

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***Stb***, ***Adr Stb***, über die Beschwerde vom 13. Juli 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 6. Juli 2023 betreffend die Gebühr für den Bestandvertrag vom 8.9.2022 mit ***X*** GmbH, ErfNr ***1*** zu Recht:

- I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.
Die Gebühr gem § 33 TP 5 Abs 1 GebG wird
von der Bemessungsgrundlage.....€ 43.510,51
festgesetzt mit 1 %€ 435,11.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Bescheid vom 6.7.2023 setzte die belangte Behörde die Gebühr für den Bestandvertrag vom 8.9.2022 mit ***X*** GmbH gem § 33 TP 5 Abs 1 Z1 GebG iHv € 502,18 fest. Die Bemessungsgrundlage iHv € 50.217,97 setzte sich aus der monatlichen Miete (iHv € 210,85), der Versicherung (iHv € 4.554,36) und der einmaligen Verwaltungsgebühr (iHv € 120,00) zusammen.

Mit Schreiben vom 13.7.2023 brachte die steuerliche Vertretung über FinanzOnline eine Bescheidbeschwerde ein. Begründend wurde ausgeführt, die Bemessungsgrundlage sei falsch

berechnet worden, da der ursprüngliche Vertrag abgeändert und nochmals unterzeichnet worden sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 27.7.2023 wurde der Bescheid insoweit abgeändert, dass die Gebühr iHv € 521,88 festgesetzt wurde. Begründend wurde ausgeführt, dass für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde maßgebend sei. Nachträgliche Änderungen wie zB die Herabsetzung der Miete oder die Aufhebung des Rechtsgeschäftes seien daher gebührenrechtlich unbeachtlich. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH zähle zum „Wert“, von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet habe, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen. Daher sei auch die im Mietvertrag vereinbarte Verpflichtung zum Abschluss einer Hausratversicherung und die Kosten für die vereinbarte Wartung der Solaranlage in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzubeziehen. Daraus ergäbe sich eine Bemessungsgrundlage iHv € 52.187,66.

Gegen die Beschwerdeverentscheidung brachte die steuerliche Vertretung einen Vorlageantrag ein und bemängelte die Berechnung der Bemessungsgrundlage.

Die belangte Behörde legte die Beschwerde inkl der zugehörigen Aktenteile am 18.9.2023 dem Bundesfinanzgericht vor.

Mit Verfügung des GV-Ausschusses vom 26.11.2025 wurde der Akte der nunmehr zuständigen Gerichtsabteilung übertragen.

Mit Beschluss vom 27.1.2026 ersuchte das Bundesfinanzgericht die Parteien um Stellungnahme und um Erläuterung bzw. Bekanntgabe der Höhe der vereinbarten Hausratsversicherung.

Mit Stellungnahme vom 4.2.2026 erläuterte die Behörde die Berechnung der Versicherung. Diese sei in Anlehnung an § 4 lit b der Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Feststellung von Durchschnittssätzen für Gruppen von Bestandsobjekten für die Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr vorgenommen worden. Die Hausratsversicherung sei mit 10% der jährlichen Gebührenbemessungsgrundlage pro Versicherungsjahr berechnet worden.

Mit Schreiben vom 5.2.2026 nahm die Beschwerdeführerin ebenfalls Stellung zum Beschluss vom 27.1.2026 und legte diverse Unterlagen iZm der Versicherung vor.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Mietkaufvertrag vom 8.9.2022 wurde der Beschwerdeführerin die Nutzung der Solaranlage während der Laufzeit des Vertrages gestattet und ein Optionsrecht zum Erwerb der Solaranlage von der Firma ***X*** GmbH eingeräumt.

Als monatliche Miete wurden € 182,62 inkl. Umsatzsteuer vereinbart. Als Mietdauer wurden 20 Jahre vereinbart.

Die Verwaltungsgebühr betrug € 100,00 exkl. Umsatzsteuer.

Unter Pkt 18 des Vertrages verpflichtete sich der Kunde (die Beschwerdeführerin), für Schäden an der Solaranlage eine übliche Hausratsversicherung abzuschließen, solange der vorliegende Vertrag in Kraft ist.

Der Vermieter verpflichtete sich unter Pkt 14. für die Instandhaltung und Reparatur der Solaranlage in dem im Vertrag vorgesehenen Umfang zu sorgen.

Mit Änderung Mietkaufvertrages (elektronisch unterfertigt am 28.4.2023) wurde die monatliche Miete auf € 175,71 inkl. Umsatzsteuer reduziert.

Die belangte Behörde schätzte die Höhe der Hausratsversicherung mit 10% der jährlichen Gebührenbemessungsgrundlage pro Versicherungsjahr.

Die Beschwerdeführerin hat eine Gebäudeversicherung. Die Versicherung beinhaltet eine Feuerversicherung, eine Leitungswasserversicherung, eine Sturmversicherung sowie eine Haftpflichtversicherung. Laut den Ergänzenden allgemeinen Bedingungen für die Sachversicherung sind Haustechnische Anlagen in Gebäuden, ua Solar- und Photovoltaikanlagen inkludiert und mitversichert.

Die jährlichen Prämien für die Versicherung sind indexiert und werden mit 1.7. des jeweiligen Jahres angepasst. Die Prämie ab 1.7.2022 betrug insgesamt vierteljährlich € 195,29.

2. Beweiswürdigung

Die obigen unstrittigen Sachverhaltsfeststellungen sind allesamt aktenkundig und können somit gemäß § 167 Abs 2 BAO als erwiesen angenommen werden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (/Abänderung)

Gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG beträgt die Gebühr für Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, 1 vH nach dem Wert.

Grundvoraussetzung der Gebührenpflicht eines vom Tarifpostsystem des GebG erfassten Rechtsgeschäfts ist, dass das beurkundete Rechtsgeschäft überhaupt gültig zustande gekommen ist (vgl *Allram in Bergmann/Pinetz* (Hrsg), GebG² (2020) § 15 GebG Rz 12).

Gemäß § 15 Abs 1 GebG sind Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird.

Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass mit dem gegenständlichen Mietkaufvertrag der Beschwerdeführerin gegen Entgelt die Nutzung der Solaranlage (unverbrauchbarer Sache) für einen bestimmten Zeitraum eingeräumt worden ist und darüber eine Urkunde errichtet wurde.

Gemäß § 16 Abs 1 Z 1 lit a GebG entsteht die Gebührenschuld bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung.

Gemäß § 17 Abs 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

§ 21 GebG bestimmt, dass, werden durch einen Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde die darin beurkundeten Rechte oder Verbindlichkeiten ihrer Art oder ihrem Umfang nach geändert oder wird die vereinbarte Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes verlängert, dieser Zusatz oder Nachtrag im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung als selbständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig ist.

Diese Bestimmung soll bewirken, dass nachträgliche Änderungen nur im Umfang dieser Änderung oder Ergänzung und nicht zur Gänze neuerlich der Gebühr unterzogen werden.

Eine nachträgliche Änderung des Rechtsgeschäftes ändert aber nichts mehr an der für das ursprüngliche Rechtsgeschäft bereits entstandenen Gebührenschuld (vgl *Themel in Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Band 1 (2025) § 21 GebG Rz 4).

Demzufolge ist der erste unterfertigte Mietkaufvertrag vom 8.9.2022 zu Recht von der belangten Behörde zur Vergebührung herangezogen worden.

Wert - Berechnung der Bemessungsgrundlage

Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH 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 (vgl VwGH 17.2.1994, 93/16/0160).

Bemessungsgrundlage der Bestandvertragsgebühr ist gem § 33 TP 5 Abs 1 GebG der „Wert“ des Bestandvertrages. Die Bestimmung der Bemessungsgrundlage mit dem Begriff „nach dem Wert“ bedeutet nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH, dass darunter der Preis, das heißt alle wiederkehrenden und einmaligen Leistungen zu verstehen sind, die der Bestandnehmer für die Überlassung der Sache zum Gebrauch zu erbringen hat (vgl die bei *Themel in Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Band 1 (2025) § 33 GebG Rz 85 angeführten Nachweise). Zum „Wert“, von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, zählen somit alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen bzw jener Preis, um den der Gebrauch der Sache im Sinne des § 1094 ABGB „als gekauft anzusehen“ ist (vgl VwGH 7.12.1977, 1005/75, 1552/75; vgl auch *Themel in Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Band 1 (2025) § 33 GebG Rz 85 f mwN).

Die monatliche Miete im (ersten) Vertrag wurde iHv € 182,62 inkl. Umsatzsteuer vereinbart. Die Vertragsdauer belief sich auf 20 Jahre. Weiters wurde die Beschwerdeführerin zur Zahlung einer Verwaltungsgebühr iHv € 100,00 (exkl. USt) verpflichtet.

Gem § 33 TP 5 Abs 3 GebG sind bei bestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswert zu bewerten.

Im Vertrag wurde unter Punkt 18 vereinbart, dass die Beschwerdeführerin, für Schäden an der Solaranlage eine übliche Hausratsversicherung abzuschließen hat. Diese von der Beschwerdeführerin zu zahlenden Kosten stellen Betriebskosten dar, die nach der Rechtsprechung des VwGH in die Bemessungsgrundlage der Bestandvertragsgebühr fallen (vgl VwGH 17.2.1994, 93/16/0160).

Nach Auskunft der Behörde erfolgte die Berechnung der Hausratsversicherung in Anlehnung an § 4 lit b der Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Feststellung von Durchschnittssätzen für Gruppen von Bestandobjekten für die Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr vorgenommen. Die Hausratsversicherung wurde mit 10% der jährlichen Gebührenbemessungsgrundlage pro Versicherungsjahr berechnet. Die Berechnung erfolgte somit im Wege der Schätzung.

Soweit die Abgabenbehörde die Grundlagen für die Abgabenerhebung nicht ermitteln oder berechnen kann, hat sie diese gem § 184 BAO zu schätzen. Dabei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die für die Schätzung von Bedeutung sind.

Mit Schreiben vom 5.2.2026 teilte die Beschwerdeführerin mit, dass aufgrund der bereits bestehenden Gebäudeversicherung, die Anlage als mitversichert gilt, somit keine Prämienerrhöhung durchgeführt worden sei. Mit Vorlage, der von der Versicherung berechneten jährlichen Vorschreibungen der gesamten Gebäudeversicherung, ersattete die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Höhe des die Solaranlage betreffenden Anteiles kein substantiiertes Vorbringen. Da die Versicherung auch die Anlage umfasst, war der anteilige Betrag betreffend die Solaranlage zu schätzen.

Die Schätzung der belangten Behörde in Höhe von 10% der jährlichen Gebührenbemessungsgrundlage pro Versicherungsjahr ist nach Ansicht des BFG angemessen und wird entsprechend angepasst.

Die Bemessungsgrundlage setzt sich somit aus dem 18-fachen der Jahresmiete (€ 182,62x12x18), zuzüglich der Versicherung (€ 3.944,59) und der Verwaltungsgebühr (€ 120) zusammen und ergibt in Summe € 43.510,51.

Gem § 33 TP 5 GebG beträgt die Gebühr 1% der Bemessungsgrundlage und wird sohin iHv € 435,11 festgesetzt.

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.

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.

Salzburg, am 12. Februar 2026

