

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache Bf, OrtBf, vertreten durch Gf, OrtBf, über die Beschwerde vom 18.04.2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 03.04.2018, EN xxx/2018 betreffend Gebühr zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die Beschwerdeführerin (kurz: Bf), die Bf, FN yyy, ist im Geschäftszweig "*Vermietung von Liegenschaften*" tätig.

Bei Hausdurchsuchungen in Firmen, die Herrn A zugerechnet wurden, erlangte die Abgabenbehörde Kenntnis von Mietverträgen, die keinen Vermerk über eine erfolgte Selbstberechnung enthielten und auch keiner anderen Gebührenentrichtung zugeordnet werden konnten.

Eine dieser Urkunden war der gegenständliche Mietvertrag vom 18.12.2014, abgeschlossen zwischen der Bf als Vermieterin und der "M" als Mieterin betreffend Büroräumlichkeiten von ca. 100.00 m² OrtM

Das Mietverhältnis wurde auf 20 Jahre vereinbart (VP. 2).

Der vereinbarte Mietzins wurde in VP. 4) mit gesamt € 1.000,00 errechnet.

Gemäß VP. "17) *KOSTEN und GEBÜHREN*" des Mietvertrages trägt die Kosten der Errichtung des Vertrages die Vermieterin, die Bf. "*Die Kosten der Vergebühung trägt zur Gänze die Mieterin. Diese verpflichtet sich auch, die Vermieterin hinsichtlich einer Gebührenmitteilung völlig schad- und klaglos zu halten.*"

Weiters wurde vertraglich festgehalten:

"Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins jährlich € 12.000,00 beträgt (Mietvertragsgebühr: € 360,00)."

Mit Bescheid vom 03.04.2018 setzte das Finanzamt gegenüber der Bf für diesen Mietvertrag die Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG in Höhe von € 2.160,00, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 216.000 fest.

Innerhalb offener Frist wurde von der Bf Beschwerde erhoben und im Wesentlichen eingewendet, dass davon ausgegangen werden könne, dass die Mietvertragsgebühr entweder von unserem Unternehmen als Vermieterin oder von den Mietern korrekt an das Finanzamt für Gebühren gemeldet und auch bezahlt wurde. Herr A werde sich bemühen, die Unterlagen zu besorgen und die Angelegenheit aufzuklären. Hinsichtlich der Höhe der Abgabe und der Ermittlung der Bemessungsgrundlage wurden keine Einwendungen erhoben.

Mit Ergänzungsvorhalt vom 23.05.2018 ersuchte das Finanzamt um Vorlage eines Nachweises über die erfolgte Selbstberechnung und die Entrichtung der Gebühr.

Im Antwortschreiben der damaligen steuerlichen Vertretung (per Fax am 28.06.2018) wurde mitgeteilt, dass ein Nachweis derzeit nicht erbracht werden könne, da sämtliche bis 09.05.2017 vorhandenen Buchhaltungunterlagen anlässlich einer Hausdurchsuchung bei Herrn A beschlagnahmt worden seien und sich dieser derzeit in Haft befinde (40 Monate). Eine Beischaufung der - ohnedies beim Finanzamt X aufliegenden Unterlagen sei faktisch nicht möglich. Es werde daher ersucht, die Frist für die Abklärung bis 30.06.2020 zu erstrecken, da damit zu rechnen sei, dass bis dahin die beschlagnahmten Unterlagen wieder ausgefolgt würden.

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdevereentscheidung vom 19.12.2018 als unbegründet ab und begründete wie folgt:

"Gemäß § 33 TP 5 Abs 5 ist die Gebühr vom Bestandgeber selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag des dem Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Auf der Urkunde ist ein Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung anzubringen.

In der Beschwerde wird eingewendet, dass die Gebühr entweder von der Mieterin oder der Vermieterin an das Finanzamt gemeldet und entrichtet wurde.

Punkt 17) des Mietvertrages lautet 'Die Kosten der Vergebüßung trägt zur Gänze die Mieterin... Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins jährlich € 12.000,00 beträgt (Mietvertragsgebühr € 360,00).' Da es sich um Büroräumlichkeiten handelt, erfolgte mit Bescheid vom 03.04.2018 eine abweichende Berechnung der Gebühr.

Es wurde weder ein Vermerk über die Selbstberechnung auf dem Mietvertrag angebracht, noch ein Nachweis über die Entrichtung der Gebühr durch die Mieter oder die Vermieterin an das Finanzamt erbracht.

Eine allfällige Selbstberechnung der Gebühr durch einen befugten Parteienvertreter gemäß § 3 Abs. 4a GebG konnte ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Da also die Gebühr nicht an das Finanzamt entrichtet wurde, erfolgte die Vorschreibung mit Bescheid zu Recht."

Dagegen wurde der Antrag gestellt, die Beschwerde zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht vorzulegen. Weder in der Beschwerde noch im Vorlageantrag wurden Einwendungen hinsichtlich der Höhe der Abgabe bzw. der Ermittlung der Bemessungsgrundlage vorgebracht.

Die Abgabenbehörde legte die Beschwerde samt den entsprechenden Teilen des Verwaltungsaktes an das Bundesfinanzgericht vor (Bericht vom 29.04.2019).

Mit Beschluss vom 16.07.2019 forderte das Bundesfinanzgericht die Bf zum Nachweis bzw. Glaubhaftmachung der behaupteten Gebühreinzahlung auf. Das Bundesfinanzgericht wies in der Begründung des Beschlusses darauf hin, dass vor dem Hintergrund der beschwerdegegenständlichen Umstände (institutioneller Vermieter) die bisherigen Ausführungen der Bf nach vorläufiger Ansicht des Bundesfinanzgerichtes als Schutzbehauptungen erscheinen. Dass eine Überweisung der entrichteten Gebühren an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel nicht im Wege des online-Bankings erfolgt sei und so - ungeachtet des Umstandes der Beschlagnahme von Unterlagen - jederzeit die geforderten Nachweise durch entsprechende Kontoauszüge reproduziert werden könnten, erscheine wenig glaubhaft. Das Bundesfinanzgericht wies weiters auf die sich aus § 115 Abs. 1 letzter Satz BAO, idF BGBl I Nr. 136/2017, ergebende erhöhte Mitwirkungspflicht der beschwerdeführenden Partei hin.

Mit E-Mail vom 22.07.2019 wurde das Bundesfinanzgericht darüber informiert, dass für die Bf ein neuer Geschäftsführer bestellt worden sei und sich dieser für die Erbringung der abverlangten Unterlagen eine Fristerstreckung bis zum 01.10.2019 erbeten habe.

Es erfolgte jedoch weder eine Stellungnahme noch die Vorlage entsprechender Unterlagen.

II. Über die Beschwerden wurden erwogen:

1. Sachverhalt

Die Bf hat als Vermieterin mit der oben genannten Mieterin den gegenständlichen Mietvertrag abgeschlossen.

Die Mietvertragsurkunde enthält weder einen Vermerk, dass die Gebühr selbstberechnet wurde, noch einen anderen Hinweis, der darauf schließen lässt, dass die Gebühr entrichtet wurde.

Eine Entrichtung der Gebühr wurde nicht nachgewiesen und ist auch nicht aktenkundig.

2. Beweiswürdigung

Diese Feststellungen ergeben sich aus dem Akteninhalt.

Sofern sich die Bf in ihrer Beschwerde gegen den Gebührenbescheid weitgehend unsubstantiiert damit verantwortet hat, dass *"wir davon ausgehen können, dass die Mietvertragsgebühr entweder von unserem Unternehmen als Vermieterin oder von der Mieterin korrekt an das Finanzamt für Gebühren gemeldet wurde und auch bezahlt wurde"*, handelt es sich hierbei nach Ansicht des erkennenden Gerichtes lediglich um eine Schutzbehauptung.

Aus der Gesetzeslage ergibt sich zweifelsfrei (siehe unten Rechtslage), dass der Bestandgeber die Vertragsgebühr selbst berechnen und an das Finanzamt zu entrichten hat. Dem gegenständlichen Mietvertrag fehlt der Vermerk der Selbstberechnung.

Dass es trotz Aufforderung - mit dem die Vorlage die Gebührenentrichtung nachweisender Unterlagen angefordert wurde - der Bf nicht möglich war, entsprechende Unterlagen vorzulegen, aus denen die behauptete Entrichtung der Gebühren zweifelsfrei ersichtlich ist, ist eine der Bf anzulastende Versäumnis. Dass die Nachweise über die behauptete Gebührenentrichtung ausschließlich aus den *"beschlagnahmten Unterlagen"* ersichtlich seien und eine Beischaffung faktisch nicht möglich sei, erscheint vor der der Partei eines Verfahrens zustehenden Möglichkeit der Akteneinsicht wenig glaubhaft. Warum nur dem (damaligen) Mitarbeiter Akteneinsicht möglich sein soll - wie auch seitens des Vertreters der Bf in der Vorhaltsbeantwortung vom 28.06.2018 ausgeführt wurde -, ist vor dem Hintergrund des Umstandes, dass es sich bei den Buchhaltungsunterlagen um Unterlagen der Bf und nicht um persönliche Unterlagen des (damaligen) Mitarbeiters handelt, nicht nachvollziehbar.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der vorgelegte Verwaltungsakt zwar eine E-Mail des (damaligen) Mitarbeiters (E-Mail vom 18.04.2018), mit dem dieser ausdrücklich *"als Privatperson"* Akteneinsicht begehrt, enthält, jedoch keinerlei Hinweis auf eine förmliche Versagung dieses oder eines anderen Antrages auf Akteneinsicht zu entnehmen ist. Zusammenfassend ist die Behauptung, eine Akteneinsicht in die Buchhaltungsunterlagen sei aufgrund deren Beschlagnahme nicht möglich und könne deshalb nicht der Nachweis der Gebührenentrichtung erbracht werden, aus Sicht des Bundesfinanzgerichtes ebenfalls als Schutzbehauptung zu qualifizieren.

Darüber hinaus entspricht es nicht der allgemeinen menschlichen Lebenserfahrung, dass ein institutioneller Vermieter wie die Bf (Geschäftszweig laut Firmenbuch: Vermietung von Liegenschaften), für die Überweisung der Gebühren an die belangte Behörde nicht den Weg des online-Bankings nutzt und solcherart nicht quasi 'auf Knopfdruck' die die Gebührenentrichtung nachweisenden Unterlagen neuerlich abrufen und vorlegen kann.

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH (zB für viele 24.03.1994, 93/16/0163) kommt einer Berufungsvorentscheidung bzw. Beschwerdeentscheidung Vorhaltecharakter zu.

Die Bf ist den in der Beschwerdeentscheidung erwähnten (und oben im Detail wiedergegebenen) Fakten auch im Vorlageantrag mit keinem Wort entgegengetreten, was der Nichtbeantwortung eines Vorhaltes gleichzusetzen ist. Die Abgabenbehörde war aus

den angeführten Gründen nicht gehalten, die in der Vorhaltsbeantwortung vom 28.06.2018 angebotene Frist für die Abklärung auf den 30.06.2020 (!) zu erstrecken.

Im Rahmen der freier Beweiswürdigung wird daher als erwiesen angenommen, dass die für den Mietvertrag vom 18.12.2014 entstandene Bestandsvertragsgebühr nicht entrichtet wurde.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1 Rechtsgeschäftsgebühr

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 GebG entsteht die Gebührenschuld bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde über das Rechtsgeschäft im Inland errichtet und von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung.

Gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 lit. a GebG sind bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, im Falle, dass die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist, die Unterzeichner zur Entrichtung der Gebühr verpflichtet. Trifft die Verpflichtung zur Gebührenentrichtung zwei oder mehrere Personen, so sind sie nach Abs. 6 leg cit zur ungeteilten Hand verpflichtet.

§ 33 Tarifpost 5 "Bestandverträge" GebG hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

"(1) Bestandverträge (§§ 1090 ff. ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert

1. im allgemeinen1 v.H.;

2. beim Jagdpachtvertrag 2 v.H.

(2)

(3) Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes.....

(4)

(5) 1. Die Hundertsatzgebühr ist vom Bestandgeber, der im Inland einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz hat oder eine inländische Betriebsstätte unterhält, selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag (Fälligkeitstag) des dem Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

2. Der Bundesminister für Finanzen kann mit Verordnung Ausnahmen von der Verpflichtung zur Selbstberechnung der Gebühr nach Z 1 für atypische oder gemischte Rechtsgeschäfte, für Rechtsgeschäfte, bei denen Leistungen von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängen, sowie für Bestandgeber, denen eine persönliche Befreiung von den Gebühren zukommt, bestimmen. Für Fälle, in denen die vom Bestandnehmer zu erbringenden Nebenleistungen in der über das Rechtsgeschäft

errichteten Urkunde der Höhe nach nicht festgehalten sind, können weiters mit Verordnung des Bundesministers für Finanzen für Gruppen von Bestandsobjekten Durchschnittssätze aufgestellt werden; diese sind auf Grund von Erfahrungen über die Höhe der bei der jeweiligen Gruppe von Bestandsobjekten üblicherweise anfallenden Kosten festzusetzen.

3. Der Bestandgeber hat dem Finanzamt über die in einem Kalendermonat abgeschlossenen Bestandverträge eine Anmeldung unter Verwendung eines amtlichen Vordruckes bis zum Fälligkeitstag zu übermitteln, welche die für die Gebührenberechnung erforderlichen Angaben zu enthalten hat; dies gilt als Gebührenanzeige gemäß § 31. Auf den Urkunden ist ein Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung anzubringen, der den berechneten Gebührenbetrag, das Datum des Tages der Selbstberechnung und die Unterschrift des Bestandgebers enthält. Eine Anmeldung kann unterbleiben, wenn die Gebührenschuld mit Verrechnungsweisung (§ 214 Abs. 4 BAO) im Wege von FinanzOnline bis zum Fälligkeitstag entrichtet wird.

4. Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftstreuhänder sowie Immobilienmakler und Immobilienverwalter im Sinne der Bestimmungen der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, in der jeweils geltenden Fassung, (Parteienvertreter) und gemeinnützige Bauvereinigungen im Sinne der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 1979, BGBl. Nr. 139, in der jeweils geltenden Fassung, sind befugt, innerhalb der in der Z 1 angeführten Frist die Gebühr für Rechtsgeschäfte gemäß § 33 Tarifpost 5 als Bevollmächtigte des Bestandgebers selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgt, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten. Im Übrigen ist § 3 Abs. 4a, 4b und 4c sinngemäß anzuwenden.

5. Für Bestandgeber, zu deren Geschäftstätigkeit laufend der Abschluss von Rechtsgeschäften im Sinne dieser Tarifpost gehört, sind die Bestimmungen des § 3 Abs. 4a über die Führung von Aufschreibungen und die Entrichtung der Hundertsatzgebühr sowie die Bestimmungen des Abs. 4b sinngemäß anzuwenden."

Nach § 33 TP 5 Abs. 5 Z 1 GebG ist die Bestandvertragsgebühr vom Bestandgeber, der im Inland einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, seine Geschäftsleitung oder seinen Sitz hat oder eine inländische Betriebsstätte unterhält, selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag (Fälligkeitstag) des dem Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu entrichten (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, § 33 TP 5 GebG, Rz 166a).

Die Pflicht zur Selbstberechnung und Entrichtung der Bestandvertragsgebühr trifft den Bestandgeber, nicht aber den Bestandnehmer (vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, § 33 TP 5 GebG, Rz 166b).

Die Rechtsgeschäftsgebühr wurde daher der Bf gegenüber zu Recht festgesetzt, auch wenn diese im Innenverhältnis von der Mieterin wirtschaftlich zu tragen war.

Im angefochtenen Gebührenbescheid wurde die Bemessungsgrundlage gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG mit € 216.000,00 ermittelt und die Abgabe mit € 2.160,00 festgesetzt.

Dieser Bescheid entspricht sohin der Rechtslage.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass dem per E-Mail eingebrachten Anbringen auf Fristerstreckung vom 22.07.2019 nicht die Eigenschaft eines Anbringens oder einer Eingabe im Sinne des § 85 BAO zukommt (vgl VwGH vom 26. April 2018, Ro 2017/16/0025, mwN). Ungeachtet dessen wäre es der Bf unbenommen gewesen, bis zum Zeitpunkt der Erlassung dieses Erkenntnisses die die Gebührenentrichtung nachweisenden Unterlagen einzubringen bzw ein ihre Sach- und Rechtsansicht stützendes Vorbringen zu erstatten. Dies ist jedoch unterblieben.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer 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.

Im Beschwerdefall waren in erster Linie Sachverhaltsfragen zu beantworten. Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung stellten sich nicht (vgl. zB VwGH vom 04.12.2019, Ra 2019/16/0194, unter Hinweis auf den Beschluss vom 25.02.2016, Ra 2016/160006). Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist daher nicht zulässig.

Salzburg-Aigen, am 11. März 2020