



JOHANNES KEPLER
UNIVERSITÄT LINZ

Netzwerk für Forschung, Lehre und Praxis

Sonderrechte an Immobilien

MMag. Dr. Peter Pichler, BA

Linz, 23.11.2005



Superädifikat

- Zivilrechtliche Regelungen
 - Selbständige Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen (§ 435 ABGB)
 - Superädifikate werden nicht Bestandteil der Liegenschaft und können als selbständige Bauwerke Gegenstand eines besonderen Eigentumsrechts sein
 - Superädifikat erfordert Grundbenützungsrecht (idR Bestandvertrag)



Superädifikat

- Umsatzsteuerliche Beurteilung
- Einräumung des Grundbenützungsrechts
 - idR Bestandvertrag: Vermietung des Grundstücks zur Errichtung des Superädifikats gem § 6 Abs 1 Z 16 UStG steuerfrei
- Übertragung von Superädifikaten
 - Sonstige Leistung gem § 3a Abs 6 UStG
 - Superädifikate werden als Gebäude auf fremdem Boden (§ 2 Abs 2 Z 2 GrEStG) wie Grundstücke behandelt → Steuerbefreiung gem § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG
 - Option zur Steuerpflicht
 - Abtretung des Grundbenützungsrechts ebenfalls steuerfrei



Superädifikat

- Beendigung des Grundbenützungsrechts
 - Vorzeitige (rechtsgeschäftliche) Beendigung
 - Steuerfreiheit gem § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG
 - Beendigung durch Zeitablauf
 - Erlöschen des Grundbenützungsrechts an sich kein umsatzsteuerbarer Vorgang
 - Zuwachs des Superädifikats ohne Entschädigung: idR mangels Entgelt nicht steuerbar
 - Zuwachs des Superädifikats gegen Zahlung einer Entschädigung umsatzsteuerbar
 - Superädifikat ist Gebäude auf fremdem Boden iSv § 2 GrEStG → Steuerfreiheit gem § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG



Baurecht

- Zivilrechtliche Regelungen
 - Das Baurecht ist das durch Vertrag begründete dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 BauRG)
 - Baurecht gilt als unbeweglich
 - Bauwerk gilt als Zugehör des Baurechts
 - Bauberechtiger ist vollständiger Eigentümer des Bauwerks



Baurecht

- Umsatzsteuerliche Beurteilung
- Einräumung des Baurechts
 - Sonstige Leistung, die in einer fortgesetzten Duldung der Nutzung durch Grundstückseigentümer besteht
 - Bestimmung des Leistungsortes gem § 3a Abs 6 UStG
 - Steuerfreiheit gem § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG
 - Baurecht wird wie Grundstück behandelt (§ 2 Abs 2 GrEStG)
 - Option zur Steuerpflicht
- Übertragung bzw Verlängerung des Baurechts ebenfalls befreit



Baurecht

- Beendigung des Baurechts
 - Rückerwerb bzw vorzeitige (rechtsgeschäftliche) Auflösung
 - Steuerfreiheit gem § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG
 - Erlöschen durch Zeitablauf
 - Erlöschen des Baurechts an sich nicht umsatzsteuerbar
 - Unentgeltliche Übernahme des Bauwerks: idR nicht steuerbar
 - Leistung einer Entschädigung anlässlich Heimfall steuerbar
 - Anwendung des § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG strittig
 - Es wird weder Baurecht (rück)übertragen, noch handelt es sich bei heimfallenden Gebäude selbst um ein Gebäude auf fremdem Boden: Kein Grundstück iSv § 2 GrEStG (vgl BFH 8.2.1995) → Entschädigung steuerpflichtig
 - Heimfall des Gebäudes stellt Grundstücksumsatz dar → Entschädigung steuerfrei



Dienstbarkeiten

- Zivilrechtliche Regelungen
 - Dienstbarkeiten sind dingliche Nutzungsrechte an einer fremden Sache, die deren Eigentümer in der Rechtsausübung beschränken, indem sie ihn zum Vorteil eines anderen zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichten (§ 472 ABGB)
 - Wirksamkeit gegenüber jedem Eigentümer der Sache und jedem Dritten (≠ obligatorische Nutzungsrechte)
 - Grunddienstbarkeiten (zB Geh- oder Fahrrecht)
 - Persönliche Dienstbarkeiten
 - zB Fruchtgenussrecht: Recht zur Benützung einer fremden Sache unter Schonung der Substanz ohne alle Einschränkungen



Dienstbarkeiten

- Umsatzsteuerliche Beurteilung
 - Einräumung einer Dienstbarkeit an einem Grundstück wird als sonstige Leistung behandelt
 - Leistungsort bestimmt sich gem § 3a Abs 6 UStG
 - Einräumung von Dienstbarkeiten als steuerfreie Vermietung und Verpachtung von Grundstücken?
 - Hinsichtlich Leistungsinhalte häufig keine wesentlichen Unterschiede (vgl Fruchtgenussrecht)
 - Ältere Lehre: Einräumung einer Dienstbarkeit keine Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, da zivilrechtlich unterschiedliche Vertragstypen



Dienstbarkeiten

Vermietung und Verpachtung von Grundstücken?

- VwGH vom 30.10.2003 (2000/15/0109)
 - Einräumung einer Dienstbarkeit: Überlassung von landwirtschaftlichen Flächen zur Nutzung als Schipiste bzw zur Errichtung von Liftanlagen
 - Gemeinschaftsrechtliche Auslegung erforderlich
 - Keine abschließende Entscheidung durch VwGH
 - USt-Protokoll 2004: keine Steuerbefreiung
- EuGH *Stichting Goed Wonen* (C-326/99)
 - Fruchtgenussrecht weist grundlegende Merkmale der Vermietung und Verpachtung auf
 - Unterschiede in Zivilrechtsordnung nicht relevant
 - Einräumung eines Fruchtgenussrechts ist als Vermietung und Verpachtung anzusehen



Dienstbarkeiten

- Einräumung einer Grunddienstbarkeit, mit der Berechtigtem Geh- und Fahrrecht eingeräumt wird
 - Wirtschaftliche Vergleichbarkeit mit Vermietung
 - Benutzung der Grundfläche durch Berechtigten und Belasteten
 - BFH 24.2.2005 (V R 45/02):
 - Dingliche Nutzungsrechte fallen unter gemeinschaftsrechtlichen Begriff der Vermietung und Verpachtung
 - Es ist nicht erforderlich, dass Nutzungsberechtigter das Nutzungsrecht allein ausüben kann



Dienstbarkeiten

- Einräumung von Dienstbarkeiten in Zusammenhang mit der Überlassung von Grundstücksteilen
 - BFH 11.11.2004 (V R 30/04)
 - Überlassung von Grundstücksteilen durch Miet- bzw Pachtvertrag zur Errichtung von Strommasten
 - Gleichzeitige Bestellung einer Grunddienstbarkeit
 - Einheitliche Leistung
 - Vermietung und Verpachtung eines Grundstücks
 - Dt BMF-Schreiben (18.10.2005): V+V auch bei Überlassung von Grundstücken zum Verlegen von Erdleitungen, Errichtung von Autobahn- oder Eisenbahntrassen



Fischereirecht

- Selbständiges, nicht notwendigerweise mit Grund und Boden oder Eigentum am Gewässer verbundenes Recht
- Fischereirechte an fremden Gewässern werden als Dienstbarkeiten angesehen
- Übertragung des Fischereirechts ist sonstige Leistung iZm Grundstück
- Übertragung einer grundstücksgleichen Berechtigung gem § 6 Abs 1 Z 16 UStG?
 - FinVerw (USt Protokoll 2005): keine Steuerbefreiung
 - Lehre: Fischereirecht ist grundstücksgleiches Recht
- Übertragung von Fischerei-Lizenzen
 - Leistungsort: § 3a Abs 6 oder § 3a Abs 12 UStG ?
 - Vorabentscheidungsersuchen an EuGH