

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter***R1*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerden vom 18. April 2018 gegen die Bescheide des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, alle vom 3. April 2018, zu ***EN1***; ***EN2***; ***EN3***; ***EN4***; ***EN5***; ***EN6***; ***EN7***; ***EN8***; ***EN9***; ***EN10***; ***EN11***; ***EN12***; ***EN13***; ***EN14***; ***EN15***; ***EN16***; ***EN17***; ***EN18***; ***EN19***; ***EN20***; ***EN21***; ***EN22***; ***EN23***; ***EN24***; ***EN25***; ***EN26***; ***EN27***; ***EN28***; ***EN29***; ***EN30***; ***EN31***; ***EN32***; ***EN33***; ***EN34***, jeweils betreffend Festsetzung von Gebühren gemäß § 33 TP 5 GebG und Gebührenerhöhung, zu Recht:

I. Den Beschwerden gegen

- den Gebührenbescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 3. April 2018, ***EN17***, betreffend Mietvertrag vom 14. März 2017 mit ***Mieter1***,
- den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 3. April 2018, ***EN17***, über eine Gebührenerhöhung betreffend Mietvertrag vom 14. März 2017 mit ***Mieter1***,
- den Gebührenbescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 3. April 2018, ***EN26***, betreffend Mietvertrag vom 19. Dezember 2016 mit ***Mieter2***,
- den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 3. April 2018, ***EN26***, über eine Gebührenerhöhung betreffend Mietvertrag vom 19. Dezember 2016 mit ***Mieter2***,
- den Gebührenbescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 3. April 2018, ***EN34***, betreffend Mietvertrag vom 24. August 2016 mit ***Mieter3*** und
- den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 3. April 2018, ***EN34***, über eine Gebührenerhöhung betreffend Mietvertrag vom 24. August 2016 mit ***Mieter3***

wird gemäß § 279 BAO Folge gegeben. Die angefochtenen Bescheide werden ersatzlos aufgehoben.

- II. Im Übrigen werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen.
- III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Im Zuge von Hausdurchsuchungen erlangte die Abgabenbehörde Kenntnis von insgesamt 46 Mietverträgen, in denen die Beschwerdeführerin als Vermieterin aufscheint und die keinen Vermerk über eine erfolgte Selbstberechnung enthielten und auch keiner anderen Gebührenentrichtung zugeordnet werden konnten.

Mit gesondert ergangenen Bescheiden vom 3. April 2018 setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (im Folgenden bezeichnet als „belangte Behörde“) gegenüber der Beschwerdeführerin für diese Mietverträge jeweils die Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG fest. Zudem setzte die belangte Behörde mit gesondert ergangenen Bescheiden vom 3. April 2018 jeweils eine Gebührenerhöhung gemäß § 9 Abs 2 GebG im Ausmaß von 100% (in einem Fall im Ausmaß von 50%) der festgesetzten Gebühr fest.

Gegen die vorgenannten Bescheide wurde mit im Wesentlichen gleichlautenden Schreiben vom 18. April 2018 gesondert das Rechtsmittel der Beschwerde erhoben. Begründend wurde dabei im Wesentlichen ausgeführt, dass davon ausgegangen werden könne, dass die Mietvertragsgebühr entweder von der Beschwerdeführerin als Vermieterin oder vom Mieter/von der Mieterin korrekt an das Finanzamt für Gebühren gemeldet und auch bezahlt worden sei.

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

Im Antwortschreiben der damaligen steuerlichen Vertretung vom 28.06.2018 wurde mitgeteilt, dass ein Nachweis derzeit nicht erbracht werden könne, da sämtliche bis 09.05.2017 vorhandenen Buchhaltungsunterlagen anlässlich einer Hausdurchsuchung vom Finanzamt beschlagnahmt worden seien. Akteneinsicht habe lediglich Herr ***AB***, ein ehemaliger Mitarbeiter der Beschwerdeführerin, da die Unterlagen bei diesem beschlagnahmt worden seien. Herr ***AB*** verbüße derzeit allerdings eine 40 monatige Haftstrafe, sodass eine

Beischaffung der Unterlagen faktisch nicht möglich sei. Es werde daher beantragt, die Frist zur Vorlage bis 30.06.2020 zu erstrecken, da bis dahin damit zu rechnen sei, dass entweder die beschlagnahmten Unterlagen wieder ausgefolgt würden, oder aber zumindest die Akteneinsicht durch Herrn ***AB*** wieder möglich sein werde.

Mit gesonderten Beschwerdeentscheidungen der belangten Behörde wurden die oa Beschwerden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeentscheidungen betreffend Gebührenfestsetzung wurden im Wesentlichen wie folgt begründet:

Gemäß § 33 TP 5 Abs 5 GebG sei 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 sei ein Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung anzubringen. In der Beschwerde werde eingewendet, dass die Gebühr entweder von den Mietern oder der Vermieterin an das Finanzamt gemeldet und entrichtet wurde. Es sei weder ein Vermerk über die Selbstberechnung auf dem Mietvertrag angebracht worden, noch sei ein Nachweis über die Entrichtung der Gebühr durch die Mieter oder die Vermieterin an das Finanzamt erbracht worden. Eine allfällige Selbstberechnung der Gebühr durch einen befugten Parteienvertreter gemäß § 3 Abs 4a GebG habe ebenfalls nicht nachgewiesen werden können.

Die Beschwerdeentscheidungen betreffend Gebührenerhöhung wurden im Wesentlichen wie folgt begründet:

Voraussetzung für eine Erhöhung nach § 9 Abs 2 GebG sei, dass die Gebühr nicht ordnungsgemäß entrichtet wurde oder dass eine Gebührenanzeige nicht ordnungsgemäß erstattet wurde. Diese Tatbestandsvoraussetzungen lägen vor. Dabei sei zu berücksichtigen, inwieweit der Gebührenschuldnerin bei Beachtung des Gebührengesetzes das Erkennen der Gebührenpflicht des Rechtsgeschäftes zugemutet werden konnte, ob eine Gebührenanzeige geringfügig oder beträchtlich verspätet erstattet wurde, sowie eine Verletzung der Gebührenbestimmungen erstmalig oder wiederholt erfolgt ist. Die Erhöhung gemäß § 9 Abs 2 GebG sei festgesetzt worden, weil die Gebührenanzeige bzw Gebührenentrichtung nicht ordnungsgemäß erfolgte und aus dem Vertragstext, demzufolge die Mieter die Kosten der Vergebührung zu tragen hätten und aus dem auch die Höhe der Mietvertragsgebühr hervorgehe, eindeutig ersichtlich sei, dass die Gebührenvorschriften bekannt waren. Da somit die Gebührenpflicht erkannt, die Gebühr aber nicht an das Finanzamt entrichtet worden sei und die Verletzung der Gebührenbestimmungen nicht erstmalig erfolgt sei, bestehe die Gebührenerhöhung im festgesetzten Ausmaß zu Recht.

Mit im Wesentlichen gleichlautenden Schreiben wurde jeweils fristgerecht ein Antrag auf Vorlage der oa Beschwerden an das Bundesfinanzgericht eingebracht, wobei auf den Inhalt der Beschwerden verwiesen wurde.

Am 29. April 2019 erfolgte durch die belangte Behörde die Vorlage der gegenständlichen Beschwerden an das Bundesfinanzgericht.

Mit Beschluss vom 16. Juli 2019 forderte das Bundesfinanzgericht die Beschwerdeführerin zur Vorlage von geeigneten Unterlagen zum Nachweis der Gebührenentrichtung auf. Das Bundesfinanzgericht wies in der Begründung des Beschlusses darauf hin, dass vor dem Hintergrund der vorliegenden Umstände (institutioneller Vermieter) die bisherigen Ausführungen der Beschwerdeführerin 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.

Mit Schreiben vom 7. August 2019 wurde dem Bundesfinanzgericht vom Insolvenzverwalter der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass beim Finanzamt *****Ort1*****, wo sich die Unternehmensunterlagen infolge Beschlagnahme befänden, ein Antrag auf Akteneinsicht eingebracht worden sei und die beantragte Akteneinsicht erst noch durchgeführt werden müsse.

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2019 wurde dem Bundesfinanzgericht vom Insolvenzverwalter der Beschwerdeführerin mitgeteilt, dass eine Akteneinsicht beim Finanzamt *****Ort1***** stattgefunden habe. Im Zuge der Akteneinsicht hätten allerdings keine gegenständlich bezughabenden Unterlagen aufgefunden werden können. Es könne jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich solche Unterlagen an anderen Orten befinden. Es werde daher beantragt, die an den Geschäftsvorgängen maßgeblich beteiligten Personen, Herrn *****AB***** und Herrn *****BC*****, über das gegenständliche Beweisthema zeugenschaftlich einzuvernehmen.

Diesem Beweisantrag wurde durch den Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 19. Jänner 2021 betreffend die schriftliche Einvernahme des Zeugen *****BC***** und durch den Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 9. Februar 2021 betreffend die schriftliche Einvernahme des Zeugen *****AB***** entsprochen.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2021 wurde dem Bundesfinanzgericht von Herrn *****AB***** im Wesentlichen mitgeteilt, dass er über keinerlei Unterlagen verfüge, da *„alle Unterlagen anlässlich der Hausdurchsuchung [...] mitgenommen wurden.“* Zudem weise er darauf hin, dass ihm einige der im Beschluss des Bundesfinanzgerichtes genannten Mieternamen nicht bekannt

vorkommen würden bzw dass er davon ausgehe, dass es sich dabei nicht um Mieter der Beschwerdeführerin, sondern von anderen Unternehmen handle (zB ***Mieter3***).

Mit Schreiben vom 18. Februar 2021 wurde dem Bundesfinanzgericht von Herrn ***BC*** im Wesentlichen mitgeteilt, dass sämtliche Unterlagen zum Thema Mietvertragsgebühren, über die Herr ***BC*** verfügt habe, vom Finanzamt ***Ort1*** beschlagnahmt worden seien. Er verfüge über keine weiteren Unterlagen zu diesem Thema.

Mit Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 19. Februar 2021 wurden dem Insolvenzverwalter der Beschwerdeführerin zur Wahrung des Parteiengehörs die oa Beschlüsse des Bundesfinanzgerichtes sowie die schriftlichen Zeugenaussagen der Zeugen ***BC*** und ***AB*** zur Kenntnis gebracht und wurde um Stellungnahme zu den übermittelten Beweismitteln innerhalb einer Frist von drei Wochen ab Zustellung des Beschlusses ersucht.

Mit E-Mail vom 29. März 2021 teilte der Insolvenzverwalter der Beschwerdeführerin dem Bundesfinanzgericht auf dahingehende Nachfrage mit, dass ihm der oa Beschluss des Bundesfinanzgerichtes zugegangen sei und er keine Stellungnahme abgegeben habe.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Auf Basis des oben geschilderten Verwaltungsgeschehens und der aktenkundigen Unterlagen wird folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt festgestellt:

Die Beschwerdeführerin hat ihren Sitz im Inland. Ihr Geschäftszweig besteht im An- und Verkauf sowie in der Vermietung von Liegenschaften.

Von der Beschwerdeführerin wurden als Vermieterin mit folgenden Personen als Mieter schriftliche Verträge über die Miete unbeweglichen Vermögens auf eine gewisse Zeit abgeschlossen, wobei in den Verträgen der vom Mieter bzw von der Mieterin an die Beschwerdeführerin zu leistende jährliche Bruttomietzins (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) wie folgt vereinbart wurde und für die die belangte Behörde Bestandvertragsgebühren wie folgt bescheidmäßig festgesetzt hat:

- Mietvertrag mit ***Mieter4*** vom 15.12.2015, Bruttomietzins jährlich € 15.600,00, Gebühr € 468,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter5*** vom 31.07.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;

- Mietvertrag mit ***Mieter6*** vom 02.06.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter2*** vom 12.05.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;
- Mietvertrag ***Mieter7*** vom 19.12.2016, Bruttomietzins jährlich € 9.600,00, Gebühr € 288,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter8*** vom 31.08.2015, Bruttomietzins jährlich € 4.800,00, Gebühr € 144,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter9*** vom 20.03.2014, Bruttomietzins jährlich € 19.673,52, Gebühr € 590,21;
- Mietvertrag mit ***Mieter10*** vom 05.11.2014, Bruttomietzins jährlich € 16.200,00, Gebühr € 486,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter11*** vom 29.11.2016, Bruttomietzins jährlich € 4.800,00, Gebühr € 144,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter12*** vom 19.12.2016, Bruttomietzins jährlich € 5.760,00, Gebühr € 172,80;
- Mietvertrag mit ***Mieter13*** vom 31.08.2015, Bruttomietzins jährlich € 6.840,00, Gebühr € 205,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter14*** vom 30.01.2017, Bruttomietzins jährlich € 4.800,00, Gebühr € 144,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter15*** vom 19.12.2016, Bruttomietzins jährlich € 5.040,00, Gebühr € 151,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter16*** vom 20.03.2017, Bruttomietzins jährlich € 5.760,00, Gebühr € 172,80;
- Mietvertrag mit ***Mieter17*** vom 29.07.2016, Bruttomietzins jährlich € 15.480,00, Gebühr € 464,40;
- Mietvertrag mit ***Mieter18*** vom 18.02.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter19*** vom 01.05.2017, Bruttomietzins jährlich € 5.040,00, Gebühr € 151,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter20*** vom 02.06.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter21*** vom 02.06.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter22*** vom 01.05.2017, Bruttomietzins jährlich € 5.040,00, Gebühr € 151,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter13*** vom 01.05.2017, Bruttomietzins jährlich € 7.800,00, Gebühr € 234,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter23*** vom 15.05.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;

- Mietvertrag mit ***Mieter24*** vom 01.05.2017, Bruttomietzins jährlich € 5.040,00, Gebühr € 151,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter15*** vom 08.04.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter25*** vom 18.03.2014, Bruttomietzins jährlich € 6.840,00, Gebühr € 205,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter26*** vom 08.04.2014, Bruttomietzins jährlich € 9.000,00, Gebühr € 270,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter26*** vom 31.10.2014, Bruttomietzins jährlich € 9.000,00, Gebühr € 270,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter7*** vom 03.02.2015, Bruttomietzins jährlich € 9.000,00, Gebühr € 270,00;
- Mietvertrag mit ***Mieter27*** vom 16.01.2014, Bruttomietzins jährlich € 4.440,00, Gebühr € 133,20;
- Mietvertrag mit ***Mieter28*** vom 03.11.2014, Bruttomietzins jährlich € 13.200,00, Gebühr € 396,00.

Mit Ausnahme des Mietvertrages mit ***Mieter9*** vom 20.03.2014, in dem die Formulierung *„(d)as Mietverhältnis wird auf drei Jahre abgeschlossen“* verwendet wird, wurden den insoweit gleichlautenden Vertragsklauseln zufolge sämtliche oa Mietverträge *„auf Dauer von 3 Jahren befristet.“*

Die oa Mietverträge wurden jeweils von der Beschwerdeführerin (als Vermieterin) sowie vom jeweiligen Mieter bzw von der jeweiligen Mieterin unterfertigt.

Mit Ausnahme des Mietvertrages mit ***Mieter9*** vom 20.03.2014 wird in den oa Mietverträgen festgehalten, dass die *„Kosten der Vergebührung“* zur Gänze vom Mieter/von der Mieterin zu tragen sind. Dabei wird in den Verträgen die *„Mietvertragsgebühr“* jeweils der Höhe nach festgehalten und entspricht diese der von der belangten Behörde für den jeweiligen Vertrag festgesetzten Gebühr. Der Mietvertrag mit ***Mieter9*** vom 20.03.2014 enthält demgegenüber lediglich die Klausel, dass *„insbesondere die Vertragsgebühr nach dem Gebührengesetz [...] die Mieterin“* trage, ohne dass dabei Aussagen zur Höhe der Gebühr getroffen werden.

Die oa Mietverträge enthalten weder einen Vermerk, dass die Bestandvertragsgebühr 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.

Über die oa Mietverträge hinaus wurde von der belangten Behörde auch für folgende Schriftstücke jeweils eine Gebühr iSd § 33 TP 5 GebG festgesetzt:

- Ein von der belangten Behörde als „Mietvertrag vom 14.03.2017 mit ***Mieter1***“ bezeichnetes Schriftstück, das weder von der Beschwerdeführerin noch von der in ebendiesem Schriftstück namentlich genannten „Mieterin“ unterfertigt wurde.
- Ein von der belangten Behörde als „Mietvertrag vom 19.12.2016 mit ***Mieter2***“ bezeichnetes Schriftstück, das ausschließlich von der Beschwerdeführerin, nicht aber von dem in ebendiesem Schriftstück namentlich genannten „Mieter“ unterfertigt wurde.
- Ein von der belangten Behörde als „Mietvertrag vom 24.08.2016 mit ***Mieter3***“ bezeichnetes Schriftstück. Dieses Schriftstück wurde von der X-GmbH als „Vermieterin“ unterfertigt und hatte der Vertrag die Gebrauchsüberlassung an einer im Eigentum der X-GmbH stehenden Liegenschaft zum Gegenstand. Eine Unterschrift der Beschwerdeführerin enthält das genannte Schriftstück nicht. Ebenso wenig enthält das Schriftstück einen Hinweis darauf, dass die X-GmbH im Namen der Beschwerdeführerin Willenserklärungen abgegeben hätte.

2. Beweiswürdigung

Gemäß [§ 167 Abs 1 BAO](#) bedürfen Tatsachen, die bei der Abgabenbehörde offenkundig sind, und solche, für deren Vorhandensein das Gesetz eine Vermutung aufstellt, keines Beweises. Gemäß [§ 167 Abs 2 BAO](#) hat die Abgabenbehörde im übrigen unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Abgabenverfahrens nach freier Überzeugung zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen ist oder nicht.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes genügt es, von mehreren Möglichkeiten jene als erwiesen anzunehmen, die gegenüber allen anderen Möglichkeiten eine überragende Wahrscheinlichkeit oder gar die Gewissheit für sich hat und alle anderen Möglichkeiten absolut oder mit Wahrscheinlichkeit ausschließt oder zumindest weniger wahrscheinlich erscheinen lässt. Die Abgabenbehörde muss dieser Rsp zufolge den Bestand einer Tatsache nicht im naturwissenschaftlich-mathematisch exakten Sinn nachweisen (vgl zB VwGH 31.5.2017, [Ro 2014/13/0025](#); Ritz, BAO⁶ § 167 Rz 8 mwN).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist zu den Ausführungen der Beschwerdeführerin, wonach davon ausgegangen werden könne, dass die Mietvertragsgebühr entweder von der Beschwerdeführerin als Vermieterin oder vom Mieter/von der Mieterin korrekt an das Finanzamt gemeldet und auch bezahlt worden sei, wie folgt auszuführen:

Aus der Gesetzeslage ergibt sich zweifelsfrei (siehe dazu unter Punkt 3), dass die Beschwerdeführerin als Bestandgeberin die Gebühr selbst zu berechnen und zu entrichten hat.

Den gegenständlichen Mietverträgen fehlt es allerdings an einem Selbstberechnungsvermerk, der nach [§ 33 TP 5 Abs 5 Z 3 GebG](#) zwingend auf den jeweiligen Urkunden anzubringen ist.

Dass es der Beschwerdeführerin trotz dahingehender Aufforderung sowohl seitens der belangten Behörde als auch seitens des erkennenden Gerichtes nicht möglich war, Unterlagen vorzulegen, aus denen die behauptete Entrichtung der Gebühren ersichtlich ist, ist eine der Beschwerdeführerin anzulastende Versäumnis. Dass die Nachweise über die in der Beschwerde behauptete Gebührenentrichtung aus den vom Finanzamt ***Ort1*** „beschlagnahmten Unterlagen“ ersichtlich seien, erweist sich angesichts der im Zuge des Beschwerdeverfahrens seitens des Insolvenzverwalters der Beschwerdeführerin beim Finanzamt ***Ort1*** vorgenommenen Akteneinsicht, im Zuge derer keine entsprechenden Unterlagen aufgefunden wurden, als unsubstantiierte Schutzbehauptung. Dass es über die beschlagnahmten Unterlagen hinaus Unterlagen, die eine Gebührenentrichtung belegen, gibt, kann aufgrund der vom Bundesfinanzgericht durchgeführten Zeugeneinvernahmen der Zeugen ***BC*** und ***AB***, denen zufolge sämtliche Unterlagen beschlagnahmt worden seien, ausgeschlossen werden. Darüber hinaus entspricht es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass ein institutioneller Vermieter wie die Beschwerdeführerin eine allfällige Überweisung von Gebühren an die belangte Behörde mittels online-Bankings durchführt und somit im Falle einer tatsächlich erfolgten Gebührenentrichtung diese Entrichtung nachweisende Unterlagen gegebenenfalls ohne weiteres reproduziert werden könnten.

Im Rahmen der freien Beweiswürdigung wird es daher vom erkennenden Gericht als erwiesen angenommen, dass die auf die gegenständlichen Mietverträge entfallenden Rechtsgebühren nicht entrichtet wurden.

Im Übrigen ergeben sich die unter Punkt 1 angeführten Sachverhaltsfeststellungen aus den aktenkundigen Unterlagen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Rechtslage

Gemäß [§ 15 GebG](#) sind Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

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, wenn 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 TP 5 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 Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

(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 nichtfestgehalten sind, können weiters mit Verordnung des Bundesministers für Finanzen für Gruppen von Bestandobjekten Durchschnittssätze aufgestellt werden; diese sind auf Grund von Erfahrungen über die Höhe der bei der jeweiligen Gruppe von Bestandobjekten 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.“

§ 201 Abs 1 BAO lautet wie folgt: „Ordnen die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen an oder gestatten sie dies, so kann nach Maßgabe des Abs. 2 und muss nach Maßgabe des Abs. 3 auf Antrag des Abgabepflichtigen oder von Amts wegen eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn der Abgabepflichtige, obwohl er dazu verpflichtet ist, keinen selbst berechneten Betrag der Abgabenbehörde bekannt gibt oder wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.“

Gemäß § 201 Abs 2 Z 3 BAO kann die Festsetzung unter anderem erfolgen, „wenn kein selbstberechneter Betrag bekannt gegeben wird ...“.

3.2. Zu Spruchpunkt I.

Nach § 15 Abs 1 GebG sind die im Tarif des § 33 GebG aufgezählten Rechtsgeschäfte grundsätzlich nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde verfasst wird. Die Gebührenpflicht setzt also voraus, dass über das Rechtsgeschäft zu Beweis Zwecken eine Schrift, eine (förmliche) Urkunde errichtet wird (vgl zB VwGH 18.11.1993, 93/16/0014). Ist der

Inhalt der Schrift geeignet, über ein abgeschlossenes Rechtsgeschäft Beweis zu machen, wird die Gebührenpflicht ausgelöst (vgl VwGH 25.1.2007, [2006/16/0163](#), mwN).

Als weitere Voraussetzung für die Gebührenpflicht sieht das GebG die Unterzeichnung der Urkunde vor ([§ 16 Abs 1 Z 1 lit a GebG](#); vgl dazu VwGH 16.12.2010, [2009/16/0271](#)).

Wird eine Schrift von keiner der Vertragsparteien unterzeichnet, entsteht folglich keine Gebührenschild. Das im gegenständlichen Beschwerdefall von der belangten Behörde als „Mietvertrag vom 14.03.2017 mit ***Mieter1***“ bezeichnete Schriftstück, das weder von der Beschwerdeführerin noch von der in ebendiesem Schriftstück namentlich genannten „Mieterin“ unterzeichnet wurde, unterliegt somit keiner Gebühr.

Bei nur einseitiger Unterzeichnung eines zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäftes entsteht gemäß [§ 16 Abs 1 Z 1 lit b GebG](#) die Gebührenschild entweder im Zeitpunkt der Aushändigung (Übersendung) der einseitig unterzeichneten Schrift an den anderen Vertragsteil, an dessen Vertreter oder an einen Dritten; daher genügt zur Entstehung der Gebührenschild die Unterfertigung des Vertrages durch einen Vertragspartner und die Aushändigung an den anderen oder an einen Dritten (vgl *Fellner*, Stempel- und Rechtsgebühren [21. Lfg 2017] § 16 Rz 14 mwN). Eine Gebührenpflicht entsteht in diesem Zusammenhang allerdings nur unter Voraussetzung, dass das Rechtsgeschäft im Zeitpunkt der Urkundenerrichtung bereits gültig zustande gekommen ist und somit eine rechtsbezeugende Urkunde vorliegt (vgl *Allram in Bergmann/Pinetz* [Hrsg], GebG² § 16 Rz 66 mit Nachweisen der Rsp des VwGH). Wird daher eine Urkunde über ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft, bevor dieses noch gültig zustande gekommen ist, von dem einen Teil unterzeichnet, entsteht auch dann keine Gebührenschild, wenn die von dem einen Teil unterzeichnete Urkunde dem anderen Teil übergeben wird (vgl VwGH 19.3.1964, [1239/63](#)).

Vor diesem Hintergrund unterliegt aber auch das von der belangten Behörde als „Mietvertrag vom 19.12.2016 mit ***Mieter2***“ bezeichnete Schriftstück, das ausschließlich von der Beschwerdeführerin, nicht aber von dem in ebendiesem Schriftstück namentlich genannten „Mieter“ unterfertigt wurde, keiner Gebühr, da nach der Maßgabe des [§ 16 Abs 1 Z 1 GebG](#) eine Gebührenschild noch nicht entstanden ist.

Betreffend das von der belangten Behörde als „Mietvertrag vom 24.08.2016 mit ***Mieter3***“ bezeichnete Schriftstück ist zwar zunächst festzuhalten, dass in diesem Fall eine von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Urkunde vorliegt; allerdings wurde dieser Vertrag von der X-GmbH als „Vermieterin“ unterfertigt. Eine Unterschrift der Beschwerdeführerin enthält das genannte Schriftstück nicht. Ebenso wenig enthält das Schriftstück einen Hinweis darauf, dass die X-GmbH im Namen der Beschwerdeführerin Willenserklärungen abgegeben hätte.

Die Beschwerdeführerin qualifiziert somit nicht als „Unterzeichnerin der Urkunde“ und war die Beschwerdeführerin gemäß [§ 28 Abs 1 Z 1 lit a GebG](#) insoweit nicht zur Gebührenentrichtung verpflichtet.

Die in Spruchpunkt I dieses Erkenntnisses angeführten Gebührenfestsetzungsbescheide sind vor diesem Hintergrund wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes ersatzlos aufzuheben. Dasselbe gilt für die in Spruchpunkt I dieses Erkenntnisses genannten Bescheide über eine Gebührenerhöhung gem [§ 9 Abs 2 GebG](#), da der Beschwerdeführerin insoweit eine nicht ordnungsgemäße Entrichtung oder nicht ordnungsgemäße Gebührenanzeige nicht anzulasten ist.

3.3. Zu Spruchpunkt II.

3.3.1. Gebührenfestsetzung

Die Beschwerdeführerin trifft als Bestandgeberin für die von ihr abgeschlossenen Mietverträge gemäß [§ 33 TP 5 Abs 5 Z 1 GebG](#) die Verpflichtung, die Bestandvertragsgebühr selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag (Fälligkeitstag) des dem Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu entrichten. Gründe für eine Befreiung von dieser Verpflichtung wurden im Beschwerdefall nicht dargetan und sind auch für das erkennende Gericht nicht ersichtlich.

Da die Beschwerdeführerin dieser Verpflichtung bei den unter Punkt 1 angeführten Mietverträgen nicht nachgekommen ist, wurden die Gebühren von der belangten Behörde zu Recht gegenüber der Beschwerdeführerin festgesetzt.

Die Gebühr wurde von der belangten Behörde jeweils mit 1% vom Dreifachen des Jahreswerts der wiederkehrenden Leistungen festgesetzt. Die Höhe der von der belangten Behörde festgesetzten Gebühren wurde von der Beschwerdeführerin nicht bestritten und entspricht diese aufgrund der in den gegenständlichen Verträgen vereinbarten bestimmten Vertragsdauer von drei Jahren dem Gesetz (vgl [§ 33 TP 5 Abs 3 GebG](#)).

3.3.2. Gebührenerhöhung

Gemäß [§ 9 Abs 2 GebG](#) kann die Abgabenbehörde zur Sicherung der Einhaltung der Gebührenvorschriften bei nicht ordnungsgemäßer Entrichtung oder nicht ordnungsgemäßer Gebührenanzeige bei den nicht in [§ 9 Abs 1 GebG](#) genannten Gebühren – mit Ausnahme der Wettgebühren nach [§ 33 TP 17 Abs 1 Z 1 GebG](#) – eine Erhöhung bis zum Ausmaß der

verkürzten (gesetzmäßigen) Gebühr erheben. Bei Festsetzung dieser Gebührenerhöhung ist insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit dem Gebührenschuldner bei Beachtung dieses Bundesgesetzes das Erkennen der Gebührenpflicht einer Schrift oder eines Rechtsgeschäftes zugemutet werden konnte, ob eine Gebührenanzeige geringfügig oder beträchtlich verspätet erstattet wurde sowie, ob eine Verletzung der Gebührenbestimmung erstmalig oder wiederholt erfolgt ist.

Eine Hundertsatzgebühr ist dann nicht ordnungsgemäß entrichtet iSd [§ 9 Abs 2 GebG](#), wenn im Fall der Selbstberechnung die gesetzmäßige Gebühr nicht bis zum Fälligkeitstag an das Finanzamt abgeführt wird (vgl. *Rebisant* in *Bergmann/Pinetz* [Hrsg], *GebG*² § 9 Rz 27). Wie bereits im Rahmen obiger Erwägungen ausgeführt wurde, wurde die Gebühr bei den unter Punkt 1 angeführten Mietverträgen von der Beschwerdeführerin nicht entrichtet, sodass insoweit die Voraussetzung für eine Gebührenerhöhung gem [§ 9 Abs 2 GebG](#) dem Grunde nach vorliegt. Im Folgenden ist somit lediglich das von der Behörde bei der Bemessung der Gebührenerhöhung zu übende Ermessen zu überprüfen.

Entscheidungen, die die Abgabenbehörden nach ihrem Ermessen zu treffen haben (Ermessensentscheidungen), müssen sich gemäß [§ 20 BAO](#) „in den Grenzen halten, die das Gesetz dem Ermessen zieht. Innerhalb dieser Grenzen sind Ermessensentscheidungen nach Billigkeit und Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu treffen.“ In diesem Zusammenhang sind nach Ansicht des erkennenden Gerichtes im Beschwerdefall insbesondere folgende Umstände zu berücksichtigen.

Wie auch die belangte Behörde im Rahmen der Beschwerdevorentscheidungen ausgeführt hat, ist aus den gegenständlichen Mietverträgen (Bestimmungen über die Gebührentragung) eindeutig ersichtlich, dass die einschlägigen Gebührenvorschriften der Beschwerdeführerin hinlänglich bekannt gewesen sind und die Verletzung der Gebührenbestimmungen angesichts der Vielzahl von Verträgen, für die keine Gebühr entrichtet wurde, nicht erstmalig erfolgt ist. Dies spricht jedenfalls für die Zweckmäßigkeit der von der belangten Behörde festgesetzten Gebührenerhöhung, zumal diesen Feststellungen im Vorlageantrag nicht entgegengetreten wurde. Zudem hat die Beschwerdeführerin nichts vorgebracht, was für eine Herabsetzung der Gebührenerhöhung aus Billigkeitserwägungen spräche und vermag das erkennende Gericht auch von Amts wegen keine derartigen Gründe zu erkennen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass keine Umstände vorgelegen haben, nach denen es der Beschwerdeführerin nicht zumutbar gewesen wäre, die Gebührenpflicht zu erkennen, sie dieser nicht nur verspätet, sondern bis dato gar nicht nachgekommen ist und es sich nicht um eine einmalige Verletzung der Gebührenbestimmungen gehandelt hat. Eine Festsetzung der Gebührenerhöhung im Ausmaß von 100% ist daher zu Recht erfolgt.

Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

3.4. Zu Spruchpunkt III. – Unzulässigkeit der Revision

Gegen eine Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes ist gemäß [Art 133 Abs 4 B-VG](#) 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.

Soweit im Beschwerdefall Rechtsfragen zu lösen waren, folgt das Bundesfinanzgericht der im Rahmen der rechtlichen Beurteilung angeführten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, weshalb gemäß [§ 25a Abs 1 VwGG](#) spruchgemäß zu entscheiden ist.

Linz, am 31. März 2021