



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 23. Jänner 2003, St. Nr. XY, betreffend Gebühren und Erhöhung entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid abgeändert wie folgt:

Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1 % von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 29.615,79	€ 296,16
--	----------

### Entscheidungsgründe

Am 31.5./14.6.1999 wurde zwischen der AG als Verpächterin und Frau M.H., der Berufungswerberin (Bw.), ein Tankstellenpachtvertrag betreffend die Verpachtung der Tankstelle in W. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Laut Punkt 1. des Vertrages umfasste dieses Pachtobjekt neben diversen Anlagen und Einrichtungen folgende Baulichkeiten:

“TS-Gebäude m. Shop, Neben- und Lagerräume, TS-Großdach, Espresso, 1 Servicehalle, 1 Waschhalle, 3 Freiwashplätze und 2 Saugerplätze“.

Betreffend den Pachtzins wurden gemäß Punkt. 4. folgende Vereinbarungen getroffen:

“Der Pächter hat für Tankstellennettoumsätze, das sind ....., einen umsatzabhängigen Monatspachtzins wie folgt zu entrichten:

Shopumsätze	9	% vom Umsatz
Lose	2	% vom Umsatz
Waschgeschäft	15	% vom Umsatz
Gastronomieumsätze	--	% vom Umsatz
Tabakwaren	5	% vom Umsatz

Reifenumsätze sowie Umsätze aus Serviceleistungen, Autobahnvignetten und Telefonwertkarten sind pachtzinsfrei.

Die Umsatzpacht hat jedoch jährlich mindestens (Mindestumsatzpachtzinse), wertgesichert

Für das Shopgeschäft	S	207.000,00	p.a.
Für das Wasch- und Servicegeschäft	S	124.200,00	p.a.
Für die Gastronomie	S	--	p.a.

zu betragen.

Weiters ist neben dem umsatzabhängigen Pachtzins auch ein wertgesicherter fixer monatlicher Pachtzins in Höhe von S 5.000,00 zu bezahlen.“

Mit Unternehmenspachtvertrag vom gleichen Tag, ebenfalls auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, verpachtete die AG an die Pächterin Frau M.H. den Pachtbetrieb und die Pachträumlichkeiten betreffend das Espresso ebenfalls in W. .

Gemäß Punkt III.1. dieses Vertrages betrug der monatliche Pachtschilling ab 1.6.1999 10 % vom Gesamtumsatz, mindestens jedoch jährlich S 144.000,00 zuzüglich Mehrwertsteuer.

Mit Schreiben vom 7. Jänner 2002, von der Pächterin, Frau M.H. , am 28. Jänner 2002 und von der Verpächterin, der AG am 5. Februar 2002 unterfertigt, wurde der Tankstellenpachtvertrag vom 31.5./14.6.1999 abgeändert wie folgt:

#### “4.1. Pachtzins

##### **Shopgeschäft:**

Ab 1.1.2002 erhöht sich der umsatzabhängige Monatspachtzins von bisher 9 % um 1 % auf neu 10 %.

Ab 1.1.2002 erhöht sich der umsatzabhängige Mindestumsatzpachtzins von EUR 15.043,28 (ATS 207.000,00) um EUR 11.409,63 (ATS 157.000,00), sodass sich daraus ein jährlicher

Mindestumsatzpachtzins von EUR 26.452,91 (ATS 364.000,00) zuzügl. Umsatzsteuer errechnet.

### **Waschgeschäft:**

Ab 1.1.2002 erhöht sich der jährliche Mindestumsatzpachtzins von EUR 9.025,97 (ATS 124.200,00) um EUR 1.177,30 (ATS 16.200,00) sodass sich daraus ein jährlicher Mindestumsatzpachtzins von EUR 10.203,27 (ATS 140.400,00) zuzügl. Umsatzsteuer errechnet.

### **Gastronomie:**

Für Gastronomieumsätze wird **ab 1.1.2002** ein umsatzabhängiger Monatspachtzins von 15 % vereinbart.

Der jährliche Mindestumsatzpachtzins für diese Umsätze beträgt **ab 1.1.2002 EUR 9.447,47** (ATS 130.000,00) zuzügl. Umsatzsteuer.

Der fixe, monatliche Pachtzins in Höhe von **EUR 363,36** (ATS 5.000,00) kommt nicht mehr zur Verrechnung.“

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien beurteilte diese Abänderung als Nachtrag zum Tankstellenpachtvertrag vom 31.5./14.6.1999 und setzte mit dem bekämpften eine Mietvertragsgebühr unter Einbeziehung aller geänderten Werte in Höhe von € 793,24 fest.

Da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss war, erfolgte die Vorschreibung vorläufig.

In der dagegen vorgebrachten Berufung wendet die Bw. ein, dass ursprünglich im Jahr 1999 zwei separate Verträge (ein Tankstellenpachtvertrag und ein Unternehmenspachtvertrag für den Betrieb des Espressos) abgeschlossen worden seien. Anlässlich der gegenständlichen Abänderung sei der Einfachheit halber alles in einen Brief zusammengefasst worden, ohne den Unternehmenspachtvertrag extra anzuführen.

Weiters bringt die Bw. vor, dass laut Abänderung der fixe, monatliche Pachtzins in Höhe von € 363,36 (S 5.000,00) nicht mehr zur Verrechnung kommen sollte.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. März 2003 hat das Finanzamt den monatlichen Pachtzins von € 363,36 aus der Bemessungsgrundlage ausgeschieden, darüber hinaus die Berufung jedoch als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde dazu ausgeführt, dass unter „Betrifft“ des Nachtrages vom 28. Jänner 2002 nur der Tankstellenpachtvertrag angeführt sei. Damit sei aber ein Nachtrag bzw. eine Abänderung des Unternehmenspachtvertrages nicht abgeschlossen worden.

In ihrem Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz wiederholt die Bw. im großen und ganzen ihr Vorbringen aus der Berufung und weist darauf hin, dass auch seitens der AG dies so gesehen worden sei.

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

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG 1957 ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

§ 17 Abs. 2 GebG bestimmt weiter, dass, wenn aus der Urkunde die Art oder Beschaffenheit eines Rechtsgeschäftes oder andere für die Festsetzung der Gebühren bedeutsame Umstände nicht deutlich zu entnehmen sind, bis zum Gegenbeweise der Tatbestand vermutet wird, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes setzt die Anwendbarkeit des § 17 Abs. 2 GebG voraus, dass die für die Gebührenbemessung bedeutsamen Umstände aus der Urkunde nicht eindeutig zu entnehmen sind (vgl. dazu ua das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 18. Juni 2002, 2001/16/0591 und die dort angeführte Judikatur).

§ 17 Abs. 2 leg. cit. greift somit in jenen Fällen ein, in denen die Urkunde verschiedene Deutungen zulässt.

Wie bereits ausgeführt, ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Die von den Vertragsteilen gewählten Bezeichnungen sind für die Entscheidung, welches Rechtsgeschäft nach dem Urkundeninhalt anzunehmen ist, ohne Bedeutung.

Unbestritten ist, dass in der gegenständlichen Urkunde im "Betreff" nur der Tankstellenpachtvertrag vom 31.5./14.6.1999 angeführt ist, doch lässt der weitere Inhalt des Schriftstückes nicht eindeutig erkennen, inwieweit die angeführten Preisänderungen tatsächlich nur den Tankstellenpachtvertrag betreffen und nicht doch auch eine Änderung des Pachtzinses für das Espresso – Unternehmen beinhalten und somit auch den Unternehmenspachtvertrag betreffen.

Laut Tankstellenpachtvertrag 31.5./14.6.1999 gab es keinen umsatzbezogenen Pachtzins für Gastronomieumsätze, bzw. war der Pachtzins dafür ausschließlich im Unternehmenspachtvertrag vom gleichen Tag geregelt.

In der berufungsgegenständlichen Vereinbarung werden die Pachtzinse ab 1.1. 2002 neu festgesetzt, ohne darüber eine Aussage zu tätigen, ob das ab 1.1.2002 zu bezahlende

Pachtentgelt für Gastronomieumsätze neu zur Tankstelle hinzukommt, oder ob sich dieses auf den ursprünglich separat abgeschlossenen Unternehmenspachtvertrag bezieht.

Auf eine diesbezügliche Anfrage bei der Verpächterin, der AG, hat diese mit Schreiben vom 18. Juli 2006 eine Erklärung abgegeben, dass es sich bei der im Abänderungsschreiben vom 07.01.2002 vereinbarten Gastropacht von 15 % nicht um einen zusätzlichen Pachtzins für den Tankstellenpachtvertrag handelt, sondern dass vielmehr die Espresso-Pacht (im Unternehmenspachtvertrag vom 31.05/14.06.1999 vereinbart) abgeändert und von ursprünglich 10 % auf 15 % erhöht wurde.

Es ist daher nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates davon auszugehen, dass auch bezüglich des Pachtzinses für das Espresso eine **Änderung** des umsatzabhängigen Monatspachtzinses von 10 % des Gesamtumsatzes, mindestens jedoch S 144.000,00, auf 15 %, mindestens nunmehr S 130.000,00, beabsichtigt war.

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

Erhöhung Shopgeschäft pro Jahr um	€	11.409,63	
Erhöhung Waschgeschäft pro Jahr um	€	1.177,30	
	€	12.586,93	
abzüglich Fixpacht monatlich € 50,00	€	4.360,32	
	€	8.226,61	*1,2 * 3 =
	€	29.615,79	

Der Berufung war somit antragsgemäß stattzugeben und der Bescheid abzuändern wie im Spruch erfolgt.

Wien, am 8. August 2006