

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter MMag. Gerald Erwin Ehgartner in der Beschwerdesache ****BF****, vertreten durch Jank Weiler Operenyi Rechtsanwälte GmbH, Schottengasse 1, 1010 Wien, über die Beschwerde vom 18.11.2019 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 10.10.2019, ERFNR 123/2019, betreffend Gebühren zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
- II. Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Zugrundeliegender Sachverhalt und Verfahrensgang

Strittig erwies sich in der gegenständlichen Beschwerdesache, ob zwischen den Vertragsparteien eine der Bestandvertragsgebühr unterliegende Option oder ein gebührenrechtlich nicht steuerbarer Vorvertrag vereinbart wurde:

Die Beschwerdeführerin schloss als Bestandnehmerin mit der ****X-GmbH**** als Bestandgeberin den mit 14.9.2019 datieren schriftlichen Pachtvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit (Betrieb einer Apotheke) ab. Der Vertrag wurde am 4.10.2019 gegenüber der belangten Behörde zur Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 Tp 5 GebG angezeigt.

Das Bestandverhältnis und damit die Verpflichtung zur Bezahlung der Nebenkosten begannen nach der vertraglichen Vereinbarung mit 1.11.2019, die Verpflichtung zur Bezahlung des Pachtzinses erst mit 1.2.2020. Der Bestandvertrag wurde gemäß Punkt 3.2 auf bestimmte Zeit für die Dauer von fünf Jahren (beginnend mit 1.11.2019) abgeschlossen.

Unter Punkt 3.3 des Vertrages findet sich wörtlich folgende Bestimmung:

„Dem Pächter wird das Recht eingeräumt, einmal die Verlängerung des Pachtvertrages zu den zum jeweiligen Vertragsende, für die Dauer von weiteren 5 Jahren zu verlangen zu den gleichen Vertragsbestimmungen. Die Verlängerungsoption kann nur dann wirksam ausgeübt werden, wenn das Schreiben betreffend Ausübung der Option 12

Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragsdauer beim Verpächter schriftlich einlangt. Die Parteien sind verpflichtet, binnen 2 Monaten ab Ausübung der Option eine entsprechende Verlängerungsvereinbarung abzuschließen.“

Die belangte Behörde setzte die Rechtsgeschäftsgebühr nach § 33 TP 5 GebG mit Bescheid vom 10.10.2019 mit EUR 10.430,57 fest. Der Bemessungsgrundlage für die 1%-ige Gebühr wurde ein monatliches Pachtentgelt inklusive Nebenkosten und USt für 117 Monate Apotheke EUR 878.288,45, 117 Monate Lager EUR 14.899,25 und 120 Monate Nebenkosten EUR 149.869,44, gesamt somit EUR 1.043.057,14 zugrunde gelegt. Die belangte Behörde ging somit gesamt von einer 10-jährigen Pachtdauer aus. Aufgrund einer umsatzabhängigen Entgeltkomponente, erfolgte die Vorschreibung gemäß § 200 BAO vorläufig.

Der bezeichnete Bescheid wurde mit Beschwerde vom 18.11.2019 angefochten (bzw wurde in der Folge ein Vorlageantrag erhoben) und die Abänderung des Bescheides derart beantragt, dass als Bemessungsgrundlage für die Pacht der Apotheke und des Lagers nur 57 Monate und für die Nebenkosten nur 60 Monate zugrunde gelegt werden.

Begründend fand sich im Wesentlichen ausgeführt, dass der Bestandvertrag nur auf die bestimmte Zeit von fünf Jahren abgeschlossen worden sei und für die Beschwerdeführerin vertraglich nur ein Recht vorgesehen sei, mit der sie einmalig die Verlängerung des Pachtvertrages um fünf Jahre verlangen könne. Für den Fall, dass die Beschwerdeführerin von diesem Recht Gebrauch mache, seien die beiden Vertragspartner verpflichtet, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen. Der unter Punkt 3.3 des Vertrages aufgenommene Satz räume der Beschwerdeführerin nur das Recht ein, den Abschluss einer Vereinbarung (Hauptvertrag) über die Verlängerung des Bestandvertrages zu verlangen. Es handle sich somit um einen Vorvertrag, zum Zustandekommen der Verlängerungsvereinbarung brauche es noch den Willen beider Vertragsparteien.

Hingegen enthalte die Bestimmung nicht das einseitig ausübbare Recht der Beschwerdeführerin auf automatische Inkraftsetzung der Verlängerung des Bestandvertrages

Von Seiten der belangten Behörde wurde mit abweisender Beschwerdevorentscheidung vom 6.12.2019 (bzw mit gesonderter Bescheidbegründung vom 12.12.2019) im Wesentlichen entgegnet, dass die Beschwerdeführerin eben unter Einhaltung einer bestimmten Frist berechtigt sei, das Bestandverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern. Die Beschwerdeführerin könne dies als Pächterin alleine in Gang setzen. Ein gebührenfreier Vorvertrag könne nicht erkannt werden.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen

1. Feststellungen

Die Beschwerdeführerin schloss als Bestandnehmerin mit einer Bestandgeberin einen schriftlichen Pachtvertrag, datiert mit 14.9.2019, ab.

Das am 1.11.2019 beginnenden Pachtverhältnis ist dem Vertragswortlaut nach zunächst auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Vertraglich wurde vereinbart, dass Nebenkosten für alle 60 Monate zu bezahlen waren, Pachtzins jedoch nur für 57 Monate.

Vertraglich wurde der Beschwerdeführerin das Recht eingeräumt, einmal die Verlängerung des Pachtvertrages um weitere fünf Jahre zu den gleichen Vertragsbestimmungen zu verlangen. Die Beschwerdeführerin hat diesfalls die Optionsausübung nach der vertraglichen Vereinbarung dem Bestandgeber rechtzeitig mitzuteilen. In diesem Fall sind die Parteien nach dem Vertragswortlaut verpflichtet, eine entsprechende Verlängerungsvereinbarung abzuschließen.

Festzustellen ist, dass sich aus dem Vertragswortlaut als auch dem daraus ableitbaren Willen der Vertragsparteien klar ergibt, dass die Beschwerdeführerin einseitig durch Abgabe einer bloßen Willenserklärung die Verlängerung des Bestandvertrages um weitere fünf Jahre verlangen und durchsetzen kann.

Anders als im Beschwerdeverfahren vorgebracht, bedarf es nicht dem Willen beider Vertragsparteien, sohin keiner neuen Willenseinigung der Vertragsparteien, um eine Verlängerung des Pachtverhältnisses zu erreichen. Auch bedarf es keiner neuen Ausverhandlung von vertraglichen Konditionen, sondern kann die Beschwerdeführerin durch bloße Willenserklärung das inhaltlich bereits genau vorbestimmte Schuldverhältnis zu den gleichen Vertragsbestimmungen um fünf Jahre verlängern und derart ein auf 10 Jahre befristetes Bestandverhältnis erreichen.

2. Beweiswürdigung

Die getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem Verwaltungsakt, insbesondere aus dem (im obigen Verfahrensgang beschriebenen) vorliegenden Bestandvertrag. Der Vertragswortlaut erweist sich diesbezüglich als klar und eindeutig. Dem entgegenenden Vorbringen der Beschwerdeführerin, kann aufgrund der klaren vertraglichen Gestaltung und dem daraus ableitbaren klaren Willen der Vertragspartner, nicht gefolgt werden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1 Zu Spruchpunkt I. (Beschwerdeabweisung)

Gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 des Gebührengesetzes 1957 (GebG) unterliegen Bestandverträge einer Rechtsgeschäftsgebühr von einem Prozent. Als Bemessungsgrundlage sind bei bestimmter Vertragsdauer gemäß § 33 TP 5 Abs 3 GebG die wiederkehrenden Leistungen mit dem der bestimmten Vertragsdauer entsprechend

vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, zugrunde zu legen.

Nach § 17 Abs 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von einer Bedingung abhängt.

Entsprechend der obigen Feststellungen wurde der Vertrag zunächst auf fünf Jahre abgeschlossen, der Beschwerdeführerin jedoch vertraglich das einseitig ausübbares Gestaltungsrecht eingeräumt, das Bestandverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern; dies, ohne dass es einer neuerlichen Willenseinigung zwischen der Beschwerdeführerin und ihrer Bestandgeberin bedarf und zu den gleichen, inhaltlich somit genau vorbestimmten Vertragsbestimmungen. Dass der Vertragswortlaut davon spricht, dass eine entsprechende Verlängerungsvereinbarung abzuschließen ist, ändert am eben ausgeführten nichts. Der Beschwerdeführerin wurde vertraglich das Optionsrecht eingeräumt, durch einseitige Erklärung ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen (vgl in diesem Sinne etwa VwGH 31.5.1995, 94/16/0237).

Da das bei Ausübung des Optionsrechts wirksam werdende Rechtsgeschäft unter den Katalog des § 33 TP 5 GebG fällt, fällt bereits aufgrund des eingeräumten Optionsrechts die Rechtsgeschäftsgebühr an. Ohne Relevanz ist es in diesem Fall, ob die Option von der Beschwerdeführerin bereits ausgeübt wurde bzw ob sie überhaupt ausgeübt wird, weil die Ausübung der Option eine gebührenrechtlich unbeachtliche Potestativbedingung iSd § 17 Abs 4 GebG darstellt (vgl VwGH 31.5.1995, 94/16/0237; 29.8.2013, 2013/16/0126; 12.9.2017, Ra 2015/16/0061). Diese rechtliche Beurteilung gilt klar auch für Optionen, durch deren Ausübung ein bestehender Vertrag verlängert oder ein neuer Vertrag abgeschlossen wird (VwGH 12.9.2017, Ra 2015/16/0061).

Die belangte Behörde legte der Gebührenberechnung somit zurecht den gesamten Zeitraum von zehn Jahren zugrunde.

Dem Einwand der Beschwerdeführerin, dass bloß ein nicht der Bestandvertragsgebühr unterliegender Vorvertrag vorliege, kann von Seiten des Bundesfinanzgerichtes nicht gefolgt werden. Anders als es die Beschwerdeführerin vorbringt, bedarf es zum Zustandekommen der gegenständlichen Verlängerungsvereinbarung eben nicht dem Willen beider Vertragsparteien oder einer neuerlichen Willenseinigung, vielmehr wurde der Beschwerdeführerin eben ein einseitig ausübbares Gestaltungsrecht eingeräumt – und nicht eine bloße Verpflichtung der Vertragspartner zum Abschluss eines neuen (noch auszuhandelnden) Hauptvertrages vereinbart.

Darauf hinzuweisen bleibt, dass es ohnehin nicht auf die Bezeichnung bzw vertragliche Formulierung, sondern auf den Inhalt eines Geschäftes ankommt. Ungeachtet der Bezeichnung bzw Formulierung kommt es in gegenständlichen Fällen eben stets dann zur Gebührenpflicht, wenn bereits die für den Hauptvertrag charakteristischen Leistungsverpflichtungen feststehen und nicht bloß eine reine Verpflichtung zum Abschluss eines noch auszuhandelnden Hauptvertrages besteht.

Die Beschwerde war somit als unbegründet abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Unzulässigkeit der Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Strittig erwiesen sich im gegenständlichen Fall im Wesentlichen Fragen des Sachverhalts. Die Lösung der Rechtsfrage ergab sich aus der einheitlichen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 31.5.1995, 94/16/0237; 29.8.2013, 2013/16/0126; 12.9.2017, Ra 2015/16/0061). Die Revision war daher nicht zuzulassen.

Wien, am 3. Februar 2020