



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vom 19. März 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 19. Februar 2008 betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin schloss am 21.3.2007 als Bestandnehmerin einen Bestandvertrag ab, dessen für das gegenständliche Verfahren maßgebende Punkte wie folgt (auszugsweise) lauten:

§ 1 Bestandgegenstand:

(Abs. 1) Der Bestandnehmer hat aufgrund eines Bestandvertrages vom 28.2.1978 bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein Bestandobjekt im L in Bestand genommen und betreibt in diesem einen Lebensmittelmarkt unter der Bezeichnung M.

(Abs. 2) Gegenstand des vorliegenden Bestandvertrages ist eine Flächenvergrößerung und ein gänzlicher Umbau und eine gänzliche Neugestaltung des gesamten Lebensmittelmarktes (Altbestand und Erweiterungsfläche) durch den Bestandnehmer, anlässlich der der vorliegende Bestandvertrag abgeschlossen wird.

(Abs. 4) Der Bestandgeber gibt in Bestand und der Bestandnehmer nimmt in Bestand im Einkaufszentrum L ein Geschäftslokal in der unteren Verkaufsebene einschließlich der

Erweiterungsfläche im Ausmaß von rund 3.981,80 m<sup>2</sup>.

§ 5 Übergabe der Erweiterungsfläche:

(1) (Abs. 1) Die Übergabe der Erweiterungsfläche gemäß Beilage ./A erfolgt bis spätestens 30.6.2007.

(Abs. 5) Mit Übergabe der Erweiterungsfläche im Zustand laut Baubeschreibung Beilage ./B tritt der bisherige Bestandvertrag vom 28.2.1978 über die bisherige Bestandfläche in allen seinen Punkten und Nebenvereinbarungen außer Kraft und wird durch den vorliegenden Bestandvertrag ersetzt.

§ 7 Bestandnahmezeit:

2. Das Bestandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

§ 9 Entgelt:

1. Das Entgelt für die Überlassung des Bestandobjektes setzt sich aus der Investitionsablöse, dem Hauptbestandzins und den Nebenkosten zusammen.

2. Zum Entgelt verpflichtet sich der Bestandnehmer die darauf entfallende Umsatzsteuer in der jeweils vom Gesetzgeber festgelegten Höhe zu bezahlen.

§ 10 Investitionsablöse:

Der Bestandnehmer verpflichtet sich, spätestens bei Übergabe der Erweiterungsfläche im vereinbarten Zustand eine einmalige, nicht rückzahlbare, zusätzlich zum Bestandzins zu entrichtende Investitionsablöse in Höhe von 200.000,00 € zuzüglich Umsatzsteuer zu bezahlen.

§ 11 Hauptbestandzins:

4. Der Mindesthauptbestandzins für den angeführten Bestandgegenstand beträgt ab dem Monatsersten, in dem die Eröffnung des umgebauten M.-Marktes liegt, spätestens jedoch 6 Monate nach Übergabe der Erweiterungsfläche durch den Bestandgeber monatlich in den ersten 12 Kalendermonaten je 7,27 €/m<sup>2</sup>

im Monat 13 bis 24 je 7,99 €/m<sup>2</sup>

ab Monat 25 je 8,74 €/m<sup>2</sup>

jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.

§ 13 Nebenkosten:

2. Unter Nebenkosten sind insbesondere alle jene Aufwendungen zu verstehen, die durch den Betrieb, Reinigung, Pflege, Wartung, Instandhaltung, laufende für den Betrieb des Einkaufszentrums notwendige und zweckmäßige Modernisierung und die Verwaltung des Einkaufszentrums entstehen.

Zu diesen Aufwendungen gehören insbesondere,

a) ein verhältnismäßiger Anteil an den Betriebskosten,

b) ein verhältnismäßiger Anteil der für die Liegenschaften jeweils zu entrichtenden

öffentlichen Abgaben,

c) ein verhältnismäßiger Anteil der besonderen Aufwendungen, wie Kosten für den Betrieb, Reinigung usw.

d) die monatlichen Verwaltungs- und Managementkosten von 0,16 €/m<sup>2</sup> zuzüglich Umsatzsteuer.

§ 17 Werbekostenbeitrag:

1. Zur Durchführung der Gemeinschaftswerbung für das Einkaufszentrum L ist der Bestandnehmer verpflichtet, an den Bestandgeber einen Werbekostenbeitrag zu leisten. Dieser Werbekostenbeitrag beträgt monatlich 0,364 €/m<sup>2</sup>, wertgesichert wie der Hauptmietzins. Dazu kommt noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

Über Ersuchen des Finanzamtes wurde das monatliche Betriebskostenpauschale mit 6,25 €/m<sup>2</sup> bekannt gegeben.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG fest, wobei die Bemessungsgrundlage wie folgt angenommen wurde: Mindesthauptmietzins monatlich 8,72 €, Betriebskostenpauschale 6,25 €, Verwaltungskosten monatlich 0,16 €, Werbekostenbeitrag monatlich 0,364 €, Gesamtbetrag daher monatlich 61.694,02 €, 36-facher Monatswert, zuzüglich Investitionsablässe und Umsatzsteuer.

Dagegen richtet sich die Berufung sowie eine weitere Eingabe (Stellungnahme vom 26.3.2008) mit der Begründung, dass Betriebskosten und Werbekosten in die Bemessungsgrundlage aufgenommen wurden. Der Hauptmietzins wäre im Umfang der vertraglichen Vereinbarung zu berechnen gewesen.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird ergänzt:

Beim Mindestbestandzins liege kein Anwendungsfall des § 26 GebG vor, da es sich bei der privatautonom zulässigen Vereinbarung um fest vereinbarte Mindestbestandzinse für bestimmte Zeiträume handle. Wenn also für die ersten drei Jahre bestimmte Mindestbestandzinse vorgesehen seien, seien diese auch der Bemessungsgrundlage zugrunde zu legen.

Werbekosten seien solche Kosten, die die Vertragspartner für die künftige Kooperation vereinbaren und nicht Kosten für die Überlassung des Bestandobjektes und daher nicht Teil der Bemessungsgrundlage für die Gebühr.

Was die Betriebskosten betreffe, widerspreche die Auffassung des Finanzamtes dem Urkundenprinzip.

---

***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG beträgt die Rechtsgebühr 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, nach dem Wert im Allgemeinen 1 v.H. Nach Abs. 3 der zitierten Gesetzesstelle sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

§ 26 GebG lautet auszugsweise:

"Für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände gelten, soweit 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 ..."

Da der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung (vgl. dazu insbesondere die bei Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, 2. Teil, Stempel- und Rechtsgebühren, ErgB 23 B Abs. 3 zu § 33 TP 5 GebG referierten Erkenntnisse vom 16. März 1987, Zl. 85/15/0246; 19. Juni 1989, Zl. 88/15/0109, und vom 4. Juli 1990, Zl. 89/15/0140, auf deren Entscheidungsgründe verwiesen wird) die Auffassung vertritt, dass bei Bestandverhältnissen von unbestimmter Dauer mit einem sich nach einiger Zeit vereinbarungsgemäß erhöhenden Mietzins bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage dem Urkundenprinzip und dem in §§ 21 und 22 GebG 1957 enthaltenen Grundgedanken Rechnung tragend von dem gemäß § 26 als unbedingt und sofort fällig geltenden erhöhten Mietwert auszugehen ist, ergibt sich schon aus dem Berufungsinhalt, dass die behauptete Rechtsverletzung nicht vorliegt.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes 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 zu gelangen (vgl. dazu insbesondere die Erkenntnisse vom 7. Oktober 1993, Zl. 93/16/0140; 19. Juni 1989, Zl. 88/15/0109; 23. November 1987, Zl. 87/15/0084 und vom 22. Juni 1987, Zl. 86/15/0138). Dazu zählt auch ein Entgelt des Bestandnehmers an den Bestandgeber für die Übernahme anderstypischer Verpflichtungen des Bestandgebers zur Sicherung der Erhaltung der Bestandsache bzw. ihres besseren und störungsfreien Gebrauches.

Alle Leistungen, die im Austauschverhältnis zur Einräumung des Bestandrechtes stehen, sind in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Wenn der Bestandnehmer neben der bloßen Überlassung des Gebrauches auch andere Verpflichtungen übernimmt, die der Erleichterung

der Ausübung des widmungsgemäßen Gebrauches der Bestandsachen dienen, dann ist ein dafür bedungenes Entgelt Teil des Preises. Wesentlich für die Einbeziehung einer Leistung in die Bemessungsgrundlage ist, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache besteht.

Wird wie im Berufungsfall vertraglich vereinbart, dass für das Bestandsobjekt die Kosten für allen notwendigen Sach- und Personalaufwand für Betrieb, Wartung, Instandhaltung und Erhaltung, Reinigung, Kosten für die Erfüllung der Behördenaufträge, etc. anteilig zu tragen sind, weiters ein Werbekostenbeitrag zur Durchführung laufender Aktivitäten des Bestandgebers zu tragen ist, so ist eine solche Vereinbarung als eine zu verstehen, ohne die der Berufungswerberin das Bestandsobjekt nicht in Bestand gegeben worden wäre.

Was die Betriebskosten betrifft, ist auszuführen, dass deren Tragung durch die Berufungswerberin beurkundet ist. Die Höhe wurde im Ermittlungsverfahren auf Anfrage des Finanzamtes bekannt gegeben.

Die Festsetzung der Rechtsgebühr wie im angefochtenen Bescheid erfolgte somit zu Recht.

Linz, am 3. März 2011