

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Gebühren und Verkehrsteuern betreffend Festsetzung der Gebühr gemäß § 33 TP5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 (GebG) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

Entscheidungsgründe

Zwischen der W. als Vermieter und der Bw. als Mieter wurde ein Mietvertrag über die Vermietung des Bestandsobjektes Top 6 in M. mit einer Nutzfläche von 23,04 m², für die Dauer von drei Jahren ab Bestandsbeginn abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde von der Bw. am 16. Februar 2006 und von der Vermieterin am 1. März 2006 unterfertigt.

Laut Vertrag erhält der Mieter die Option auf Verlängerung des Mietvertrages um weitere fünf Jahre, wenn er dies bei sonstigen Verlust dieses Rechtes, sechs Monate vor Vertragsende der Bestandgeberin eingeschrieben bekannt gibt und diese zustimmt.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 3. Juli 2006 wurde der Bw. die Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG. idHv 1% von € 218.576,64.- (= monatlicher Mietbestandszins: € 1.707,49.-, monatlicher Kundenparkplatz: € 28,14.-, monatliches Betriebskostenkonto: € 156,21.- monatliche Verwaltungskosten: € 5,53 = € 1.897,37 + 20% USt mal 12 mal 8 Jahre) im Betrage vom € 2.185,77.- gemäß § 200 Bundesabgabenordnung (BAO), vorläufig vorgeschrieben.

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Berufung beantragte die Bw. die Bemessung der Gebühr ohne Einbeziehung des der Option entsprechenden Wertes mit nachstehender Begründung:

Die Laufzeit des Mietvertrages würde lediglich drei Jahre betragen. Die Option auf weiter fünf Jahre wäre noch ungewiss.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 19. Juli 2006 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen und dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eine Vertragsverlängerung durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer eines Vertrages verlängert, bedeuten würde, welche nach § 26 GebG zu behandeln sei; sodass die Gebühr vom Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt.

Dagegen stellte die Bw. fristgerecht den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz, mit der Begründung, dass mit der Verlängerungsoption einem Vertragsteil kein Recht einräumt werde, einen bereits bestehenden Vertrag zu ändern. Die Rechtswirksamkeit der Option würde erst durch Abgabe der Willenserklärung erfolgen.

Über die Berufung wurde erwogen:

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

Im Sinne des § 26 GebG 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.

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.

Bei dem zu beurteilenden Rechtsgeschäft handelt es sich, unbestrittener Weise, um einen Mietvertrag iSd. § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob die im Mietvertrag enthaltene Verlängerungsoption als eine für die Bemessung der Gebühr unbeachtliche Bedingung zu werten ist.

Für die Bewertung von Leistungen und Lasten, somit für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage einer Rechtsgebühr, wird in § 26 GebG die Unbeachtlichkeit einer Bedingung bestimmt.

Der VwGH hat bereits im Erkenntnis vom 20. April 1967, 37/67 betont, dass dem Gebührengesetz eine Unterscheidung zwischen einem bedingten und einem unvollständigen Rechtsgeschäft nicht bekannt ist, und dass in der Einräumung einer Option (Potestativbedingung) ein unter einer aufschiebenden Bedingung stehendes Rechtsgeschäft zu verstehen ist. In den Erkenntnissen vom 1. September 1994, 93/16/0159 und vom 31. Mai 1995 94/16/0237, die in Fällen der Verlängerungsoption ergangen sind, hat der VwGH ausdrücklich klargestellt, dass das Wesen der Option (= Gestaltungsrecht, wodurch einem Partner ermöglicht wird, ein inhaltlich vorausbestimmtes Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung in Geltung zu setzen) auch für die Verlängerungsoption gilt.

Eine Verlängerungsoption basiert auf einem bereits vorher abgeschlossenem Rechtsgeschäft. Das Gebührengesetz möchte Rechtsgeschäfte besteuern und ein solches liegt in Gestalt einer Option schon vor.

Eine durch Ausübung einer Option eingeräumte Vertragsverlängerung bewirkt nicht den Abschluss eines neuerlichen Vertrages, sondern die Verlängerung der ursprünglich befristeten Vertragsdauer.

Im Falle einer Option bedarf es keiner neuerlichen Willenseinigung beider Vertragsparteien, sondern lediglich der einseitige Willenskundgebung der optionsberechtigten Partei, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Gang zu setzen.

Der Gesetzgeber zeigt in Gestalt des § 17 Abs. 4 GebG, dass er jene Bedingung, die in der Genehmigung durch einen der Vertragsteile gelegen ist, als dem Eintritt der Gebührenpflicht nicht entgegenstehend behandeln will.

Aufgrund dieses eindeutigen und klaren Gesetzeswortlautes ist daher die Bestimmung des § 17 Abs. 4 GebG auf Optionen anzuwenden.

Für den gegenständlichen Fall bedeutet das, dass von der Abgabenbehörde erster Instanz bei der Bemessung der Gebühr auch der Wert der vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeit zu Recht miteinbezogen wurde.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher der Berufung der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 30. November 2006