



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der EP, Adr, vom 28. Mai 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 13. Mai 2009 betreffend Mietvertragsgebühr entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Das Finanzamt hat hinsichtlich der Wohnung XY, Kenntnis der folgenden Erklärung des JS erlangt:

Erklärung für Fremde ab dem vollendeten 16. Lebensjahr - vom 9. Februar 2009:

Ich erkläre hiermit, dass ich für meine Wohnung mit einer Größe von ca. 40 m² eine monatliche Miete von 350,00 € mit Betriebskosten an Frau EP bezahle. In der Wohnung wohne ich und folgende Personen: VR, VH

Ergänzend hat das Schriftstück auch eine Erklärung der Vermieterin und deren Unterschrift enthalten.

Für diese Mieterklärung hat das Finanzamt mit Bescheid vom 13. Mai 2009 eine Gebühr in Höhe von 126,00 € festgesetzt.

Dagegen richtet sich die gegenständliche Berufung der Vermieterin EP, nunmehrige Berufungswerberin, =Bw, vom 28. Mai 2009 mit der folgenden Begründung:

In der Wohnung wohne mit einem bestehenden Mietvertrag seit 2001 VH. Ihr Sohn JS sei dorthin zugezogen, weshalb die Bw einen Meldezettel unterschrieben habe. Auf Anforderung des Magistrat sei eine Mieterklärung unterschrieben worden. Dass diese Mieterklärung einem Mietvertrag gleichkomme sei für die Bw nicht ersichtlich gewesen. Mit JS sei kein Mietvertrag abgeschlossen worden.

Das Finanzamt hat die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 15. Juli 2009 als unbegründet abgewiesen, weil die gegenständliche Erklärung alle wesentlichen Merkmale des Rechtsgeschäftes enthalte.

Rechtzeitig hat die Bw die Vorlage der Berufung zur Entscheidung durch die Abgabenbehörde II. Instanz beantragt. Die Miete für die Wohnung sei immer vom langjährigen Mieter VR bezahlt worden. Die Bw habe keinerlei Vereinbarung bezüglich Mietentgelt mit JS gehabt.

Über Vorhalt hat die Bw den Mietvertrag mit VR vom 1. Oktober 2001 vorgelegt, Miete 4.500,00 S (entspricht 327 €) und nochmals erklärt, sie habe mit JS keinerlei Vereinbarungen getroffen und von ihm kein Entgelt erhalten.

Lt. Meldeanfrage an das ZMR war JS von 17. Juli 2008 bis 22. Mai 2009 in der XY gemeldet. Lt. Auskunft des Magistrat Wels diene die Mieterklärung zur Erlangung einer Aufenthaltsbewilligung lediglich dem Nachweis, dass der Fremde mit Einwilligung des Eigentümers eine Wohnmöglichkeit hat.

Über die Berufung wurde erwogen:

Als Ergebnis des zweitinstanzlichen Ermittlungsverfahrens ist von nachstehendem Sachverhalt auszugehen:

Die Bw hat die gegenständliche Wohnung XY, im Jahr 2001 an VR vermietet und ist dieses Mietverhältnis nach wie vor aufrecht. VR bewohnt die Wohnung seither mit seiner Ehefrau VH und bezahlt die Miete. Im Jahr 2009 hat die Familie JS den Sohn der VH mit Einverständnis der Bw für ca. 10 Monate in der Wohnung aufgenommen. JS hat für sein familienrechtliches Mitwohnen kein zusätzliches Entgelt an die Bw bezahlt.

Grundlegende Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Gebührevorschreibung im Sinne des III. Abschnittes des Gebührengesetzes ist ein gültig zustande gekommenes Rechtsgeschäft als Gegenstand der Gebühr. Die Frage des gültigen Zustandekommens eines Rechtsgeschäftes ist dabei ausschließlich nach zivilrechtlichen Gesichtspunkten zu lösen. Nach bürgerlichem Recht ist für das Zustandekommen eines Vertrages die Einigung der Vertragsteile über den Vertragsinhalt und die ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung des Abschlusswillens

erforderlich.

(Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band I, Stempel- und Rechtsgebühren, § 15, Rz. 16)

Ein Mietvertrag wie im hier zu beurteilenden Fall ist als Bestandvertrag nach § 1090 ABGB ein Konsensualvertrag, der mit der Einigung darüber, dass ein Mietgegenstand gegen einen bestimmten Mietzins auf eine gewisse Zeit zum Gebrauch überlassen wird, zustande kommt.

Aufgrund des Berufungsvorbringens ist daher zu prüfen, ob überhaupt ein Mietvertrag als allenfalls zu vergebührendes Rechtsgeschäft gültig zustande gekommen ist.

Aufgrund der glaubwürdigen Darstellung der Bw ist es zu keiner Zeit von ihr oder von JS beabsichtigt gewesen, einen Mietvertrag zu schließen, sondern hat die Bw in der Mieterklärung für das Magistrat lediglich bestätigen wollen, dass JS mit ihrem Einverständnis eine Unterkunft in der elterlichen Wohnung bezogen hat. Der einzige Mietvertrag hinsichtlich der gegenständlichen Wohnung stammt aus dem Jahr 2001 und Mieter war und ist seit dieser Zeit nur VR.

Die Tatsache, dass die beteiligten Parteien ein Formblatt des Magistrats irreführend ausgefüllt haben, indem sie die von VR für die Wohnung vereinbarte, laufend zu bezahlende Miete angegeben haben, begründet noch kein Rechtsgeschäft. Aufgrund des Ermittlungsverfahrens ist vielmehr anzunehmen, dass die Bw bei Unterzeichnung der Mieterklärung über deren Inhalt angenommen hat, dass sie in Übereinstimmung mit der Wirklichkeit lediglich bekräftigen soll, dass in der Wohnung XY gegen eine monatliche Miete von 350,00 € drei Personen wohnhaft seien, wovon eine JS war.

Im vorliegenden Fall fehlen daher für das Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes nach dem festgestellten Sachverhalt schon der Abschlusswille und auch die Einigung über den Mietzins.

Der UFS konnte sohin angesichts des Gesamtbildes der Umstände davon ausgehen, dass ein Mietvertrag nie gültig zustande gekommen ist und daher auch eine allenfalls in der Mieterklärung zu erblickende, dahingehende Urkunde keine Gebührenpflicht auslöst.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 18. Oktober 2011