

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin ***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr*** vertreten durch ***Vertreter***, über die Beschwerde vom 14. Jänner 2016 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 17. Dezember 2015 betreffend Gebühren gemäß § 33 TP 5 GebG, Erfassungsnummer ***1*** Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt:

Die Gebühr wird gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG festgesetzt mit € 7.659,25 (1% einer Bemessungsgrundlage iHv € 765.924,84).

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Am ***D-1*** schloss die Beschwerdeführerin (in weiterer Folge Bf.) als Verpächterin mit der ***B*** als Pächterin gegenständlichen Pachtvertrag über das Geschäftslokal ***X*** in ***Gebäude a*** ab.

Dieser wurde am ***D-2*** dem (damaligen) Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern angezeigt. Als Pachtbeginn wurde vorab der ***D-4*** angenommen, so dass von einer Vertragsdauer von 58 Monaten ausgegangen wurde. Die Gebühr wurde von dem monatlichen Mindestpachtzins, Nebenkostenvorauszahlung und Heizkostenvorauszahlung für 58 Monate berechnet.

Mit Bescheid vom 18. November 2010 wurde die Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG mit € 7.411,54 vorläufig festgesetzt.

Mit Vorhalt vom 15. September 2015 ersuchte das Finanzamt die Bf. um Bekanntgabe des tatsächlich monatlich bezahlten Pachtzinses, der Nebenkosten, Kosten der Objektverwaltung, der Heizkosten, der Klimakosten und der Betriebshaftpflichtversicherung inkl. Umsatzsteuer ab Pachtbeginn bis zur letzten Abrechnung.

Mit Schreiben vom 28. September 2015 legte die Bf. eine Aufstellung der monatlichen Pachtzinse, Nebenkosten, sonstige Nebenkosten, Heizkosten und einer einmaligen Entschädigungszahlung vor.

Mit Bescheid vom 17. Dezember 2015 setzte das Finanzamt die Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG mit € 8.199,97 endgültig fest. Als Bemessungsgrundlage wurde das Entgelt von ***D-3*** bis ***D-5*** laut Vorhaltsbeantwortung und das durchschnittliche Entgelt für die restliche Dauer und die einmalige Zahlung und Versicherung, welche mangels Angaben gemäß § 184 BAO mit 6% geschätzt wurde, herangezogen.

Gegen den Gebührenbescheid vom 17. Dezember wurde am 14. Jänner 2016 Beschwerde eingebracht. In dieser bringt die Bf. im Wesentlichen vor, dass der betreffende Pachtvertrag am ***D-5*** vorzeitig aufgelöst/beendet worden sei. Sämtliche im Vertrag bzw. in der Vorhaltsbeantwortung genannten Entgeltzahlungen hätten daher mit ***D-5*** geendet. Die in der Vorhaltsbeantwortung genannten höheren Daten hätten aus Sicht der Bf. nicht auf die restliche Dauer (=Zeitraum vom vorzeitigen Vertragsende bis ursprüngliches Vertragsende) hochgerechnet werden dürfen, da diese höheren Zahlungen aufgrund des vorzeitigen Vertragsendes auch nicht zum ursprünglichen Vertragsende geflossen seien. Die einmalige Zahlung von € 20.000 sei bereits gem. § 33 TP 20 GebG vergebührt und an das Finanzamt überwiesen worden. Diese einmalige Zahlung beruhe auf einer Entschädigungszahlung des Pächters im Zusammenhang mit der vorzeitigen Vertragsbeendigung. Laut § 33 TP 20 GebG sei eine solche Entschädigungszahlung mit 2% vom Gesamtwert zu vergebühren. Es wurde eine Überweisungsdurchführungsbestätigung der Gebühr gem. § 33 TP 20 GebG der Beschwerde beigelegt.

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 2. März 2016 wurde die Gebühr gem. § 33 TP 5 GebG mit € 8.165,55 festgesetzt. Begründend wurde ausgeführt, dass gemäß § 17 Abs. 5 GebG der Grundsatz zum Ausdruck komme, dass die einmal entstandene Gebührenpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt werden könne. Es sei unmaßgeblich, ob das Rechtsgeschäft aufrechterhalten werde oder wie es ausgeführt wurde. Antragsgemäß wurden die höheren Werte aus der Vorhaltsbeantwortung nur bis zum vorzeitigen Vertragsende herangezogen. Die Entschädigungszahlung iHv € 24.000,00 wurde in die Bemessungsgrundlage einbezogen.

Mit Schreiben vom 14. März 2016 beantragte die Bf. die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vorzulegen und die einmalige Zahlung iHv € 24.000,00 brutto in der Berechnung der Gebühr nicht mehr zu berücksichtigen.

Mit Vorlagebericht vom 5. August 2016 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. Darin führte das Finanzamt aus, dass die Aufhebung des Rechtsgeschäftes gemäß § 17 Abs. 5 GebG keinen Einfluss auf die Höhe der Gebühr haben dürfe. Deshalb sei die Ableitung des Jahreswertes des Bestandzinses samt Nebenkosten, sonstigen Nebenkosten und Heizkosten auf Grund der für den Beobachtungszeitraum vorliegenden Daten eine zulässige Vorgangsweise.

Demgemäß sei aus den in der Vorhaltsbeantwortung für den Beobachtungszeitraum bekanntgegebenen Leistungen, zu deren Erbringung sich die Pächterin auch verpflichtet habe, ein Durchschnittswert zu ermitteln. Dieser Durchschnittswert sei mit der bestimmten Vertragsdauer von (richtigerweise) 59 Monaten entsprechend zu vervielfachen und ergäbe sodann die Bemessungsgrundlage für die Gebühr.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Am ***D-1*** schloss die Bf. als Verpächterin mit der ***B*** als Pächterin gegenständlichen Pachtvertrag über das Geschäftslokal ***X*** in ***Gebäude a*** ab.

Der Pachtvertrag lautet auszugsweise:

„Teil A, Grundlegende Bestimmungen

...

1. Pachtzins, Umlagen:

...

1.5 Monatlicher Mindestpachtzins: EUR 8.539,10

Pachtzinsanpassung gem. Ziffer 5.5 Teil B

1.6. Monatliche Nebenkostenvorauszahlung: EUR 9,65/m²

1.7. Monatliche Heizkostenvorauszahlung: EUR 0,85/m²

1.8. Monatliche Klimakostenvorauszahlung: in Ziffer 1.6 enthalten

1.9. Auf die nach diesem Vertrag zu zahlenden Beträge wird die jeweils gültige Umsatzsteuer gesondert in Rechnung gestellt (vgl. Ziffer 5.4 Teil B)

...

3. Pachtzeit

3.1. Pachtbeginn: ***D-3***

3.2. Pachtende: ***D-6***

...

Teil B Allgemeine Bedingungen

...

3. Pachtzeit und Kündigung

3.1. Das Pachtverhältnis ist auf die in Teil A genannte Pachtzeit fest abgeschlossen. Es beginnt wie in Teil A dieses Vertrages festgelegt und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, zu dem in Teil A festgelegten Zeitpunkt.

...

3.3

Ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer gemäß § 3.1 Teil B kann der Verpächter den Vertrag mit sofortiger Wirkung auflösen (außerordentliche Kündigung), wenn ein wichtiger Grund dafür vorliegt, und zwar insbesondere, wenn der Pächter

a) mit der Zahlung des Pachtzinses (wobei Vorauszahlungsbeträge für Nebenkosten sowie die Kosten der Heizung, Klimatisierung bzw. Be- und Entlüftung in diesem Zusammenhang wie Bestandteile des Pachtzinses zu behandeln sind) im Verzug ist;

b) den Pachtgegenstand nicht entsprechend dem Pachtzweck gemäß Ziffern 2. Teil A und 2.1. Teil B verwendet;

c) seinen Verpflichtungen hinsichtlich Meldung und Offenlegung seiner Umsätze zur Berechnung der Umsatzpacht gemäß Ziffern 5.1.3 und 5.1.4 Teil B nicht nachkommt;

d) den Pachtgegenstand oder allgemeine Teile der ***Gebäude a*** vertrags- oder widmungswidrig nützt oder vom Pachtgegenstand oder den allgemeinen Teilen einen nachteiligen Gebrauch macht oder später wiederholt;

e) ohne Zustimmung des Verpächters bauliche Veränderungen vornimmt;

f) den Pachtgegenstand ohne Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise einem Dritten auf welche Art auch immer überlässt;

g) die vereinbarte Kautions (Ziffer 6. Teil B) nicht leistet;

h) gegen die übernommene Betreibungsverpflichtung gemäß Ziffer 10. Teil B verstößt oder der Pächter ausdrücklich erklärt, seiner Betreibungsverpflichtung gemäß Ziffer 10.1 Teil B nicht nachkommen zu wollen, oder auf entsprechendes Verlangen des Verpächters nicht innerhalb einer vom Verpächter gesetzten Frist ausdrücklich erklärt, dass er seiner

Betreibungsverpflichtung gemäss Ziffer 10.1 Teil B nicht nachkommen wird;

i) die bei Abschluss dieses Pachtvertrages anfallenden Rechtsgeschäftsgebühr (vgl Ziffer 27.4 Teil B) nach schriftlicher Aufforderung durch den Verpächter trotz Einräumung einer 14-tägigen Zahlungsfrist nicht gezahlt hat;

j) wenn über das Vermögen des Pächters ein Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Konkursverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt wird.

Vor Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung aus den in lit. a)-i) genannten Kündigungsgründen hat der Verpächter den Pächter mit einer Frist von 14 Tagen schriftlich abzumahnern.

3.4. Bei einer außerordentlichen Kündigung durch den Verpächter, die vom Pächter zu vertreten ist, haftet der Pächter für den Ausfall an Pachtzins, Nebenabgaben und sonstigen Leistungen während der vertragsgemäßen Dauer des Pachtverhältnisses sowie für allen weiteren Schaden, welchen der Verpächter durch die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages erleidet. Der Verpächter wird seiner Schadensminderungspflicht nachkommen.

...

5. Pachtzins, Nebenkosten, Heiz- und Klimakosten bzw. Be- und Entlüftungskosten, Pachtzinsanpassung, Zahlung und Abrechnung

5.1 Pachtzins

5.1.1 Der jährliche Pachtzins für die Ladenfläche(n) bestimmt sich nach dem Umsatz des Pächters (Umsatzpachtzins); maßgebend ist der in Teil A festgelegte Prozentsatz des Jahresumsatzes. Mindestens ist jedoch der in Teil A für diese Fläche(n) bezeichnete monatliche Pachtzins zu zahlen. Für die Nebenflächen und sonstigen Flächen ist der in Teil A bezeichnete monatliche Pachtzins zusätzlich zu dem Umsatzpachtzins bzw. monatlichen Pachtzins gemäß Satz 1 und 2 zu entrichten. Insgesamt ist demnach monatlich in jedem Fall der in Teil A als solcher bezeichnete Mindestpachtzins zu entrichten.

...

5.2 Nebenkosten

*5.2.1 Die Nebenkosten der ***Gebäude a*** und der den Kunden zugänglichen Bereiche ***Gebäude a***, insbesondere die Kosten des Betriebes, der Reinigung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen, werden von allen Pächtern gleichmäßig im Verhältnis ihrer Ladenflächen zur Gesamtladenfläche der ***Gebäude a*** getragen. Diese Nebenkosten betreffen:*

...

5.3 Heiz- und Klima- bzw. Be- und Entlüftungskosten

5.3.1 Die auf die Pachtbereiche entfallenden Kosten für z.B. den Betrieb (einschließlich Brennstoffbevorratung und Bedienung), die Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Reinigung der Heizungsanlagen werden auf sämtliche Pächter nach dem Verhältnis der beheizbaren Pachtfläche des jeweiligen Pächters zur gesamten beheizbaren Pachtfläche verteilt. Der Verpächter kann einzelne Abrechnungsbereiche mit gesonderter Wärmeverbrauchsmessung einrichten; innerhalb dieser Abrechnungsbereiche werden die Kosten nach den beheizbaren Pachtflächen umgelegt.

*5.3.2 Die auf die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der ***Gebäude a*** entfallenden Heizungskosten werden von allen Pächtern gleichmäßig im Verhältnis der Ladenflächen des jeweiligen Pächters zur gesamten Ladenfläche der ***Gebäude a*** getragen. Soweit der Verbrauch hierfür nicht durch Messung ermittelt wird, erfolgt die Errechnung dieser Kosten nach dem Verhältnis der beheizbaren Allgemeinflächen zu den gesamten beheizbaren Flächen des Objektes.*

...

19. Haftung des Verpächters, Versicherungen

...

19.4 Es ist Sache des Pächters, sich gegen alle Beschädigungen der eingebrachten Gegenstände, insbesondere der von ihm vorgenommenen Einbauten (zB Fassaden etc.) sowie der Waren, ausreichend zu versichern. Dabei bleibt es ohne Bedeutung, ob und inwieweit die Einbauten Bestandteile des Gebäudes werden.

Dem Pächter wird empfohlen, folgende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen:

- a) Eine Feuer-Versicherung sowie eine Leitungswasser-Versicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die von ihm eingebrachten Gegenstände, wie Einbauten, Waren;*
- b) eine Haftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Pächters üblichen Deckungsumfang;*
- c) eine Glasversicherung.*

...

Teil D

Zusätzliche Vereinbarungen

...

6.14 Ziffer 3.4 Teil B wird hiermit aufgehoben. Bei einer außerordentlichen Kündigung durch den Verpächter, die vom Pächter zu vertreten ist, haftet der Pächter somit den gesetzlichen

Bestimmungen entsprechend. Der Verpächter wird seiner Schadensminderungspflicht nachkommen.

...

Der Pachtgegenstand wurde mit ***D-3*** übergeben.

Der Pachtvertrag wurde zum ***D-5*** vorzeitig aufgelöst.

An Entgelten wurde geleistet:

[...]

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt beruht auf den vom Finanzamt vorgelegten Aktenteilen, insbesondere dem Pachtvertrag, den Bescheiden des Finanzamtes und den Vorbringen der Bf., und ist unstrittig.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abänderung)

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG unterliegen Bestandverträge (§§ 1090ff. ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, im Allgemeinen einer Gebühr nach dem Wert in Höhe von 1 v.H.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 2 GebG zählen einmalige oder wiederkehrende Leistungen die für die Überlassung des Gebrauches vereinbart werden, auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer 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.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend.

Gemäß § 17 Abs. 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Gemäß § 17 Abs. 5 GebG heben die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben der Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht auf.

Hat eine der Gebühr nach der Größe des Geldwertes unterliegende Schrift (Urkunde) mehrere einzelne Leistungen zum Inhalt oder werden in einem und demselben Rechtsgeschäfte verschiedene Leistungen oder eine Hauptleistung und Nebenleistungen bedungen, so ist die Gebühr nach § 19 Abs. 1 GebG in dem Betrage zu entrichten, der sich aus der Summe der Gebühren für alle einzelnen Leistungen ergibt. Als Nebenleistungen sind jene zusätzlichen Leistungen anzusehen, zu deren Gewährung ohne ausdrückliche Vereinbarung nach den allgemeinen Rechtsvorschriften keine Verpflichtung besteht.

Gemäß § 26 GebG 1957 gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Bestimmungen getroffen sind, die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind und dass bei wiederkehrenden Leistungen die Anwendung der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 über den Abzug der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen und des § 16 Abs. 3 des vorerwähnten Gesetzes ausgeschlossen ist.

Gemäß § 17 Abs. 3 BewG 1955 ist bei Nutzungen und Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiss sind oder schwanken, als Jahreswert der Betrag zugrunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob die Gebühr von den tatsächlich geleisteten Zahlungen und für die Restlaufzeit vom Mindestpachtzins oder von den tatsächlich geleisteten Zahlungen und für die Restlaufzeit vom durchschnittlich zu erzielenden Wert zu bemessen ist und ob die Entschädigungszahlung iHv € 24.000,00 in die Bemessung einzubeziehen ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zählen zum "Wert", von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen. Dazu zählt auch ein Entgelt des Bestandnehmers an den Bestandgeber für die Übernahme anderstypischer Verpflichtungen des Bestandgebers zur

Sicherung der Erhaltung der Bestandsache bzw. ihres besseren störungsfreien Gebrauches. Es sind alle Leistungen, die im Austauschverhältnis zur Einräumung des Bestandrechtes stehen, in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Wenn der Bestandgeber neben der bloßen Überlassung des Gebrauches auch andere Verpflichtungen übernimmt, die der Erleichterung der Ausübung des widmungsgemäßen Gebrauches der Bestandsachen dienen, dann ist ein dafür bedungenes Entgelt Teil des Preises. Für die Einbeziehung des Wertes einer Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nach § 33 TP 5 GebG ist nicht entscheidend, dass diese Verpflichtung gegenüber dem Bestandgeber selbst zu erbringen ist.

Wesentlich für die Einbeziehung einer Leistung in die Bemessungsgrundlage ist, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache besteht. (vgl. VwGH 25.10.2006, 2006/16/0111 unter Hinweis auf Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, Stempel- und Rechtsgebühren, Rz 75 bis 77 zu § 33 TP 5 GebG).

Nach § 17 Abs. 3 BewG 1955 ist bei Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiss sind oder schwanken, als Jahreswert der Betrag zu Grunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird. Dabei können auch Umstände zugrunde gelegt werden, die nach der Entstehung der Steuerschuld sichtbar werden (zB tatsächliche Geschäftsergebnisse), dies allerdings unter der Voraussetzung, dass diese Umstände im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld voraussehbar waren (vgl. VwGH 16.06.1965, 2368/64).

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind für die Ermittlung des Durchschnittswertes nach § 17 Abs. 3 BewG grundsätzlich die tatsächlichen Umstände heranzuziehen, die im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld maßgebend waren. Es bestehen allerdings auch keine Bedenken dagegen, dass die Abgabenbehörde bei der Ermittlung der Durchschnittswerte auf tatsächliche Umstände zurückgreift, die sich nach Eintreten der Steuerschuld ereigneten; denn durch die Bewertung nach § 17 Abs. 3 BewG, die ja jedenfalls erst nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld erfolgen kann, sollen soweit möglich die in Zukunft erzielten Beträge erfaßt werden. Es erscheint daher rechtlich unbedenklich, wenn bei der Bewertung nach § 17 Abs. 3 BewG die dem Abgabepflichtigen nach dem Bewertungsstichtag zugekommenen Nutzungen der Leistungen Berücksichtigung finden (VwGH 13.09.1989, 88/13/0107; VwGH 26.06.1997, 96/16/0239; VwGH 29.01.1997, 96/16/0084).

Im Gesetz ist nicht geregelt, welche Anzahl von Jahren für die im § 17 Abs. 3 BewG vorgesehene Ermittlung eines Durchschnitts der Jahresnutzung heranzuziehen ist. Für eine solche Durchschnittsbetrachtung kommt es daher auf die im jeweiligen Einzelfall gegebene Vereinbarung über die Dauer der jeweils zu erbringenden Leistungen an. Dass in der Regel ein dreijähriger Durchschnitt einen Ausgleich allfälliger Schwankungen gewährleistet, kann dem Gesetz nicht entnommen werden. Werden Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens verpachtet, wobei sich das Pachtentgelt nach der Höhe der Abschreibungen dieser Wirtschaftsgüter

richtet, ist die Entwicklung des Pachtentgeltes vorhersehbar. Dabei kann jedoch insbesondere im Hinblick auf die in den ersten Jahren des Pachtverhältnisses besonders hohen Abschreibungen des Wertes der Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit einer Betrachtung von bloß drei Jahren für den durchschnittlichen Jahreswert nicht das Auslangen gefunden werden (VwGH 29.01.1997, 96/16/0084).

Im gegenständlichen Fall wendet die Bf. ein, dass die höheren monatlichen Entgelte bis zur Vertragsauflösung nicht auf die restliche Dauer hochgerechnet werden dürften, da diese höheren Zahlungen aufgrund des vorzeitigen Vertragsendes auch nicht bis zum ursprünglichen Vertragsende geflossen seien.

Dem ist entgegen zu halten, dass gemäß § 17 Abs. 5 GebG die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben der Ausführung die entstandene Gebührensschuld nicht aufheben. Die vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages darf daher keinen Einfluss auf die Höhe der Gebühr haben. Die Rechtsansicht der Bf. würde bedeuten, die Höhe der Gebühr unterschiedlich wäre, je nachdem ob der Vertrag bis zum ursprünglich vereinbarten Zeitpunkt tatsächlich erfüllt wird oder ob er vorzeitig beendet wird.

Da die Aufhebung des Rechtsgeschäftes gemäß § 17 Abs. 5 GebG keinen Einfluss auf die Höhe der Gebühr haben darf und eine Durchschnittsbetrachtung anzustellen ist, ist der vom Finanzamt im Vorlagebericht geäußerte Rechtsansicht, dass die Ableitung des Jahreswertes des Bestandzinses samt Nebenkosten, sonstigen Nebenkosten und Heizkosten aufgrund der für den Beobachtungszeitraum vorliegenden tatsächlichen Zahlungen zulässig sei, zuzustimmen.

Im gegenständlichen Fall wurde der Vertrag am ***D-5*** vorzeitig aufgelöst. Es steht somit ein Beobachtungszeitraum von 45 Monaten zur Verfügung. Aus der von der Bf. übermittelten Aufstellung der tatsächlich geleisteten monatlichen Pachtzinsen, Nebenkosten, sonstigen Nebenkosten und Heizkosten sind keine besonderen Schwankungen erkennbar, so dass dieser Beobachtungszeitraum aussagekräftig ist.

Am ***D*** wurde eine einmalige Entschädigungszahlung iHv € 24.000,00 brutto geleistet. Laut Teil D 6.14 des Pachtvertrages haftet der Pächter bei einer außerordentlichen Kündigung durch den Verpächter, die vom Pächter zu vertreten ist, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend. Es kann dem Pachtvertrag nicht entnommen werden, dass für den Fall der vorzeitigen Auflösung eine pauschale Entschädigung durch den Pächter vereinbart wurde. Im Übrigen wurde die Einbeziehung der Entschädigungszahlung in die Bemessungsgrundlage im Vorlagebericht vom 5. August 2016 vom Finanzamt nicht mehr beantragt und diese von der Bf. gemäß § 33 TP 20 GebG verbührt.

Eine Verpflichtung der Pächterin, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, kann dem Pachtvertrag nicht entnommen werden. Punkt 19.4 hält fest, welche Versicherungen empfohlen werden, eine Verpflichtung, diese abzuschließen, liegt hingegen nicht vor. Somit sind auch keine Kosten für eine Betriebshaftpflichtversicherung in die Bemessungsgrundlage der Gebühr einzubeziehen. Im Übrigen wurde die Einbeziehung im Vorlagebericht vom 5. August 2016 vom Finanzamt nicht mehr beantragt.

Der Pachtgegenstand wurde mit ***D-3*** übergeben. Der Zeitraum bis zum vereinbarten Vertragsende Ende September 2016 beträgt somit – wie im Vorlagebericht, dem Vorhaltecharakter zukommt, richtigerweise ausgeführt - 59 Monate.

Die Gebühr war daher wie folgt zu berechnen:

Tatsächliche Entgelte laut Vorhaltsbeantwortung:

[...]

Durchschnitt/ Monat	€ 12.981,78
Gesamt für 59 Monate	€ 765.924,78
1% Gebühr	€ 7.659,25

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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.

Das Erkenntnis folgt der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes und liegt daher keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung vor. Eine Revision ist somit nicht zulässig.

Wien, am 30. März 2023