem Zivilrechts- und Zivilverfahrensrechts-Änderungsgesetz 2019 – ZZRÄG 2019, BGBl. I Nr. 38/2019.

² Twaroch/Wittmann/Frühwald, Bewertungsgesetz (29. Lfg. Juni 2019), § 10 Rz 25.

³ Twaroch/Wittmann/Frühwald, Bewertungsgesetz (29. Lfg. Juni 2019), § 10 Rz 37 und 40; VwGH 30.3.2017, Ra 2016/16/0037, wonach ein Wohnungsgebrauchsrecht wertmindernd abgezogen werden müsse, blieb bis zur Klarstellung des Bestehens der identen Wertdefinition des § 26 Abs. 1 GGG mit § 10 Abs. 2 GGG durch das ZZRÄG 2019 vereinzelt.

Grundbesitz durch eine **Hypothek** gehört zu den persönlichen Verhältnissen, da die Hypothek eine persönliche Schuld betrifft, die den inneren Wert des Grundbesitzes, der nur zu ihrer Sicherung dient, nicht beeinflusst.⁴ Dass Hypotheken bei der Ermittlung des gemeinen Wertes nicht abzuziehen sind, ergibt sich auch aus § 26 Abs. 3 GGG, der ausdrücklich die Hinzurechnung von Belastungen vorsieht, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen. Zur Berücksichtigung von persönlichen Dienstbarkeiten wie dem Fruchtgenuss- oder Wohnungsrecht siehe Rz 10.

(6) Mit dem ZZRÄG 2019 wurde in § 26 Abs. 1 GGG ausdrücklich festgeschrieben, dass **Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage** gehören, nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind, sodass dafür nicht mehr § 11 Abs. 2 BewG herangezogen werden muss.⁵ Diese Regelung ähnelt § 2 Abs. 1 Z 1 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrESTG), wonach diese Gegenstände nicht zum Grundstück gerechnet werden. Daher liegt es nahe, sie im selben Sinn auszulegen. Unter den sonstigen Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören, sind alle Vorrichtungen zu verstehen, die von Menschenhand geschaffen wurden und, ohne Gebäude zu sein, dem Betrieb eines Gewerbes dienen (VwGH 94/16/0269, zB alle einem Campingplatz dienenden Einrichtungen, ausgenommen die Grundfläche selbst; der Bodenbelag eines Tennisplatzes; der Holzlagerplatz eines Sägewerks oder das Hotelinventar: VwGH verstSen 1159/73, Slg. Nr. 4774/F). Die Gegenstände müssen aber typischerweise einem bestimmten Betrieb dienen und eigengesetzlichen Zwecken unterworfen sein. Heizanlagen oder montierte Feuerlöschgeräte sind keine für einen Beherbergungsbetrieb spezifische Einrichtungen (VwGH 83/16/0051, 87/16/0152). Gebäude – auch Betriebsgebäude – sind hingegen keine „Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art“.⁶

(7) Maßgeblich für die nach § 26 Abs. 1 GGG zu ermittelnde Bemessungsgrundlage ist der **gemeine Wert** der Grundstücksfläche **zum Zeitpunkt der Eintragung**. Wenn eine Gemeinde die grundbücherliche Durchführung einer Grundabtretung nach §§ 15 ff. Liegenschaftsteilungsgesetz veranlasst und der Grundstücksanteil zum Zeitpunkt der Eintragung bereits in ihrem Eigentum steht und als Straßenanlage verwendet wird, sind ihre Angaben plausibel, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Eintragung keinen positiven gemeinen Wert habe, weil niemand eine dem öffentlichen Verkehr dienende Straßenanlage kaufen würde.

⁴ Twaroch/Wittmann/Frühwald, Bewertungsgesetz (29. Lfg. Juni 2019), § 10 Rz 39.

⁵ Vgl. zuletzt vor Inkrafttreten des ZZRÄG 2019 etwa BVwG 16.1.2019, L524 2202133-1/3E und 14.3.2019, W199 2116630-1/4E (Anm: die 2015 noch vertretene Ansicht der Fachabteilung, § 11 Abs. 2 BewG sei nicht anzuwenden, ist überholt, vgl. 55. RevisorInnen tagung 2015, Frage 28 und Z18.100TP9/00027-I 7/2016).

⁶ Vgl. Hofmann in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner (Hrsg), GrESTG § 2 Rz 49, 58.

(8) Auf die Aktualität des von der Partei bezifferten gemeinen Wertes ist nur dann besonders zu achten, wenn dieser Wert nach § 26 Abs. 1 GGG als Bemessungsgrundlage heranzuziehen ist. Ist hingegen gemäß § 26 Abs. 3 GGG eine bestimmte Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, so bleibt der gemeine Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Eintragung außer Betracht, es sei denn, dass außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, sodass die Bemessungsgrundlage nach Abs. 1 zu ermitteln ist. Im Fall einer allfälligen Wertsteigerung oder eines allfälligen Wertverlusts im Zeitpunkt der Eintragung im Vergleich zum Zeitpunkt eines früheren Kaufvertragsabschlusses oder der Festsetzung einer Entschädigungszahlung ist weiterhin der **Wert der damals vereinbarten oder festgesetzten Gegenleistung** heranzuziehen, wenn davon ausgegangen werden kann, dass der Wert der Gegenleistung im damaligen Zeitpunkt nicht von außergewöhnlichen Verhältnissen beeinflusst war, die eine Anwendung des § 26 Abs. 3 GGG ausschließen würden.⁷

2 Gegenleistung

a) Bewertung der Gegenleistung

(9) Bei den taxativ in § 26 Abs. 3 GGG aufgezählten Erwerbsvorgängen ist der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben (wie zB bei so genannten „gemischten Schenkungen“). Im Anwendungsbereich des § 26 Abs. 3 GGG kommt eine Bemessung nach dem **Grundstückswert** gemäß der Grundstückswertverordnung (GrVV) von vornherein nicht in Betracht. Bei den Erwerbsvorgängen des § 26 Abs. 3 GGG kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass die Gegenleistung auch den gemeinen Wert nach Abs. 1 abbildet. Als Bemessungsgrundlage darf nur die Gegenleistung für die Übertragung des Eigentumsrechts herangezogen werden. Demnach ist stets zu beachten, ob sich eine Gegenleistung unter Umständen auch auf andere Leistungen als die Übertragung des Eigentumsrechts bezieht. Ein sich auf eine derartige andere Leistung beziehender Anteil der Gegenleistung ist nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen (siehe dazu etwa Rz 20).

(10) Die Kriterien für die Gegenleistung sind dem GrEStG entlehnt. So wie nach § 5 Abs. 2 Z 2 GrEStG sind auch nach § 26 Abs. 3 letzter Satz GGG der Gegenleistung Belastungen hinzuzurechnen, die auf dem Grundstück ruhen, soweit sie auf den Erwerber kraft Gesetzes

⁷ Vgl. BVwG 7.1.2019, W214 2144881-1/2E; 58. RevisorInnentagung 2019 Frage 22 c. In BVwG 5.4.2019 I411 2190314-1/2E setzte sich das BVwG (trotz Vorbringen) nicht näher mit der Frage auseinander, ob außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, ermittelte die Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG und zog deshalb den Verkehrswert zum Zeitpunkt der Eintragung heran, anstatt die (nicht offensichtlich von außergewöhnlichen Verhältnissen beeinflusste) Gegenleistung.

übergehen. Solche Belastungen werden auch dann der Bemessungsgrundlage zugerechnet, wenn deren Übernahme nicht vereinbart war.⁸ Bei vereinbarter Übernahme liegt eine vom Käufer übernommene sonstige Leistung nach § 26 Abs. 3 Z 1 GGG vor. Damit entspricht das Konzept des § 26 Abs. 3 GGG dem des gemeinen Wertes, der auf den inneren Wert des Grundstückes, also im unbelasteten Zustand, abstellt. Zu den auf dem Grundstück ruhenden Belastungen gehören auch **persönliche Dienstbarkeiten**, wie etwa das Fruchtgenussrecht und das Wohnungsrecht; diese sind selbst dann der Gegenleistung hinzuzurechnen, wenn sie dem Erwerber schon bisher zustanden.⁹

(11) Schon bestehende **Grunddienstbarkeiten** (wie etwa Wege- und Leitungsrechte) sind – wie mit dem ZZRÄG 2019 klargestellt wurde – hingegen als „dauernde Lasten“ nicht der Gegenleistung hinzuzurechnen.

(12) Da Gegenleistungen, die nicht primär in Geld zu entrichten sind, erst recht wieder bewertet werden müssten, ergibt sich in diesen Fällen aus der Bewertung der Gegenleistung keine Erleichterung gegenüber der Bewertung der Liegenschaft selbst. Deswegen ist zB der Tausch nicht in den Katalog des § 26 Abs. 3 GGG der heranzuziehenden Gegenleistungen aufgenommen worden.

(13) **Gegenleistung bei einem Kauf** ist nach § 26 Abs. 3 Z 1 GGG der Kaufpreis **zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen**. Eine sonstige Leistung zählt immer dann zur Gegenleistung, wenn sie der Käufer für den Erwerb des Eigentumsrechts erbringt oder der Verkäufer für den Verkauf erhält. Dabei ist unbeachtlich, ob die sonstigen Leistungen direkt dem Verkäufer oder für diesen an Dritte zu erbringen sind. Ausschlaggebend ist, dass sie der Erwerber im Zusammenhang mit dem Kauf zu erbringen hat.¹⁰ Vorbehaltene Rechte schmälern nicht den gemeinen Wert der Liegenschaft: behält sich der Verkäufer ein einzutragendes Wohnrecht vor, so ist dieses dem Kaufpreis hinzuzurechnen.¹¹

(14) Auch im GrEStG wird die Gegenleistung bei einem Kauf in diesem Sinne definiert (vormals § 11 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1955, nunmehr § 5 Abs. 1 Z 1 GrEStG 1987). Insoweit kann die Judikatur zum früheren, im Zusammenhang mit der Wertberechnung für die Eintragungsgebühr auf das GrEStG verweisenden § 29 GJGebGes 1962 nach wie vor relevant sein. Nach dieser Judikatur zum „Bauherrenbegriff“ (insbesondere VwGH 17.2.1983, 82/16/0143) ist es nicht rechtswidrig, **sowohl die Grund- als auch die Baukosten in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen**, und

⁸ Siehe auch *Fellner*, Grunderwerbsteuer (15. Lfg. September 2016), § 5 Rz 158.

⁹ *Fellner*, Grunderwerbsteuer (15. Lfg. September 2016), § 5 Rz 159.

¹⁰ Vgl. *Dokalik*, Gerichtsgebühren¹³ (2017), E 14 zu § 26 GGG.

¹¹ Vgl. VwGH 31.3.2011, 2007/15/0158.

zwar auch dann, wenn im Zeitpunkt des Kaufvertrags auf dem Grundstück noch kein Gebäude stand. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Verkäufer des Grundstücks(anteils) zugleich Bauführer ist oder ob die Bauführung einer dritten Person zukommt. Die Grund- und Baukosten sind auch immer dann in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn beim Kauf eines Grundstücks(anteils) zum Zweck der Erlangung einer Eigentumswohnung der einheitliche Vertragswille auf die Verschaffung einer Eigentumswohnung samt Grundstücksanteil gerichtet ist (BVwG 26.2.2019, W214 2124696-1/3E).

Werden daher Kauf- und Bauträgerverträge nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) dahingehend abgeschlossen, dass den zukünftigen Käufern Eigentum an dem jeweiligen Grundstück vom bisherigen Grundeigentümer und einem davor noch vom Bauträger zu errichtenden Wohngebäude eingeräumt wird, so sind auch die Baukosten (und zwar jeweils in Höhe des gesamten auf die Errichtung des Objekts entfallenden Kaufpreisteils) in die Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr einzubeziehen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bauträger selbst Grundstückseigentümer ist (56. RevisorInnenstagung 2017, Frage 14).

(15) Auch die **Umsatzsteuer** ist als Teil des Kaufpreises in die Bemessungsgrundlage aufzunehmen, wenn die veräußernde Vertragspartei von der Option des § 6 Abs. 2 UStG Gebrauch macht und den Grundstücksumsatz der Umsatzsteuer unterwirft, um eine Berichtigung der Vorsteuer zu verhindern.¹²

(16) § 26 Abs. 3 Z 2 GGG regelt den **Erwerb gegen wiederkehrende Geldleistungen**, bei denen der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht im Vorhinein feststeht (zB Leibrentenverträge). Hier kommt es auf den **Kapitalwert** an. Der Wert von wiederkehrenden Leistungen ist nach §§ 15 ff. BewG zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Werts einer Leibrente ist es zulässig, das Berechnungsprogramm zu verwenden, das auf den durch Verordnung des Bundesministers für Finanzen nach § 16 Abs. 2 BewG festgesetzten Erlebniswahrscheinlichkeiten beruht.¹³ Wenn der zu leistende Geldbetrag über die Laufzeit ungewiss ist oder schwankt, ist als Jahreswert der in der Zukunft voraussichtlich erzielte Durchschnittswert der Jahre heranzuziehen (§ 17 Abs. 3 BewG).

(17) Von wiederkehrenden Geldleistungen nach § 26 Abs. 3 Z 2 GGG als Leistungen und Nutzungen im Sinn des §§ 15 und 16 BewG ist die vereinbarte **Ratenzahlung** zur Abstattung eines fest bestimmten Kaufpreises zu unterscheiden. Wenn ein fest bestimmter Kaufpreis vereinbart und eine Ratenzahlung gewährt wurde, dann kommt eine Abzinsung der

¹² Vgl. *Dokalik*, Gerichtsgebühren¹³ (2017), E 11 zu TP 9 GGG.

¹³ Vgl. BVwG 17.10.2017, W176 2135909-1/2E; 30.1.2018, W108 2135907-1/2E.

Kaufpreisraten nicht in Betracht – Bemessungsgrundlage ist der volle Kaufpreis (Gegenleistung im Sinn des § 26 Abs. 3 Z 1 GGG).¹⁴

(18) Auch der vereinbarte Bauzins als Gegenleistung für die Eintragung eines Baurechts unterliegt der Regelung des § 26 Abs. 2 Z 3 GGG (näher dazu gesondert unter Kapitel C).

(19) § 26 Abs. 3 Z 3 GGG über die als Gegenleistung heranzuziehende **Leistung an Zahlungs Statt** entspricht der Regelung des § 5 Abs. 1 Z 3 GrEStG (dort „Leistung an Erfüllungs Statt“). Eine Leistung an Zahlungs Statt liegt dann vor, wenn etwas Anderes – wie etwa ein Grundstück – anstelle der eigentlich geschuldeten Leistung als Gegenleistung hingegeben wird und der Gläubiger damit einverstanden ist (vgl. § 1414 ABGB). In diesen Fällen ist der **Wert der eigentlich geschuldeten Leistung** als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, sodass nicht etwa der Wert des Grundstücks, welches als „Erfüllungssurrogat“ anstelle der eigentlich vereinbarten Leistung gegeben wird, nach § 26 Abs. 1 GGG ermittelt werden müsste.¹⁵

Beispiel: A schuldet B ein Darlehen in Höhe von € 250.000. A überträgt zur Tilgung seiner Darlehensschuld dem B ein Grundstück. Bemessungsgrundlage ist der Wert der Darlehensschuld (= die eigentlich geschuldete Leistung) von € 250.000, auch wenn der Wert des Grundstücks geringer oder höher ist.

(20) Nach § 26 Abs. 3 Z 4 GGG ist in Fällen der **Enteignung die Entschädigung** als für die Bemessungsgrundlage heranzuziehende Gegenleistung heranzuziehen. Auch hier ist zu beachten, dass § 26 Abs. 3 GGG auf die Gegenleistung für die Übertragung des Eigentumsrechts abstellt (siehe schon Rz 9). Wenn eine Entschädigungsleistung nicht bloß die die Entziehung oder Einschränkung des eingetragenen Eigentumsrechtes umfasst, sondern auch sonstige Nachteile abdeckt, kann nicht der gesamte Betrag als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, sondern nur der sich auf das eingetragene Eigentumsrecht beziehende Anteil (vgl. 58. RevisorInnentagung 2019, Frage 22 a).¹⁶

(21) Außer dem Gegenwert eines Tausches sind auch das Meistbot und der Übernahmepreis nicht als Gegenleistung im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG heranzuziehen. Das Ergebnis eines Versteigerungsverfahrens ergibt nicht notwendiger Weise auch den gemeinen Wert der ersteigerten Liegenschaft nach § 26 Abs. 1 GGG.¹⁷ In der Regel wird jedoch das in einem Versteigerungsverfahren erzielte Meistbot beste Annäherung an den Preis darstellen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar ist. Bei besonderen Anhaltspunkten, dass das

¹⁴ Vgl. VwGH 2.2.1967, 1884/66; Schaffer/Siller in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner (Hrsg), GrEStG, § 5 Rz 93.

¹⁵ Vgl. Schaffer/Siller in Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner (Hrsg), GrEStG, § 5 Rz 299.

¹⁶ Vgl. § 5 Abs. 1 Z 7 GrEStG, in dem diesbezüglich ausdrücklich klargestellt wird, dass die besondere Entschädigung für eine Wertminderung der nicht enteigneten Grundstücke nicht zur Gegenleistung gehören, selbst wenn ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung freiwillig veräußert wird.

¹⁷ Vgl. BVwG 16.1.2019, L524 2202133-1/3E; 31.1.2019, L524 2205173-1/4E.

Meistbot im konkreten Fall vom gemeinen Wert abweicht, kann auch das Schätzgutachten zur Ermittlung des gemeinen Wertes herangezogen werden.

b) Außergewöhnliche Verhältnisse

(22) Bei außergewöhnlichen Verhältnisse, die offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, kann der Wert der Gegenleistung nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden (§ 26 Abs. 3 GGG). Hier kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die angeführte Gegenleistung im Wesentlichen dem gemeinen Wert im Sinne des § 26 Abs. 1 entspricht. Daher ist der gemeine Wert eigens zu ermitteln.

(23) Solche außergewöhnlichen Verhältnisse liegen beispielsweise vor, wenn eine Gemeinde aus siedlungspolitischen Gründen Gemeindegrund stark vergünstigt anbietet. Der Wert dieser Gegenleistung kann nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Die Bedingungen des Erwerbs (Bebauungs- und Baufertigstellungspflicht bei sonstiger Vertragsauflösung, Wiederkaufsrecht der Gemeinde zum Kaufpreis, solange keine Bebauung erfolgt und Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde; im Weiterverkaufsfall Nachzahlung eines Aufpreises zum Verkehrswert des Grundstücks) sind keine „spezifischen Lasten“, die den objektiven Wert des Rechts im Sinn des § 26 Abs. 1 GGG mindern.¹⁸

(24) Beim Erwerb einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit von einer Bauvereinigung, der den Bestimmungen des **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)** unterliegt, kann den Mietern oder Nutzungsberechtigten bei nachträglicher Übertragung ins Eigentum ein günstigerer Kaufpreis („Fixpreis“ gemäß § 15d WGG) eingeräumt werden. Gemäß § 15g Abs. 2 WGG haben sie nur bei einer Weiterübertragung binnen 15 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages einen Differenzbetrag zum Verkehrswert zu leisten. Überträgt eine Bauvereinigung nachträglich die Wohnung/Geschäftsräumlichkeit an den Mieter/Nutzungsberechtigten zu einem solchen Kaufpreis, der unter dem **Verkehrswert nach § 15g Abs. 2 Z 1 WGG** liegt, so sind außergewöhnliche Verhältnisse im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG anzunehmen, die eine Heranziehung der mit dem Mieter oder Nutzungsberechtigten vereinbarten geringeren Gegenleistung als Bemessungsgrundlage ausschließen. Die Bemessungsgrundlage ist in diesen Fällen nach § 26 Abs. 1 GGG zu bestimmen. Hierfür kann in der Regel der dem Käufer bereits bekannte Verkehrswert nach § 15g Abs. 2 WGG herangezogen werden (VwGH 1.3.2018 Ra 2018/16/0012-3).

3 Andere Ermittlung des Werts des einzutragenden Rechts - § 26 Abs. 1 GGG

(25) Wenn außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, die den Wert der Gegenleistung offensichtlich beeinflussen, oder eine Gegenleistung überhaupt fehlt, hat die Partei gemäß

¹⁸ Vgl. BVwG 3.5.2019, I413 2210958-1/3E und I413 2210959-1/3E.

§ 26 Abs. 2 GGG den **Wert des einzutragenden Rechts zu beziffern**, die zur **Ermittlung des Werts notwendigen Angaben zu machen** und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der **Plausibilität zu bescheinigen**. Das wird nur dort notwendig sein, wo nicht ohnehin eine Übertragung im familien- oder gesellschaftsrechtlichen Naheverhältnis vorliegt, weil in diesen Fällen der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage angegeben werden kann (§ 26a Abs. 1 GGG; siehe näher dazu die GGG Richtlinie TP 9 - Begünstigungen).

(26) Bei der **Teilung eines Grundstücks** kann – wenn das Teilstück nicht etwa durch ein in § 26 Abs. 3 GGG angeführtes Rechtsgeschäft erworben wurde – vom Wert der ungeteilten Liegenschaft ausgegangen und der Wert der Teilstücke nach ihrem Flächenanteil an der Gesamtliegenschaft berechnet werden. Bemessungsgrundlage für den Wert bei einer Realteilung ist somit der Wert der hingegebenen Anteile. Befanden sich zum Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch bereits Gebäude auf der Liegenschaft, so sind diese einzubeziehen. Das im Vertrag als „Übergabestichtag“ festgelegte Datum und eine Vereinbarung, dass dieser Tag als „Verrechnungsstichtag für alle Steuern, Abgaben und Gebühren“ gelten soll, sind nicht maßgebend.¹⁹

(27) Die Regelungen der **Grundstückswertverordnung** (GrWV) sind nicht bindend für die Wertermittlung der Vorschreibungsbehörde nach § 26 Abs. 1 GGG (siehe BVwG 19.1.2018, L 521 2173440-1/8E). Der Grundstückswert ist ein eigens für das GrEStG definierter Wert. Die Bemessungsgrundlage der Grundbucheintragungsgebühr ist in den §§ 26, 26a GGG autonom festgelegt und von der Bemessungsgrundlage des GrESt unabhängig.²⁰ Der Grundstückswert kann als ein vom gemeinen Wert abgeleiteter (geringerer) Wert angesehen werden, er entspricht jedoch nicht notwendiger Weise dem gemeinen Wert. Deshalb ist die Angabe des Grundstückswertes nicht in allen Fällen plausibel für die Bezifferung des gemeinen Wertes.

(28) Die Berechnung des Grundstückswerts nach dem Pauschalwertmodell gemäß § 2 GrWV ist nur dann für die Wertermittlung nach § 26 Abs. 1 GGG geeignet, wenn der damit berechnete Wert im Hinblick auf die in der Umgebung erzielbaren Kaufpreise erfahrungsgemäß plausibel erscheint. Gleiches gilt für einen auf Basis des Immobiliendurchschnittspreises laut Statistik Austria nach ermittelten Wert (§ 3 Abs. 2 GrWV; plausibel erscheint jedenfalls ein Wert, der in voller Höhe und nicht mit den in § 3 GrWV vorgesehenen 71,25% angesetzt wird). Wenn der Grundstückswert deutlich unter dem erfahrungsgemäß in der Umgebung erzielbaren Kaufpreis liegt, kann die Vorschreibungsbehörde weitere Angaben darüber einfordern, aus welchen Gründen im konkreten Fall ein derartig geringer Wert angesetzt wurde (siehe zur Plausibilitätsprüfung auch Rz 30).

¹⁹ BVwG 7.11.2017, L523 2151206-1/2; VwGH 18. 1. 2018 Ra 2017/16/0183 (ao Rev zurückgewiesen).

²⁰ Raab in *Pinetz/Schragl/Siller/Stefaner* (Hrsg), GrEStG § 4 Rz 26; ErlRV 684 BlgNR 25. GP, 4.

4 Plausibilitätsprüfung

(29) Wenn für den Grundstückserwerb eine Gegenleistung im Sinn des § 26 Abs. 3 GGG erbracht wird, ist es ausreichend, wenn sich die Partei zur **Bescheinigung des Wertes der Gegenleistung auf die Urkunde beruft** (§ 2 Abs. 1 GGV). Nach § 3 Abs. 1 GGV genügt es für die „zur Ermittlung des Wertes notwendigen Angaben“, wenn das Objekt im Vertrag umschrieben wird. Es sind daher in der Regel **keine weiteren Angaben** erforderlich.

(30) Zur Vorlage **weiterer Angaben oder Bescheinigungsmittel** ist die Partei daher erst aufzufordern, wenn **gegründete Zweifel an der Plausibilität** des angegebenen Wertes bestehen (§ 2 Abs. 2 Z 1 GGV). Welche Umstände geeignet sind, begründete Zweifel hervorzurufen, ist nicht vorgegeben und von Fall zu Fall zu beurteilen. Eine Verpflichtung, jede Gegenleistung oder Wertangabe anhand eines Immobilienpreisspiegels zu überprüfen, lässt sich dem Gesetz oder der Verordnung nicht entnehmen. Allein die Tatsache, dass die Gegenleistung im Vergleich zu ähnlichen Transaktionen relativ gering ist, rechtfertigt noch nicht die Annahme „außergewöhnlicher Verhältnisse“ (vgl. VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047). Im Hinblick auf die notorisch schwankenden Immobilienpreise sind Abweichungen im Rahmen von 20% jedenfalls nicht unplausibel.

(31) Die Gründe für die Zweifel sind im Auftrag zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel (§ 26 Abs. 4 GGG) zu spezifizieren. Zugleich ist der Wert unter Berücksichtigung der vorhandenen Bescheinigungsmittel nach freier Überzeugung zu schätzen; dieser Wert ist der gebührenpflichtigen Partei mit einer Aufforderung zur Äußerung vorzuhalten. Dabei ist sie darauf hinzuweisen, dass dieser Wert als Bemessungsgrundlage herangezogen wird, wenn sie dem Auftrag ohne hinreichende Gründe nicht ausreichend nachkommt.

(32) Der gebührenpflichtigen Partei ist ein Auftrag, weitere Bescheinigungsmittel vorzulegen, auch dann zu erteilen, wenn sich der eingangs angegebene Wert nicht mit der vertragsgemäßen Gegenleistung in Einklang bringen lässt. Das wird insbesondere dann der Fall sein, wenn dem Kaufpreis vom Käufer übernommene Leistungen oder vom Verkäufer vorbehaltene Nutzungen (§ 26 Abs. 3 Z 1 GGG) nicht hinzugerechnet wurden.

C. Bewertung des Baurechts

(33) Wie beim Eigentumsrecht ist auch beim Baurecht gemäß § 26 Abs. 1 GGG grundsätzlich auf den **gemeinen Wert** abzustellen. Bei einer Veräußerung des Baurechts wird dieser gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung des Baurechts (samt Gebäude) üblicherweise zu erzielen wäre. Bei einer erstmaligen Einräumung wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der bei einer

entgeltlichen Einräumung eines Baurechts üblicherweise zu erzielen wäre (vgl. VwGH 26.4.2018 Ra 2018/16/0047). Soweit keine außergewöhnlichen Verhältnisse offensichtlich Einfluss auf die Gegenleistung gehabt haben, kann wiederum der Wert der Gegenleistung als Bemessungsgrundlage herangezogen werden.

1 Gegenleistung

a) Bewertung der Gegenleistung

(34) Bei der **erstmaligen Begründung** eines Baurechts auf einer unbebauten Liegenschaft kommt in erster Linie der **Bauzins als Gegenleistung** in Betracht. Wenn ein plausibler jährlicher Bauzins geleistet wird, muss der Bauzins kapitalisiert werden, dh er ist mit der Anzahl der Jahre, für die das Baurecht eingeräumt wird, zu multiplizieren und entsprechend abzuzinsen. Der Abzinsungsfaktor ist sehr stark von den Marktgegebenheiten abhängig. Der Kapitalwert nach § 15 BewG kann nur dann herangezogen werden, wenn der Gesamtbetrag der Zahlungen nicht von vornherein feststeht (§ 26 Abs. 3 Z 2 GGG). Der VwGH hat allerdings bei einem über 50 Jahre dauernden Baurecht auch die Heranziehung des **18-Fachen des Jahreswertes** (ohne Abzinsung) nach § 15 Abs. 1 letzter Satz BewG akzeptiert (VwGH 26.4.2018 Ra 2018/16/0047).

(35) Schwankt die Höhe des zu leistenden Bauzinses etwa durch einen vereinbarten gestaffelten Anstieg über die vereinbarte Laufzeit, so ist nach § 17 Abs. 3 BewG als Jahreswert der in der Zukunft voraussichtlich erzielte **Durchschnittswert** sämtlicher Jahre (und nicht etwa bloß der ersten 18 Jahre) heranzuziehen.

(36) Sofern die Höhe des Bauzinses nicht von außergewöhnlichen Verhältnissen beeinflusst wird, kann daher das 18-Fache des (nicht abgezinsten) Jahreswertes als Bemessungsgrundlage herangezogen werden, wenn das Baurecht für deutlich mehr als 18 Jahre eingeräumt wird. Wird das Baurecht nicht wesentlich länger als für 18 Jahre eingeräumt, ist der Bauzins zu kapitalisieren und zu überprüfen, ob der dieser Wert unter der Höchstgrenze des 18-Fachen nicht abgezinsten Jahreswertes liegt (vgl. 58. RevisorInnentagung 2019, Frage 18, 19 und 20a). Ist das Baurecht für nicht mehr als 18 Jahre eingeräumt, ist der kapitalisierte Wert der Gegenleistung zu ermitteln.

(37) Wenn der Bauzins auffällig niedrig ist, kann der Vertrag über die Baurechtseinräumung darauf untersucht werden, ob der Baurechtsnehmer **weitere Verpflichtungen als Gegenleistung** übernimmt, die bewertet und dem kapitalisierten Bauzins zugeschlagen werden müssen. Alle Leistungen, die der Baurechtsnehmer erbringt, um das Baurecht zu erhalten, sind Bestandteil der Gegenleistung. Eine solche Gegenleistung kann zB in der Verpflichtung bestehen, ein Bauwerk zu errichten und zu betreiben.

(38) Auch die **Verlängerung des Baurechts** ist eine Eintragung zum Erwerb des Baurechts, weil es ohne Verlängerung durch Zeitablauf erlöschen würde. Als Bemessungsgrundlage ist der **Zeitraum der Verlängerung** des Baurechtes heranzuziehen. Das gilt auch dann, wenn ein Beschluss der Bewilligung der Verlängerung eines Baurechtes die Verlängerung vom ursprünglichen Datum des Beginns bis zum nunmehr verlängerten Datum des Endes des Baurechtes berechnet. Andernfalls würde es nämlich zu einer nicht gerechtfertigten „doppelten Gebührenpflicht“ für den Zeitraum, für den bereits eine Gebühr entrichtet wurde, kommen.

(39) Wird das **Baurecht samt Gebäude derivativ erworben**, so bleibt in der Regel der dem Vorberechtigten als Gegenleistung bezahlte Betrag Bemessungsgrundlage. Wenn darüber hinaus noch die Verpflichtung übernommen wird, den Bauzins weiterhin an den Liegenschaftseigentümer zu leisten, so ist der für die Restlaufzeit kapitalisierte Bauzins hinzuzurechnen. Das beruht auf dem Gedanken, dass alles, was der Erwerber leistet, um das Recht zu erhalten, für die Berechnung der Gegenleistung (und damit für den Wert, den das Recht für ihn repräsentiert) in Anschlag zu bringen ist. Üblicherweise wird hier die Höhe des Bauzinses keiner zusätzlichen Angemessenheitsprüfung zu unterziehen sein, weil der Veräußerer bei einem niedrigen Bauzins in der Regel eine höhere Ablöse verhandeln kann als bei einem höheren Bauzins.

Dasselbe gilt, wenn das Baurecht vom Vorberechtigten **derivativ übernommen und gleichzeitig das Baurecht verlängert** wird. Wieder wäre hier zur marktüblichen Gegenleistung für das übernommene Baurecht samt Baulichkeiten noch der entsprechend kapitalisierte Bauzins für die verlängerte Laufzeit (unter Berücksichtigung der Höchstgrenze des 18-Fachen Jahreswertes) hinzuzurechnen.

b) Außergewöhnliche Verhältnisse

(40) Außergewöhnlichen Verhältnisse, welche zur Anwendung des § 26 Abs. 1 GGG anstatt des Abs. 3 führen, müssen sich auf die Gegenleistung beziehen – somit auf die Höhe des Bauzinses. Der bloße Einwand, der Bauzins sei (wirtschaftlich) zu gering bemessen, kann für sich allein nicht das Vorliegen von außergewöhnlichen Verhältnissen begründen und die Anwendung des § 26 Abs. 3 Z 2 GGG ausschließen (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0047).

2 Andere Ermittlung des Werts des einzutragenden Rechts - § 26 Abs. 1 GGG

(41) Wie bei der Ermittlung des Werts des Eigentumsrechts hat die Partei, wenn außergewöhnliche Verhältnisse vorliegen, die den Wert der Gegenleistung offensichtlich beeinflussen, oder eine Gegenleistung überhaupt fehlt und somit der **gemeine Wert** des Baurechts als Bemessungsgrundlage nach § 26 Abs. 1 GGG heranzuziehen ist, den **Wert des einzutragenden Rechts zu beziffern**, die zur Ermittlung des Werts notwendigen Angaben

zu machen und diese durch Vorlage geeigneter Unterlagen zur Prüfung der **Plausibilität zu bescheinigen**. Dieser Wert soll dem Preis entsprechen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Einräumung dieses Baurechtes – unter Berücksichtigung der jeweiligen Dauer – üblicherweise zu erzielen wäre.

(42) Der VwGH sprach in seinem Erkenntnis vom 11.9.2018, Ra 2017/16/0005 aus, dass zur Ermittlung des gemeinen Werts des Baurechtes ein **fremdüblicher Einmalerlag** herangezogen werden kann, der für die Einräumung des jeweiligen Baurechtes gezahlt werden würde. Dabei ist die Dauer des konkreten Baurechtes zu berücksichtigen, ein starres Abstellen auf den kapitalisierten Bauzins der 18-Fachen Jahresleistung entspricht nicht dem gemeinen Wert des Baurechtes. Wenngleich der VwGH diese Aussagen im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer traf, kann dieser Ansatz bis zur Entwicklung diesbezüglicher Rechtsprechung in Bezug auf Gerichtsgebühren auch für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Eintragungsgebühr herangezogen werden.

(43) Eine Bewertung des Baurechtes nach § 56 BewG kommt nicht in Betracht, weil die Bestimmungen des zweiten Teiles des Bewertungsgesetzes (§§ 18 bis 79 BewG) nur für die in § 1 Abs. 2 leg. cit. aufgezählten Steuern, Abgaben und Beiträge, nicht jedoch für Gerichtsgebühren zur Anwendung gelangen. Auch als Vergleichswert zum Zweck der Überprüfung der Plausibilität ist der Wert nach § 56 BewG nicht geeignet.

3 Plausibilitätsprüfung

(44) Zunächst wird im Allgemeinen auf die Ausführungen unter Kapitel B 3 (Bemessungsgrundlage Eigentumsrecht, Plausibilitätsprüfung) verwiesen, wonach grundsätzlich die Berufung auf die Urkunden, auf Grund deren die Eintragung erfolgen soll, ausreichend ist, sofern sich daraus der Wert des einzutragenden Rechts ermitteln lässt (§ 2 Abs. 1 GGV). Erst wenn begründete Zweifel an der Plausibilität des angegebenen Werts bestehen, wenn er unvollständig ist oder wenn er dem einzutragenden Recht nicht zugeordnet werden kann, kann die Partei zur Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel aufgefordert werden (§ 2 Abs. 2 GGV).

(45) Der Wert des Grundstücks, auf dem das Baurecht lastet, kann weder direkt noch zur Überprüfung der Plausibilität der Gegenleistung für das Baurecht nach § 26 Abs. 3 Z 2 GGG oder dessen zu beziffernden Werts nach Abs. 2 herangezogen werden (VwGH 16.12.2014, Zl. 2013/16/0168; 26.4.2018 Ra 2018/16/0047).

D. Bewertung mit dem Einheitswert (§ 26a GGG)

1 Eigentumsrecht

(46) Wenn die Partei eine **Begünstigung nach § 26a Abs. 1 GGG** in Anspruch nimmt und sich auf den **dreifachen Einheitswert** als Bemessungsgrundlage beruft (§ 8 Abs. 1 GGV) oder eine **Gebührenbefreiung** in Anspruch nimmt (§ 10 GGV), muss sie den gemeinen Wert nicht beziffern (§ 1 GGV). In diesen Fällen sind daher auch keine Informationen zur Plausibilitätsprüfung notwendig (§ 3 Abs. 2 GGV spricht nur von den „*übrigen Fällen, in denen eine Bezifferung nach § 1 erforderlich ist*“). Solche Angaben hat die Partei daher nur dann zu machen, wenn ein unentgeltlicher Erwerb vorliegt, bei dem keine Begünstigung auf Basis des Einheitswerts in Anspruch genommen wird.

(47) Bei begünstigten Erwerbsvorgängen gemäß § 26a Abs. 1 GGG ist die Bemessungsgrundlage des dreifachen Einheitswerts mit 30% des Werts des einzutragenden Rechts (§ 26 Abs. 1 GGG) gedeckelt. Durch den Verweis auf § 26 Abs. 1 GGG ist klargestellt, dass hier 30% des ansonsten für das einzutragende Recht nach § 26 Abs. 1 GGG zu ermittelnden Werts – des gemeinen Werts – die Höchstgrenze darstellt. Aufgrund des Unterschieds zwischen dem gemeinen Wert gemäß § 26 Abs. 1 GGG und dem Grundstückwert nach dem GrEStG (siehe dazu bereits Rz 27) ist hier zu beachten, dass 30% des Grundstückwerts nach der GrWV hier nicht als Höchstgrenze herangezogen können.

(48) Bei der **Neuparzellierung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften** ist ein **besonderer Einheitswert** nach § 6 Abs. 3 GrEStG zu ermitteln, für den vom jeweils zuständigen Finanzamt kein eigener Einheitswertbescheid ausgestellt wird. Es bestehen aber keine Bedenken, wenn von der Finanzverwaltung der Hektarsatz bekanntgegeben und daraus ein besonderer Einheitswert von der Vorschreibungsbehörde errechnet wird. Bei der Übertragung neu parzellierter land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften können diese Mitteilungen als geeignete Bescheinigungsmittel über den Einheitswert dieser Parzelle im Sinne des § 8 Abs. 1 GGV angesehen werden. Die Vorlage weiterer Bescheinigungsmittel ist nicht notwendig.

Sofern die aus der Teilung hervorgehenden Flächen nach dem Bewertungsgesetz 1955 weiterhin als land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten sind, ist der (anteilige) land- und forstwirtschaftliche Einheitswert („Hilfseinheitswert“) maßgeblich.

2 Baurecht

(49) Für die Bestimmung der Bemessungsgrundlage für ein Baurecht bei begünstigten Erwerbsvorgängen wie einer Umgründung im Sinn des Umgründungssteuergesetzes (UmgrStG) oder bei einem Erwerbsvorgang innerhalb des Familienverbandes ist der dreifache

Einheitswert des Baurechts heranzuziehen. Vor Errichtung eines Gebäudes wird der Einheitswert des Baurechts als unbebautes Grundstück (Bodenwert) ermittelt. Nach Errichtung des Gebäudes kann vom Finanzamt ein Einheitswert für ein bebautes Grundstück (Bodenwert + Gebäudewert) festgestellt werden.