



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat durch den Vorsitzenden HR Dr. Walter Zemrosser und die weiteren Mitglieder HR Dr. Wolfgang Ploner, Komm. Rat Max Stechauner und Horst Hoffmann im Beisein der Schriftführerin FOI Claudia Orasch über die Berufung der Bw., vom 11. September 2003 gegen den Bescheid des Finanzamtes Klagenfurt vom 3. September 2003 betreffend Rechtsgebühr nach der am 20. Oktober 2005 in 9020 Klagenfurt, Dr. Herrmannsgasse 3, durchgeführten Berufungsverhandlung entschieden:

Die Berufung wird als **unbegründet abgewiesen**.

Entscheidungsgründe

Mit schriftlich festgehaltenem Vertrag vom 23. Juni 1988 nahm die Mutter der nunmehrigen Berufungswerberin (in der Folge: Bw.) von A.A. (im Folgenden bloß: Verpächterin) in der Urkunde näher umschriebene und durch einen beigelegten Lageplan konkretisierte Betriebsräumlichkeiten in Bestand. Als Pachtzins vereinbarten die Vertragsparteien einen bestimmten Prozentsatz vom Umsatz, mindestens jedoch jährlich S 50.000,00. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und ordnungsgemäß vergebührt dem Finanzamt angezeigt.

Mit Wirksamkeit ab 1. Oktober 2000 schlossen die Vertragspartner einen 1. Zusatzvertrag zum obangeführten Pachtvertrag. Damit wurde das Bestandverhältnis auf weitere Räumlichkeiten, genauer dargestellt durch einen beigelegten Lageplan, ausgedehnt. Die übrigen Bestimmungen des Stammvertrages (Anm.: vom 23. Juni 1988) würden unverändert aufrecht bleiben.

Am 18. Dezember 2002 trafen die bisherigen Vertragsparteien sowie die Bw., unter Bezugnahme auf den Stammvertrag vom 23. Juni 1988 samt einem Zusatzvertrag, eine Änderungsvereinbarung, wonach mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2003 Pächterinnen die Mutter der Bw. und die Bw. wären. Alle übrigen Bestimmungen des Stammvertrages blieben unverändert aufrecht. Unterzeichnet ist diese als 2. Zusatzvertrag bezeichnete Urkunde von der Verpächterin, der Mutter der Bw. und der Bw. selbst.

Über Vorhalt wurde dem Finanzamt Klagenfurt (in der Folge: FA) der monatliche Pachtzins mit € 723,60 bekannt gegeben.

Ausgehend vom vorgenannten Pachtzins und einer unbestimmten Vertragsdauer ermittelte das FA die Bemessungsgrundlage mit € 26.049,60 (€ 723,60 x 36 Monate) und setzte der Bw. gegenüber mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid Gebühr gemäß § 33 TP5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) in Höhe von € 260,50 fest. Begründend dazu führte das FA aus, bei Eintritt eines neuen Bestandnehmers in ein bestehendes Vertragsverhältnis käme ein neuer Bestandvertrag zustande.

Ihre dagegen fristgerecht erhobene Berufung begründete die Bw. damit, dass sie auf Seiten der Bestandnehmerin nur deshalb aufgenommen worden sei, damit es bei Betriebsübergabe nicht zu einer Neuausschreibung des Geschäftslokales komme. Auch habe das zuständige Finanzamt bestätigt, dass ihre Mutter aus ertrag- und umsatzsteuerlicher Sicht weiterhin als Einzelunternehmerin behandelt werde. Ein neuer Bestandvertrag würde nur dann vorliegen, wenn sie an die Stelle ihrer Mutter getreten wäre. Zu einer Änderung, welche die Anwendung des § 21 GebG rechtfertigen würde, sei es auch nicht gekommen.

Nach Ergehen einer abweisenden Berufungsvorentscheidung, in der das FA die Ansicht vertrat, mangels Parteienidentität könne nicht von einem Nachtrag im Sinne des § 21 GebG gesprochen werden, sondern liege vielmehr die Beurkundung eines neuen Pachtvertrages vor, stellte die Bw. innerhalb der Frist des § 276 Bundesabgabenordnung den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Ergänzend zu ihren bisherigen Ausführungen brachte die Bw. noch vor, sie wäre auch nicht anteilmäßig als Pächterin anzusehen, da ihre Mutter das Geschäft allein auf ihre Kosten betreibe und auch nur diese den Pachtzins zur Gänze tragen würde. Bei richtiger und wirtschaftlicher Betrachtungsweise wäre eine zweite Vergebührung erst dann vorzunehmen, wenn ihre Mutter als Pächterin ausscheide und sie, die Bw., selbst neue alleinige Pächterin würde.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im III. Abschnitt des GebG ist unter der Überschrift "Gebühren für Rechtsgeschäfte", worunter auch Bestandverträge fallen, im § 15 Abs. 1 leg. cit. normiert, dass Rechtsgeschäfte

nur dann gebührenpflichtig sind, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgeblich. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

Nach § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG unterliegen Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, einer Gebühr von 1 v.H. nach dem Wert. Gemäß Abs. 3 leg. cit. sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

Aus dem Zusammenspiel dieser gesetzlichen Bestimmungen erhellt, dass Voraussetzungen für eine rechtsrichtige Vergebührung eines Rechtsgeschäftes das Vorliegen eines gültig zustande gekommenen Rechtsgeschäftes und eine darüber errichtete Urkunde sind (Fellner, Gebühren und Verkehrssteuern, Band I, Stempel- und Rechtsgebühren, Rz 40 zu § 15 GebG; Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) vom 26. Juni 1996, 93/16/0077).

Die im § 33 TP 5 GebG behandelten Bestandverträge sind nach § 1090 ABGB Konsensualverträge, wonach jemand eine bestimmte Sache auf eine gewisse Zeit gegen einen bestimmten Preis zum Gebrauch erhält (Fellner, a.a.O., Rz 5 zu § 33 TP 5; VwGH vom 7. Dezember 1976, 2359/76). Derartige zweiseitig verbindliche Konsensualverträge kommen im Zeitpunkt der Willenseinigung über die von den Vertragspartnern jeweils zu erbringenden Leistungen, nämlich Überlassung der Bestandsache und Höhe des Bestandzinses, zustande (Fellner, a.a.O.; OGH vom 14. September 1999, 4 Ob 238/99z). Im vorliegenden Fall haben nun die drei Vertragsparteien, nämlich die Verpächterin, die Mutter der Bw. und die Bw. selbst, Willenseinigung darüber erzielt, dass ab 1. Jänner 2003 Pächterinnen die Mutter der Bw. und die Bw. selbst sein sollten. Durch die ausdrückliche Bezugnahme auf die Vertragsurkunde vom 23. Juni 1988 samt einem Zusatzvertrag haben die Beteiligten den Inhalt dieser Urkunden zum rechtsgeschäftlichen Inhalt des Vertrages vom 18. Dezember 2002 gemacht und ergeben sich aus den erstgenannten Urkunden die Essentialia eines Bestandvertrages, nämlich die Bestandsache, die Vertragsdauer sowie der Bestandzins. Ihren Willen, den Bestandvertrag genau in dieser Form abschließen zu wollen, haben die Parteien dann auch durch die Unterfertigung am Ende der Urkunde vom 18. Dezember 2002 dokumentiert.

Durch diesen allseitigen Konsens, bekräftigt durch die Unterzeichnung der Urkunde durch sämtliche Beteiligten, wurde daher erstmalig ein Bestandverhältnis zwischen der Verpächterin und auch der Bw. in Form von wechselseitigen Rechten und Verpflichtungen begründet, da ein solches bis dahin nur zwischen der Mutter der Bw. und der Verpächterin bestanden hatte.

Das Vorliegen von Mängeln in dieser Willensbildung oder anderer formeller Mängel hat die Bw. nicht behauptet und ist dies auch dem Akteninhalt nicht entnehmbar. Wenn nun die Bw. vorbringt, sie sei auf der Pächterseite nur deshalb in das Vertragsverhältnis eingetreten bzw. aufgenommen worden, damit es bei Betriebsübergabe nicht zu einer Neuausschreibung des Pachtobjektes komme, so vermag sie damit nicht eine Ungültigkeit des abgeschlossenen Rechtsgeschäftes aufzuzeigen. Abgesehen davon, dass der Beweggrund für die schriftliche Beurkundung eines Rechtsgeschäftes für die Beurteilung der Gebührenpflicht rechtlich unerheblich ist (Fellner, a.a.O., Rz 48 zu § 15; VwGH vom 1. Oktober 2001, 2001/16/0312), würde gerade durch den Nichtabschluss des Bestandvertrages der von der Bw. beabsichtigte Effekt, nämlich die Vermeidung einer Neuausschreibung bei einer in der Zukunft geplanten Betriebsübergabe, vereitelt werden.

Dem weiteren Einwand der Bw., das zuständige Finanzamt würde ihre Mutter ungeachtet der Abreden im 2. Zusatzvertrag vom 18. Dezember 2002 in ertrag- und umsatzsteuerlicher Hinsicht (Anm.: erkennbar aus verwaltungsökonomischen Gründen) weiterhin als Einzelunternehmerin behandeln, ist entgegenzuhalten, dass dieser Umstand für die gebührenrechtliche Beurteilung nicht von maßgeblicher Relevanz ist. Ebenso wenig von Belang ist der von der Bw. ins Treffen geführte Umstand, dass die Mutter weiterhin das Pachtobjekt allein auf ihre Kosten betreibt und den Pachtzins zur Gänze selbst trägt, da diese rein das Innenverhältnis zwischen den Pächterinnen betreffenden Abreden der Verpächterin gegenüber keine Rechtswirkungen entfalten können. Vielmehr kann nun auch die Bw. als Trägerin der vertraglich übernommenen Verpflichtungen von der Bestandgeberin in Anspruch genommen werden, was umgekehrt auch für die der Bw. eingeräumten Rechte Geltung hat. Zutreffend ist indes die Ansicht der Bw., die Bestimmung des § 21 GebG könne nicht zur Anwendung gebracht werden, da diese zur Voraussetzung hat, dass die Parteien, die einen Zusatz oder Nachtrag vereinbart haben, dieselben sind wie die, die laut der ursprünglichen Urkunde Parteien des Rechtsgeschäftes waren (vgl. VwGH vom 18. Dezember 1997, 97/16/0473), was beim hier zu beurteilenden Sachverhalt unzweifelhaft gerade nicht der Fall war.

Endlich ist noch zum Vorbringen der Bw., in richtiger und wirtschaftlicher Betrachtung wäre eine zweite Vergebührung erst dann vorzunehmen, wenn sie alleinige Pächterin würde, zu bemerken, dass die wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht der Auslegung gesetzlicher Bestimmungen, sondern der Beurteilung des Sachverhaltes zu dienen habe (Fellner, a.a.O., Rz 38 zu § 1, m.w.N.). Überdies ist bei der Lösung der Frage, ob ein Sachverhalt einem Rechtsgeschäft im Sinne des § 33 GebG entspricht, der zivilrechtlichen Betrachtungsweise der Vorzug gegenüber der wirtschaftlichen Betrachtung einzuräumen (Fellner, a.a.O., Rz 40). Dass aber bei der Beurteilung nach zivilrechtlichen Aspekten von einem zwischen der Bw. und

der Verpächterin gültig zustande gekommenen Bestandvertrag, über den auch eine Urkunde errichtet worden ist, auszugehen ist, wurde bereits oben ausführlich dargelegt.

Hinsichtlich der Ermittlung der Bemessungsgrundlage und der Höhe der daraus abgeleiteten Rechtsgebühr kann der erkennende Senat keine Unrichtigkeit erblicken und wurde Derartiges auch nicht vorgebracht.

Insgesamt gesehen haften dem angefochtenen Bescheid sohin die behaupteten Mängel nicht an, weshalb die gegenständliche Berufung als unbegründet abzuweisen war.

Klagenfurt, am 24. Oktober 2005