

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Johann Fischerlehner in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch UNICONCONSULT Steuerberatungs GmbH & Co KG, Stadtplatz 9, 5280 Braunau/Inn, über die Beschwerde vom 7. August 2023 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 4. Juli 2023 betreffend Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z.1 GebG 1957 zu Erfassungsnummer ***Erf.Nr.*** zu Recht erkannt:

I. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert. Die Gebühr wird festgesetzt mit € 3.909,00. Die Fälligkeit bleibt unverändert.

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

Bei der belangten Behörde langte im Jahr 2023 ein Anbot zum Abschluss des nachstehenden eines Mietvertrages zwischen der Firma ***Vermieterin*** GmbH, ***FN.Nr.***, ***LG***, ***Bf1-Adr*** als Vermieterin und Frau ***Bf1***, Zahnärztin, ***Bf1-Adr*** als Mieterin ein:

„I.

Mietgegenstand

*Mietgegenstand ist das im Eigentum der Vermieterin stehende Praxisgebäude bestehend aus Keller, Erd- und Obergeschoss auf der Liegenschaft EZ ***EZ.Nr.***. Klargestellt wird, dass der Mietgegenstand die auf der Liegenschaft errichteten Parkplätze und die Praxisgebäudeteile laut Bauplan umfasst.*

Nicht vermietet werden Gebäudeteile, die dem eigenen Geschäftsbereich Handel mit Dentalprodukten laut Bauplan betreffen (78,77 m2).

II.

Untervermietung

Der Mieterin ist es erlaubt, den Mietgegenstand bzw. einzelne Räume der Ordination an andere Ärzte oder im medizinischen Bereich tätige Personen weiterzuvermieten. Dies kann sowohl in Form einer Dauervermietung als auch in Form einer kurzfristigen Vermietung bzw. Überlassung erfolgen.

III.

Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt am 01. November 2022 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietvertrag gemäß § 1118 ABGB vorzeitig mit sofortiger Wirksamkeit zur Auflösung zu bringen, insbesondere dann, wenn

- a) die Mieterin mit einer Mietzinsrate oder einer monatlichen Betriebskostenakontozahlung oder einer sonstigen Zahlungsverpflichtung trotz einer schriftlichen Mahnung über eine Nachfrist von 14 Tagen hinaus ganz oder teilweise in Verzug ist, oder*
- b) die Mieterin den Mietgegenstand grob vernachlässigt oder verwahrlosen lässt oder Handlungen setzt, die gegen die Bestimmungen dieses Vertrages verstoßen oder den Interessen der Vermieterin grob zuwiderlaufen, oder*
- c) über das Vermögen der Mieterin ein Insolvenz- oder ein Vorverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Insolvenzeröffnung mangels Vermögens abgewiesen wird, oder*
- d) die Mieterin den Mietgegenstand entgegen dem vereinbarten medizinischen Verwendungszweck verwendet.*

Die Vertragsparteien erklären die vorstehend angeführten Umstände als wichtig und bedeutsam für die Vermieterin und werden diese gemäß § 30 Abs.2 Z.13 MRG jedenfalls auch als Kündigungsgrund vereinbart.

IV.

Mietzins

Der monatliche Mietzins beträgt € 10.000 (in Worten: EURO zehntausend) und ist steuerfrei gem. § 6(1) Z. 16 UstG.

Die gesamte Miete ist bis zum 5. eines jeden Monates an die von der Vermieterin bekanntgegebene Zahlstelle zu entrichten.

Die Vertragsparteien erklären, dass Leistung und Gegenleistung auf Grund dieses Vertrages in einem ortsüblichen angemessenen Verhältnis stehen.

V.

Nebenkosten

Unter den Nebenkosten werden die Betriebskosten, wie Strom, Heizung, Wasser, die laufenden öffentlichen Abgaben und die sonstigen Aufwendungen verstanden.

Vereinbart wird, dass die Mieterin sämtliche Nebenkosten unmittelbar zu tragen hat. Dabei hat sie auch dafür Sorge zu tragen, dass die Kosten direkt an sie verrechnet werden bzw. sie entsprechende Verträge abzuschließen hat. Sollten dennoch irgendwelche Kosten der Vermieterin angelastet werden, sind diese an die Mieterin weiter zu verrechnen.

VI.

Wertsicherungsklausel

Der in Absatz III genannte Betrag ist nach dem vom Österreichischen Statistischen Zentralamt zuletzt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise wertgesichert.

Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so gilt jener Index als Grundlage, der diesem am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Monat des Beginns des Mietverhältnisses verlautbarte Indexzahl. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen. Eine Mietzinsanpassung hat jeweils ab Überschreiten einer 3 % - Grenze bis zu maximal einem Jahr im Nachhinein zu erfolgen.

VII.

Besichtigung des Mietgegenstandes

Die Mieterin hat der Vermieterin oder dessen Beauftragten die Mieträume nach Voranmeldung zu zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen. Bei Gefahr im Verzug kann die Vermieterin auch in Abwesenheit der Mieterin die Räume betreten.

Die Mieterin hat den Mietgegenstand besichtigt und bestätigt den ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand.

VIII.

Mieterinvestitionen

Die Mieterin ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin berechtigt, Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen. Allfällige behördliche Auflagen sind dabei einzuhalten.

Investitionen sind mangels gegenteiliger schriftlicher Vereinbarung bei Beendigung des Mietverhältnisses über Verlangen der Vermieterin entweder zu beseitigen und der vorherige Zustand wieder herzustellen, oder aber sind im Mietgegenstand zu belassen, wobei diese entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin übergehen. Festgestellt wird, dass Ausbauten und Einrichtungen, die die Mieterin vornimmt, nicht im Interesse der Vermieterin liegen und daher bei Beendigung des Mietverhältnisses auch nicht teilweise abgelöst werden.

IX.

Erhaltungspflicht

Die Mieterin ist verpflichtet, das gesamte Mietobjekt pfleglich zu behandeln und auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten.

Die Mieterin haftet der Vermieterin für alle Beschädigungen des Mietgegenstandes sowohl durch sich selbst als auch durch ihr zurechenbare dritte Personen.

Die Mieterin verpflichtet sich, eine Versicherung für den Mietgegenstand abzuschließen, die der Vermieterin garantiert, dass Folgeschäden am Haus, am Mietgegenstand und an Einrichtungen, die aus der Nutzung der Mieterin ausgehen, gedeckt sind.

X.

Sondervereinbarungen

Soweit im Mietvertrag keine Vereinbarungen getroffen wurden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen über die Bestandsrechte.

Die Vertragsparteien vereinbaren für allfällige Abänderungen dieses Mietvertrages die schriftliche Form.

Sämtliche Vertragsteile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes gemäß § 935 ABGB anzufechten. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Erben und Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über.

Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die oben angeführte Adresse der Mieterin mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.

XI.

Vertragsausfertigungen

*Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Das Original erhält die Vermieterin, die Mieterin erhält eine Kopie hiervon. In der Beschwerdeentscheidung vom 8.4.2025 hielt die belangte Behörde fest, dass das Anbot von der ***Vermieterin*** GmbH unterschrieben ist, dessen alleinvertretungsbefugte Geschäftsführerin Frau ***Bf1*** ist. Auch wenn die Unterschrift von ***Bf1*** sich nicht über dem Feld für die Unterschrift der Mieterin findet, ist dennoch davon auszugehen, dass sie die Urkunde als Mieterin erhalten hat. In dem Zeitpunkt in dem von ***Bf1*** als Geschäftsführerin für die ***Vermieterin*** GmbH die Urkunde unterzeichnet wird, hält sie diese in Händen und wird zugleich in diesem Zeitpunkt ihr als Mieterin die Urkunde ausgehändigt.“*

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte die belangte Behörde gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z.1 GebG 1957 die Gebühr mit 1 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 414.000,00 € (gerundet gemäß § 204 BAO), das sind 4.140,00 €, fest.

Die Bemessungsgrundlage wurde wie folgt ermittelt:

unbestimmte Dauer, somit 3-facher Jahreswert monatlicher Mietzins € 10.000,-, somit jährlich € 120.000,-

Nebenkosten laut Punkt V. des Vertrages geschätzt gemäß §184 Bundesabgabenordnung (BAO) jährlich € 18.000,-

Summe jährlich € 138.000,- x 3 = € 414.000,

Dagegen richtet sich die gegenständliche Beschwerde vom 4.8.2023 mit folgenden Einwänden: Im gegenständlichen Fall gestalte sich die Situation derart, dass lediglich ein Entwurf über ein Anbot eines Mietvertrages, welcher nicht unterfertigt war, vorlag. Dieser Entwurf sei von uns als steuerlicher Vertreter erstellt worden. Auf entsprechende Aufforderung des Prüfers wurde schließlich von der Vermieterin unter Vorlage der letzten Seite eine Unterschrift eingeholt bzw. geleistet und der Entwurf einem Betriebsprüfer übermittelt.

Unstrittig sei somit, dass hier das schriftliche Vertragsanbot, das durch schlüssige Handlungen angenommen wird. Es liege keine Urkunde über das zu Stande gekommene Rechtsgeschäft vor und dies löse keine Gebührenpflicht aus. Auch § 16 Abs. 1 Z 1 lit. b komme hier nicht zum Tragen, zumal bis dato keine Aushändigung der einseitig unterzeichneten Schrift an den anderen Vertragsteil erfolgt sei, sondern die letzte Seite unterfertigt wurde und der Vertrag anschließend dem Betriebsprüfer übergeben wurde.

Abgesehen davon seien die Nebenkosten mit jährlich € 18.000,00 geschätzt worden. Laut dem konkludent angenommenen Angebot wurde in Punkt V. vereinbart, dass die Mieterin sämtliche Nebenkosten unmittelbar zu tragen hätte. Dabei hätte sie auch Sorge zu tragen, dass die Kosten direkt an sie verrechnet werden und sie die entsprechenden Verträge abzuschließen hätte.

Mit Beschwerdevereinscheidung vom 08.04.2025 wurde ausgeführt, das Anbot sei von der ***Vermieterin*** GmbH unterschrieben worden, dessen alleinvertretungsbefugte Geschäftsführerin die beschwerdeführende Partei sei. Auch wenn die Unterschrift der beschwerdeführenden Partei sich nicht über dem Feld für die Unterschrift der Mieterin findet, sei dennoch davon auszugehen, dass sie die Urkunde als Mieterin erhalten hat. In dem Zeitpunkt in dem von der beschwerdeführenden Partei als Geschäftsführerin für die ***Vermieterin*** GmbH die Urkunde unterzeichnet wurde, hätte sie diese in Händen gehalten und werde zugleich in diesem Zeitpunkt ihr als Mieterin die Urkunde ausgehändigt.

Die Betriebskosten (zum Beispiel Beheizungs- und Warmwasserkosten) seien grundsätzlich in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn sich der Bestandnehmer ausdrücklich zur Zahlung der Kosten im Bestandvertrag verpflichtet. An wen die Zahlung der Betriebskosten erfolgt, sei für die Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage der Gebühr unerheblich.

Im Vorlageantrag vom 08.05.2025 wurde vorgebracht, dass die Annahme seitens der beschwerdeführenden Partei als Mieterin nicht beurkundet wurde und damit auch keine Gebührenschild entstehe. Auch in Fällen einer Doppelvertretung löse ein Angebot alleine keine Gebührenschild aus. Bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften wie hier, entstehe die Gebührenschild erst, wenn die Urkunden von beiden Vertragsteilen unterfertigt wird.

Nach Vorlage der Bescheidbeschwerde an das Bundesfinanzgericht am 19.12.2025 wurde mit Beschluss vom 29. Mai 2026 aufgefördert, die Beschwerdebehauptung: „...zumal bis dato keine Aushändigung der einseitig unterzeichneten Schrift an den anderen Vertragsteil erfolgte, sondern die letzte Seite unterfertigt wurde und der Vertrag anschließend dem Betriebsprüfer übergeben wurde. ...“ zu beweisen. Zudem wurde die beschwerdeführende Partei aufgefördert, die von der Mieterin zu tragenden jährlichen Nebenkosten wie Strom, Heizung, Wasser, die laufenden öffentlichen Abgaben und die sonstigen Aufwendungen, insbesondere die jährlichen Kosten einer Versicherung für den Mietgegenstand, die der Vermieterin garantiert, dass Folgeschäden am Haus, am Mietgegenstand und an Einrichtungen, die aus der Nutzung der Mieterin ausgehen, gedeckt sind, nachzuweisen.

Dazu brachte die beschwerdeführende Partei im Anbringen vom 24. Juni 2026 vor, bei Fertigstellung des Bauvorhabens sei ein Anbot zum Abschluss eines Mietvertrages erstellt worden, da die steuerliche Vertretung die Auffassung vertrat, dass irgendwann ein schriftlicher Nachweis seitens des Finanzamtes verlangt werden würde. Für die beschwerdeführende Partei hätte dabei keine Notwendigkeit bestanden, weil sie wirtschaftlich Mieterin und Vermieterin war. Um keine Gebührenpflicht auszulösen, sei das Angebot von der beschwerdeführenden Partei nicht unterfertigt worden. Ihr wurde mitgeteilt, dass in diesem Anbot lediglich die wesentlichen Bedingungen, insbesondere die Miete, geregelt wären. Diesen Vertrag mit ihr detailliert zu besprechen bzw. ihr diesen auszuhändigen, sei nicht erforderlich erschienen, zumal ohnehin lediglich ein Vertrag zwischen der beschwerdeführenden Partei und einer ihr

gehörenden Kapitalgesellschaft, vorlag. Einige Monate später im Zuge einer Umsatzsteuerprüfung sei es tatsächlich so gewesen, dass der Prüfer das Mietanbot verlangt hätte und ihm dieses auch ausgehändigt wurde. Dabei hätte er bemängelt, dass keine Unterschrift vorhanden wäre. Zu diesem Zweck ließ der steuerliche Vertreter die beschwerdeführenden Partei anrufen und ihr mitteilen, dass sie in die Kanzlei kommen möge und das Anbot, welches im Sekretariat aufliege, unterfertigen möge. Anschließend wurde der Vertrag dem Prüfer übergeben.

Übermittelt wurde in diesem Zusammenhang auch die Einnahmen-Ausgabenrechnung für das Jahr 2024 (das Jahr 2025 sei noch in Bearbeitung). Die Betriebskosten hätten sich auf rund € 10.700,00 belaufen. Bei den ausgewiesenen Versicherungen in Höhe von € 6.588,00 handle es sich ausschließlich um Haftpflichtversicherungen bzw. Versicherungen für die zahnärztliche Tätigkeit.

Die Höhe der jährlichen Betriebskosten wurde im E-Mail vom 11.08.2026 durch die von der beschwerdeführenden Partei vorgelegte Aufstellung der Betriebskosten der ***Vermieterin*** GmbH für das Jahr 2024 dargelegt. Diese Aufstellung weist folgende Positionen aus: Grundsteuer € 616,64, Instandhaltung € 8,49, Reinigungsmaterial € 128,24, Wasser + Kanal € 1.472,69, Abfall € 756,46, Sachversicherung € 1.022,59, Strom € 7.288,83. Der Gesamtbetrag beträgt € 11.293,94, wobei ein Anteil für den VuV-Bereich (24,86 %) abzuziehen ist, sodass sich ein Betrag für die Ordination von € 10.298,27 ergibt.

Dazu gab die belangte Behörde keine Stellungnahme ab.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit der als "Anbot zum Abschluss des nachstehenden Mietvertrages" bezeichneten Urkunde vom 1. November 2022 vermietet die ***Vermieterin*** GmbH, ***FN.Nr.***, ***LG***, ***Bf1-Adr*** das auf der EZ ***EZ.Nr.*** stehende Praxisgebäude, bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie die auf der Liegenschaft errichteten Parkplätze, auf unbestimmte Zeit beginnend am 1. November 2022 an Frau ***Bf1***, Zahnärztin, ***Bf1-Adr***. Der monatliche Mietzins beträgt € 10.000,00. Im Punkt V der Urkunde wird vereinbart, dass die Mieterin sämtliche Nebenkosten (Betriebskosten wie Strom, Heizung, Wasser, die laufenden öffentlichen Abgaben und die sonstigen Aufwendungen) unmittelbar zu tragen hat. Laut Punkt IX verpflichtet sich die Mieterin, eine Versicherung für den Mietgegenstand abzuschließen. ***Bf1*** ist alleinvertretungsbefugte Geschäftsführerin der ***Vermieterin*** GmbH.

Bezüglich der jährlichen Betriebskosten legte die beschwerdeführende Partei mit E-Mail vom 11.08.2026 eine Kostenaufstellung vor, aus der jährliche Betriebskosten in Höhe von etwa

10.300 Euro hervorgehen, während die belangte Behörde diese mit 18.000 Euro jährlich geschätzt hat. Dazu gab die belangte Behörde keine Stellungnahme ab.

Die Urkunde ist von der beschwerdeführenden Partei als Geschäftsführerin der Vermieterin unterzeichnet worden.

2. Beweiswürdigung

Die Unterfertigung der Urkunde durch die beschwerdeführende Partei als Geschäftsführerin der Vermieterin ist evident und wird auch nicht bestritten.

Die Höhe der jährlichen Betriebskosten wurde durch die von der beschwerdeführenden Partei vorgelegte Aufstellung der Betriebskosten der ***Vermieterin*** GmbH für das Jahr 2024 glaubhaft gemacht. Diese Aufstellung weist folgende Positionen aus: Grundsteuer € 616,64, Instandhaltung € 8,49, Reinigungsmaterial € 128,24, Wasser + Kanal € 1.472,69, Abfall € 756,46, Sachversicherung € 1.022,59, Strom € 7.288,83. Der Gesamtbetrag beträgt € 11.293,94, wobei ein Anteil für den VuV-Bereich (24,86 %) abzuziehen ist, sodass sich ein Betrag für die Ordination von € 10.298,27 ergibt. Seitens der belangten Behörde wurden keine Zweifel diesbezüglich geäußert, sodass die Glaubhaftmachung als ausreichend angesehen wird (§ 138 Abs. 1 letzter Satz BAO).

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) unterliegen den Gebühren im Sinne dieses Bundesgesetzes u.a. Rechtsgeschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen im III. Abschnitte.

Rechtsgeschäfte sind nach § 15 Abs. 1 GebG nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Die Gebührenschuld entsteht bei einseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde über das Rechtsgeschäft im Inland errichtet und die Urkunde nur von dem unterzeichnet wird, der sich verbindet, im Zeitpunkt der Aushändigung (Übersendung) der Urkunde an den Berechtigten oder dessen Vertreter (§ 16 Abs. 1 Z 2 lit. a GebG). Wird bei einem solchen Rechtsgeschäft die im Inland errichtete Urkunde auch von dem Berechtigten unterzeichnet, entsteht nach § 16 Abs. 1 Z 2 lit. b GebG die Gebührenschuld im Zeitpunkte der Unterzeichnung.

Für die Festsetzung der Gebühren ist gem. § 17 Abs. 1 erster Satz GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend.

Wenn aus der Urkunde die Art oder Beschaffenheit eines Rechtsgeschäftes oder andere für die Festsetzung der Gebühren bedeutsame Umstände nicht deutlich zu entnehmen sind, so wird gem. § 17 Abs. 2 GebG bis zum Gegenbeweis der Tatbestand vermutet, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

Nach § 33 TP 5 Abs. 1 bis 3 GebG 1957 lauten:

„*Tarifpost 5*

Bestandverträge

(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 allgemeinen* 1 v.H.;
2. *beim Jagdpachtvertrag* 2 v.H.

(2) Einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauches vereinbart werden, zählen auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

(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.“

Nach § 18 Abs. 1 GmbHG wird die Gesellschaft durch die Geschäftsführer gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Zu Willenserklärungen, insbesondere zur Zeichnung der Geschäftsführer für die Gesellschaft bedarf es gem. § 18 Abs. 2 GmbHG der Mitwirkung sämtlicher Geschäftsführer, wenn im Gesellschaftsvertrage nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Zeichnung geschieht in der Weise, dass die Zeichnenden zu der Firma der Gesellschaft ihre Unterschrift hinzufügen. Die Abgabe einer Erklärung und die Behändigung von Vorladungen und anderen Zustellungen an die Gesellschaft geschieht gem. § 18 Abs. 4 GmbHG mit rechtlicher Wirkung an jede Person, die zu zeichnen oder mitzuzeichnen befugt ist.

Die Gesellschaft wird gem. § 19 GmbHG durch die von den Geschäftsführern in ihrem Namen geschlossenen Rechtsgeschäfte berechtigt und verpflichtet; es ist gleichgültig, ob das Geschäft ausdrücklich im Namen der Gesellschaft geschlossen worden ist oder ob die Umstände ergeben, dass es nach dem Willen der Beteiligten für die Gesellschaft geschlossen werden sollte.

3.2. Zum Entstehen der Gebührenschuld:

Bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften wie Mietverträgen entsteht die Gebührenschuld gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 lit. a GebG im Zeitpunkt der Unterzeichnung, wenn die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterzeichnet wird. Bei Unterzeichnung durch beide Parteien sind diese gemäß § 28 Abs. 1 Z. 1 lit. a GebG Gebührenschuldner. Bei nur einseitiger Unterzeichnung gilt jedoch eine andere Regelung: Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 lit. b GebG entsteht die Gebührenschuld erst im Zeitpunkt der Aushändigung (oder Übersendung) der einseitig unterzeichneten Schrift an den anderen Vertragsteil.

Im Zeitpunkt der Unterzeichnung durch die beschwerdeführende Partei als Geschäftsführerin für die Firma ***Vermieterin*** GmbH ist von einer Aushändigung an sie als Mieterin auszugehen (vgl. dazu auch VwGH 20.09.1977, 0011/77). Die Judikatur hat diese Konstellation bereits behandelt: Der VwGH hat in einem vergleichbaren Fall entschieden, dass bei Personenidentität zwischen dem Geschäftsführer der ausstellenden Gesellschaft und dem Empfänger der Urkunde von einer Aushändigung auszugehen ist, solange sich die Urkunde im Machtbereich der betreffenden Person befunden hat. Konkret führte der Verwaltungsgerichtshof aus, dass wenn der Geschäftsführer sowohl für die ausstellende als auch für die empfangende Gesellschaft tätig ist, die Behörde nur dann von einer fehlenden Aushändigung ausgehen könnte, wenn sich die Urkunde zu keinem Zeitpunkt nach der Unterfertigung im Machtbereich der betreffenden Person befunden hätte (vgl. VwGH 19.12.2013, 2010/16/0017). Für solche ungewöhnlichen Umstände gibt es aber keine Anhaltspunkte.

3.3. Zu den Betriebskosten:

Der Verwaltungsgerichtshof vertritt in ständiger Rechtsprechung die Ansicht, dass zum "Wert", von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, alle Leistungen zählen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen. Wesentlich dabei ist ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache. Eine vertraglich vereinbarte Nebenleistung zu einem Mietvertrag steht grundsätzlich nur dann mit der Vermietung oder Verpachtung im wirtschaftlichem Zusammenhang, wenn sie der Sicherung bzw. Erhaltung der Bestandsache oder doch wenigstens der Erleichterung ihrer Benützung dient (vgl. VwGH 27.6.1960, 1624/59). Auch soweit die Betriebskosten der Mieterin direkt vorgeschrieben werden, hat sie diese direkt an die Versorgungsbetriebe pünktlich zu bezahlen. Betriebskosten stellen zivilrechtlich typische Nebenleistungen zur Einräumung des Gebrauchsrechtes dar, welche in Verbindung mit Bestandverträgen nicht unüblich sind. Darüber hinaus trägt gemäß § 1099 ABGB bei Vermietungen zunächst alle Lasten und Abgaben der Vermieter. Jedenfalls als Lasten iSd. § 1099 sind alle Aufwendungen einzustufen, die unmittelbar mit dem Gebrauch der Sache verbunden sind, also nach unserem heutigen Verständnis im weitesten Sinn als

"Betriebskosten" zu qualifizieren sind. Die beschwerdeführende Partei war daher nach dem allgemeinen Zivilrecht nicht verpflichtet die strittigen, verbrauchsabhängigen Betriebskosten zu bezahlen. Dies ist jedoch dispositives Recht. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG bestimmt sich die Verpflichtung des Mieters zur Tragung der Betriebskosten ausschließlich nach der mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung (vgl. BFG 03.03.2022, RV/7101719/2019 unter Hinweis auf OGH 3 Ob 219/08i).

3.4. Gebührenfestsetzung

Die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957 beträgt 1 % vom Wert des Rechtsgeschäfts. Bei Mietverträgen auf unbestimmte Dauer ist als Bemessungsgrundlage der dreifache Jahreswert des Entgelts heranzuziehen. Zum Entgelt gehören nicht nur der Mietzins, sondern auch alle sonstigen Leistungen, die der Bestandnehmer für die Überlassung der Sache zum Gebrauch zu erbringen hat, insbesondere die Betriebskosten. An wen die Zahlung der Betriebskosten erfolgt, ist für die Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage der Gebühr unerheblich.

Die belangte Behörde hat die Nebenkosten mit jährlich € 18.000,00 geschätzt. Diese Schätzung ist auf Grundlage der Glaubhaftmachung niedrigerer Betriebskosten zu korrigieren. Die von der beschwerdeführenden Partei glaubhaft gemachten Betriebskosten betragen € 10.300,00 jährlich.

Die korrigierte Bemessungsgrundlage berechnet sich wie folgt: Monatlicher Mietzins € 10.000,00, somit jährlich € 120.000,00. Jährliche Betriebskosten € 10.300,00. Summe jährlich € 130.298,27. Bei unbestimmter Vertragsdauer ist der dreifache Jahreswert heranzuziehen, somit € 130.300 x 3 = € 390.900. Die einprozentige Rechtsgebühr davon beträgt € 3.909,00. Der angefochtene Bescheid ist daher in Höhe des Differenzbetrages von € 4.140,00 - € 3.909,00 = € 231,00 abzuändern.

3.5. 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.

Die im gegenständlichen Fall strittige Rechtsfrage ist nach der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes geklärt, sodass eine Rechtsfrage, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, nicht vorliegt.

Linz, am 21. August 2026