



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern, Wien vom 12. September 2002 betreffend Rechtsgebühr entschieden:

1) Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 BAO abgeändert wie folgt:

Bemessungsgrundlage 136.834,68 €

Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 2 GebG 1 % = 1.368,35 €

2) Der Bescheid wird gemäß § 200 Abs. 2 BAO für endgültig erklärt.

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 Bw. als Vermieterin und der Marktgemeinde Z. als Mieterin wurde am 10. Juli 2002 ein Leasingvertrag betreffend die Leasingobjekte Ia und Ib bestehend aus einer Baufläche im Ausmaß von ca. 1.996 m² und dem darauf befindlichen Bauwerk auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Als Leasingentgelt wurde unter Zugrundelegung der vorläufigen Investitionskosten eine vorläufige Miete in Höhe von 3.033,40 € zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer sowie eine einmalige Zahlung in der Höhe von 3.820,60 € zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart.

In Punkt VII 4. heißt es dazu: *"Besteht eine Wahlmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994 wird der Vermieter die Miete als umsatzsteuerpflichtig behandeln. Sollte im Einvernehmen mit dem Mieter die Miete als nicht umsatzsteuerpflichtig behandelt werden, sodass eine unechte Steuerbefreiung vorliegt, so hat der Mieter dem Vermieter den Nachteil, der aus der Berichtigung des Vorsteuerabzuges (§ 12 Absatz 10 UStG 1994) resultiert, sowie sonstige hiemit verbundene Kosten und Nachteile (inkl. Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Umstellung) zu ersetzen.*

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien schrieb für diesen Leasingvertrag mit dem bekämpften Bescheid vorläufig eine Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebG vor, wobei die Bemessungsgrundlage vom vorläufigen monatlichen Entgelt zusätzlich Betriebskosten und Umsatzsteuer zuzüglich der Einmalzahlung inklusive Umsatzsteuer berechnet wurde.

Im Berufungsverfahren bringt die Bw. vor, dass sie nicht auf Umsatzsteuerpflicht optiert habe. Die vorläufige Miete sei daher gemäß Punkt VII des Immobilienleasingvertrages angepasst worden.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG ist die Rechtsgebühr für Bestandverträge nach dem Wert in der Höhe von 1 v. H. zu bemessen. Unter Wert ist im Sinne des § 1090 ABGB der Preis zu verstehen, um den dem Bestandnehmer der Gebrauch der Bestandsache übertragen wird. Zu diesem Preis gehört alles, was der Bestandnehmer dem Bestandgeber dafür zu leisten hat, dass er den Gebrauch der Bestandsache erhält.

Wie der Verwaltungsgerichtshof u.a. in seinen Erkenntnissen vom 22. Dezember 1976, 2163/74 und vom 26. Jänner 1989, 88/16/0097 dargetan hat, ist daher die auf das entsprechende Bestandentgelt entfallende Umsatzsteuer in die für die Ermittlung der Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebG maßgebliche Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn die Überwälzung der Umsatzsteuer auf den Bestandnehmer beurkundet ist. Dies bedeutet, dass sich

der Bestandnehmer in der Vertragsurkunde verpflichtet hat, dem Bestandgeber die auf den Bestandszins entfallende Umsatzsteuer zu vergüten.

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

Ist eine Leistung nicht mit einem bestimmten Betrage, wohl aber deren höchstes Ausmaß ausgedrückt, oder ist zwischen zwei oder mehreren Rechten oder Verbindlichkeiten eine Wahl bedungen, so ist auf Grund des § 22 GebG die Gebühr nach dem Höchstbetrag zu entrichten.

Gemäß Punkt VII 5. des gegenständlichen Leasingvertrages wurden die wiederkehrenden Leistungen vorläufig mit € 3.033,40 zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer vorläufig festgesetzt. Allfällig deshalb, da, obwohl grundsätzlich eine Verpflichtung zur Zahlung der Umsatzsteuer durch die Mieterin vertraglich festgesetzt wurde, den Vertragspartnern jedoch die Möglichkeit eingeräumt wurde, nach Vertragsabschluss die Miete nicht umsatzsteuerpflichtig zu behandeln, sodass dadurch eine unechte Steuerbefreiung vorliegt. Die Verpflichtung zur Zahlung der Umsatzsteuer ist somit auflösend bedingt vereinbart worden. Es ist daher ein auf alle Fälle zu entrichtendes Leasingentgelt und ein nur bedingt vereinbartes Leasingentgelt beurkundet worden.

Gemäß § 26 GebG sind aber bedingte Leistungen als unbedingt zu behandeln woraus sich für den Berufungsfall ergibt, dass die Bewertung so zu erfolgen hat, als ob die Mieterin zur Zahlung des Mietentgeltes inklusive Umsatzsteuer unbedingt verhalten worden wäre, da eine nachträgliche Änderung des Mietentgeltes unmaßgeblich ist. Dazu hat auch der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 1. Oktober 1982, B 410/79 ausgesprochen, dass nach § 26 GebG auf eine auflösende Bedingung nicht Bedacht zu nehmen ist.

Sowohl der berufungsgegenständliche Gebührenbescheid als auch die Berufungsvorentscheidung vom 10. Oktober 2002 ergingen gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig, da die endgültige Höhe des Mietentgeltes noch nicht bekannt war.

Mit Vorhaltsbeantwortung vom 3. November 2003 gab die Bw. bekannt, dass die vertraglich festgesetzten Mietanpassungen auf den in Punkt VII, Absatz 8 des gegenständlichen Immobilienleasingvertrages angegebenen Modus beruhen, sodass sich jeweils zum 01.02. und 01.08. eines jeden Jahres (Anpassungstichtag) eine neue Miete je nach Stand des Basiszinssatzes (Euribor für 6 Monate) ergibt. Diese Änderungen würden sich nicht auf irgendwelche Ausbaustufen beziehen, sondern sich aus der Änderung des Zinsniveaus ergeben. Laut beigelegter Kopie eines Schreibens an die Mieterin, käme, beginnend mit 01.02.2003, eine Miete von monatlich € 2.760,61 zur Vorschreibung.

Mit einem weiteren Schreiben vom 16. Dezember 2003 wurde seitens der Bw. weiters bekannt gegeben, dass sich die Miete ab 01.08.2003 neuerlich geändert habe und nunmehr monatlich € 2.446,37 betrage.

Folgende Beträge wurden bis dato monatlich berechnet:

ab 08.2002 bis 01.2003	€ 3.142,13
ab 02.2003 bis 07.2003	€ 2.760,61
ab 08.2003	€ 2.446,37

Der sich aus den bisherigen Mietbeträgen ergebende Mittelwert beträgt somit € 2.783,04.

Unter Zugrundelegung dieses Mittelwertes kann die Berufungsentscheidung für endgültig erklärt werden, da auch aus Sicht der Bw. der Durchschnittswert aus den drei zur Verfügung stehenden Werten bereits eine gewisse Aussagekraft hat.

Die Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Mietvertragsgebühr ergibt sich nunmehr wie folgt:

monatlicher Mittelwert	€ 2.783,04	
zuzügl. 10 % BK (geschätzt)	€ 278,30	

	€ 3.061,34	
zuzügl. 20 % USt	€ 612,27	

I	€ 3.673,61	x 36 Monate (unbestimmte Zeit)
ergibt	€ 132.249,96	

	-	
zuzügl. Einmalzahlung + USt	€ 4.584,72	
Bemessungsgrundlage	€ 136.834,68	

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 23. Dezember 2003