

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den RichterR in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Dr. Peter Eisele, Öffentlicher Notar, 7540 Güssing, Hauptplatz 1, über die Beschwerde vom 18. Dezember 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 11. Dezember 2017 betreffend Rechtsgebühr, Steuernummer 10- ***BF1StNr1***, Erf.Nr. 10- 2017, zu Recht erkannt:

Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Die Bemessungsgrundlage und die Höhe der festgesetzten Abgabe sind dem Ende der Entscheidungsgründe zu entnehmen und bilden einen Bestandteil des Spruches dieses Erkenntnisses.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Anzeige, Vereinbarung

Mit Schriftsatz vom 08.11.2017 wurde die "VEREINBARUNG" vom 03.10.2017/09.10.2017, abgeschlossen zwischen Frau AB und dem Beschwerdeführer (kurz: Bf), zur Gebührenanzeige gebracht.

In dieser Vereinbarung räumte Frau AB, als Alleineigentümerin der im Vertrag näher bezeichneten Liegenschaft, dem Bf die lebenslange Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes ein.

Unter Vertragspunkt (kurz: VP) II. wurde festgehalten, dass der Bf seit 20 Jahren seine Betriebstätte, bestehend aus einem Büro- und Lagerraum, in dem Haus hat. Laut seinen Angaben habe er bisher ca. € 130.000,00 in diese Liegenschaft investiert. *“Zur Absicherung dieser Investitionen“* erhielt der Bf ein Wohnungsrecht im Haus X.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht wurde lebenslang, bestehend in der gemeinsamen Mitbenützung des gesamten Hauses, Hofes und Gartens sowie der Alleinbenützung seiner Betriebsräume eingeräumt. Der Bf verpflichtete sich die anteiligen Betriebskosten zu tragen (vgl. VP III.).

Für den Fall des Ablebens der Eigentümerin war vereinbart, dass ausschließlich der Bf darüber zu entscheiden hat, ob er sein Wohnungsgebrauchsrecht beibehalten will. Für den Fall der Aufgabe der Dienstbarkeit soll ihm für sein Recht eine Ablöse in Höhe von € 40.000,00 zustehen (vgl. VP V).

2. Bescheid

Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die in VP II. erwähnten Investitionen (€ 130.000,00) den Wert des bedungenen Entgelts darstellen würden und setzte hievon eine Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 9 GebG fest.

3. Beschwerde

Fristgerecht wurde vom Bf Beschwerde erhoben und vorgebracht, dass es richtig ist, dass der vom Bf getätigte Investitionsbetrag in der Vereinbarung mit € 130.000,00 angegeben wurde, gemäß VP V. wurde jedoch der Geldwert mit € 40.000,00 festgelegt. Für Gebührenzwecke wurde die Dienstbarkeit mit € 41.100,00 bewertet (siehe VP IX.).

Über Vorhalt der Abgabenbehörde wurden die anteiligen Betriebskosten mit € 185,00 mtl. bekanntgegeben (Schriftsatz vom 26.02.2018).

4. Beschwerdeverentscheidung

Das Finanzamt wies die Beschwerde mit Beschwerdeverentscheidung ab. Der Bescheid wurde insofern abgeändert, als zu den getätigten Investitionen noch die vom Bf übernommenen Betriebskosten in Höhe von € 185,00, abhängig vom Alter des Bf (siehe Bewertung von Renten und wiederkehrenden Nutzungen und Leistungen: € 32.394,21) der Bemessungsgrundlage für die Rechtsgebühr hinzugerechnet wurden.

5. Vorlageantrag

Innerhalb offener Frist wurde dagegen der Antrag gestellt, die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen und ergänzend eingewendet, dass dem Bf für den Investitionsbetrag als Gegenleistung ein Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt wurde.

6. Vorlage an das Verwaltungsgericht

Die Abgabenbehörde legte die Beschwerde und die entsprechenden Teile des Verwaltungsaktes an das Bundesfinanzgericht vor (Bericht vom 16.04.2018).

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Bf hat über einen Zeitraum von 20 Jahren – nach seinen Angaben - ca. € 130.000,00 in die Liegenschaft, die im Alleineigentum von Frau AB steht, investiert. Ein Teil des Gebäudes wurde von ihm auch betrieblich genutzt.

Als Gegenleistung für diese Investitionen wurde ihm ein lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt (siehe VP III.). Er verpflichtete sich im Vertrag anteilige Betriebskosten zu tragen (€ 185,00 mtl. laut Schreiben vom 26.02.2018 und Beschwerdevorentscheidung).

In VP V. wurde der Betrag, mit dem die Dienstbarkeit abgelöst werden kann, mit € 40.000,00 einvernehmlich festgelegt.

Es ist daher im Rahmen der freien Beweiswürdigung als erwiesen anzunehmen, dass die vom Bf getätigten Investitionen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses einen Wert von € 40.000,00 hatten.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt stützt sich im Wesentlichen auf den Vertragswortlaut und dem damit im Einklang stehenden Vorbringen des Bf in seinen Schriftsätzen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung/Abänderung/Stattdage)

Gemäß § 33 TP 9 GebG unterliegen Dienstbarkeiten, wenn jemandem der Titel zur Erwerbung einer Dienstbarkeit entgeltlich eingeräumt oder die entgeltliche Erwerbung von dem

Verpflichteten bestätigt wird, von dem Werte des bedungenen Entgeltes einer Gebühr von 2 v. H.

Voraussetzung der Erfüllung des Tatbestandes des § 33 TP 9 GebG ist, dass die Einräumung der Dienstbarkeit durch entgeltliches Rechtsgeschäft erfolgt. Ob ein entgeltliches Rechtsgeschäft vorliegt, ist nach den Vorschriften des Gebührengesetzes zu prüfen. Ein solches entgeltliches Rechtsgeschäft liegt vor, wenn nach dem Willen der Parteien eine Leistung iS einer subjektiven Äquivalenz durch die andere vergolten werden soll (vgl. VwGH vom 18.02.1983, 81/17/0030, vom 16.10.2003, 2003/16/0126, und vom 04.12.2003, 2003/16/0143). Auf das Vorhandensein einer solchen Äquivalenz kann auch aus dem Sachverhalt geschlossen werden (VwGH vom 04.12.2003, 2003/16/0143; vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, § 33 TP 9 GebG, Rz 12).

Bemessungsgrundlage der Gebühr nach § 33 TP 9 GebG ist der Wert des bedungenen Entgelts. Zur Auslegung des Begriffs des Wertes des Entgeltes können grundsätzlich dieselben Überlegungen wie für den „Wert“ im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 1 GebG gelten (vgl. VwGH vom 03.10.1961, 174/61), ohne dass aber die Sonderbestimmungen insbesondere der Abs. 2 und 3 des § 33 TP 5 GebG zur Anwendung gelangen könnten (BFG vom 16.07.2015, RV/7100189/2010; vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, § 33 TP 9 GebG, Rz 14).

Für die Gebührenbemessung ist der Wert der Gegenleistung, die für die Einräumung der Dienstbarkeit versprochen wird, maßgebend. Auch die Betriebskosten wie Müllabfuhrgebühren, Wassergebühren und Rauchfangkehrerkosten sind Teil der Bemessungsgrundlage (UFS vom 19.07.2006, RV/0575-W/04 und vom 10.04.2008, RV/0022-I/08; vgl. *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, § 33 TP 9 GebG, Rz 15).

Im vorliegenden Beschwerdefall besteht allein Streit über den Wert des Entgeltes.

Der Bf hat im Einvernehmen mit der Alleineigentümerin über Jahre Investitionen in ein fremdes Gebäude getätigt. Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass dem Bf daraus Ansprüche entstanden sind (vgl. §§ 418ff ABGB). Als Gegenleistung dafür erhält der Bf die Dienstbarkeit zu den im Vertrag festgehaltenen Bedingungen.

Aus der Ablösevereinbarung in VP V. ist zu schließen, dass die Vertragsparteien den Wert dieses Anspruches im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit € 40.000,00 angenommen haben. Dieser Betrag ist Teil des Entgeltes.

Der Bf verpflichtete sich vertraglich zur Übernahme von Betriebskosten, die mit € 185,00 mtl. bekannt gegeben wurden. Auch diese sind - iSd oben zitierten Rechtsprechung - Teil der Bemessungsgrundlage.

Die Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 9 GebG errechnet sich daher wie folgt:

Der Ablösebetrag in Höhe von € 40.000,00 zuzüglich der übernommenen Betriebskosten im (gerundeten) Betrag von € 32.300,00 ergibt eine Bemessungsgrundlage von 72.300,00.

Davon 2 % ergibt eine Gebühr für das gegenständliche Rechtsgeschäft in Höhe von € 1.446,00.

Der Beschwerde war daher teilweise stattzugeben.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (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.

Eine ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133 Abs. 4 B-VG unzulässig, da sich das Bundesfinanzgericht bei der Lösung der anstehenden Rechtsfragen auf den eindeutigen Wortlaut der anzuwendenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und auf die im Erkenntnis angeführte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stützen konnte.

Der Schwerpunkt des Verfahrens lag zudem auf der Auslegung des gegenständlichen Vertrages. Solche Auslegungsfragen stellen jedoch keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung dar (vgl. VwGH vom 10.09.2018, Ra 2018/16/0119).

Salzburg, am 31. März 2021