



GZ. RV/1903-W/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch ALIX FRANK Rechtsanwälte KEG, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern, Wien vom 5. Oktober 2000 betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

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 CB GmbH als Mieterin wurde am 10./25. Februar 2000 ein Mietvertrag über den auf der Liegenschaft EZ 1735 befindlichen Mietgegenstand im Ausmaß von ca. 2.601 m² auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Laut § 5 des Vertrages betreffend das Entgelt setzt sich der monatlich zu zahlende Mietzins wie folgt zusammen:

"1. Mietzins

a) Aus dem Hauptmietzins:

Der Hauptmietzins beträgt ATS 754.290,00, (in Worten) das sind EURO 54.816,79 (in Worten).

Der Hauptmietzins für die KFZ-Stellplätze Nr. 01 - 07 beträgt pro Stellplatz ATS 600,00 (in Worten) das sind EUR 43,60 (in Worten).

b) Aus den Nebenkosten:.....(diese werden gemäß § 6 des Vertrages vorläufig mit S 30,00 zzgl. USt pro m² Nutzfläche festgesetzt).

2. Umsatzsteuer

Die auf den Hauptmietzins und die Nebenkosten nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen entfallende Umsatzsteuer wird der Mieterin neben diesen in Rechnung gestellt.

.....

3. Baukostenbeitrag:

Die Mieterin wird einen nicht rückzahlbaren Baukostenbeitrag in Höhe von insgesamt ATS 16.000.000,00 zuzüglich USt für jene Zusatzausstattung bezahlen, wie sie im Annex zur Baubeschreibung näher beschrieben ist....."

Anschließend an den Mietvertragstext heißt es sodann:

"Die IB GmbH übernimmt für sämtliche Verpflichtungen der CB GmbH aus diesem Vertrag die Bürge- und Zahlerhaftung gemäß § 1357 ABGB."

Mit separatem Schreiben ebenfalls vom 10./25. Februar 2000 wurde seitens der Mieterin sodann festgehalten, dass zwischen den Vertragspartnern vereinbart worden sei, dass bei Eintritt bestimmter Modalitäten, so u.a. die Erwirkung eines ERP-Kredites, sich eine Reduktion des Hauptmietzinses ergeben würde.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien schrieb für diese Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler der Bw. mit dem bekämpften Bescheid eine Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 7 GebG in Höhe von S 553.377,00 vor, wobei für die Berechnung der Bemessungsgrundlage, ebenso wie bei der Bemessung für die Mietvertragsgebühr selber, die in den §§ 5 und 6 des Mietvertrages aufgeführten Beträge herangezogen wurden.

In der dagegen eingebrachten Berufung bringt die Bw. vor, dass es sich beim Mietzins schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um einen bloß vorläufigen Richtwert für die entsprechenden Reduktionen gehandelt habe. Wenn dies auch aufgrund der Vertragsurkunde nicht deutlich hervorgehe, so war es doch von beiden Vertragspartnern von vornherein vereinbart.

Ebenso sei die Beschreibung des Baukostenbeitrages als "nicht rückzahlbar" nicht ausreichend klar formuliert, da dieser für eine Zusatzausstattung zugunsten der Mieterin investiert werde, welche zum Teil demontierbar sei.

Über die Berufung wurde erwogen:

Unbestritten ist im Berufungsfall die Position der Bw. als Solidarbürge (Bürge und Zahler) gem § 1357 ABGB.

Gemäß § 33 TP 7 Abs. 1 Z. 1 GebG unterliegen Bürgschaftserklärungen mit 1 v.H nach dem Wert der verbürgten Verbindlichkeit einer Rechtsgebühr; der Bürgschaftserklärung steht die Erklärung gleich, durch die jemand einer Verbindlichkeit als Mitschuldner beitrifft (§ 1347 ABGB).

Nach § 15 Abs. 1 GebG sind das Vorliegen eines Rechtsgeschäftes und die Errichtung einer Urkunde über dieses Rechtsgeschäft Voraussetzungen für die Gebührenpflicht.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 2 lit b GebG entsteht die Gebührenschuld bei einseitig verbindlichen Rechtsgeschäften - wie bei einer Bürgschaftserklärung -, wenn die Urkunde auch von dem Berechtigten unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung.

Als wesentlicher Grundsatz des Gebührenrechtes ist im § 17 Abs. 1 leg.cit. bestimmt, dass für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend ist. Andere Tatsachen oder Abreden, auf die in der Urkunde nicht Bezug genommen ist, sind für ihre gebührenrechtliche Beurteilung unmaßgeblich.

Weiters ist es gemäß § 17 Abs. 4 GebG auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt. Es ist auch ohne Belang, ob das Rechtsgeschäft in weiterer Folge aufrecht erhalten und ob oder wie es ausgeführt wird (§17 Abs. 5 leg.cit.).

Im Bereich des III. Abschnittes des Gebührengesetzes insbesondere aus den Bestimmungen des § 17 ist die formalrechtliche Betrachtungsweise deutlich erkennbar. Bei solchen Tatbe-

ständen ist schon aus dem Tatbestandsmerkmal heraus bei der Beantwortung der Frage, ob der Sachverhalt unter eine Norm subsumiert werden kann, die entsprechende formalrechtliche Beurteilung geboten und nur in diesem tatbestandsmäßig vorbestimmten Rahmen für eine wirtschaftliche Betrachtungsweise Raum gegeben.

Abweichend von den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes sind gemäß § 26 GebG bei der Bewertung gebührenpflichtiger Gegenstände bedingte ("unsichere") Leistungen und Lasten als sofort fällige bzw. unbedingte ("sichere") zu behandeln. Diese Bestimmung stellt eine zur Wahrung des Urkundenprinzips im Gebührenrecht erforderliche Sondervorschrift dar.

Der Begriff der Bedingung im Sinne des Gebührenrechts umfasst auch "Potestativbedingungen", das sind Ereignisse, deren Eintritt oder Nichteintritt vom Willen einer Vertragspartei abhängt.

Im Berufungsfall war unbestrittenermaßen in der Vertragsurkunde selber ein der Höhe nach einwandfrei bestimmter Betrag als Mietentgelt festgesetzt. Für diesen Vertrag hat die IB GmbH der Bw. gegenüber die Verpflichtung als Bürge und Zahler gemäß § 1357 ABGB übernommen.

Es war daher entsprechend dem Urkundenprinzip als Wert der verbürgten Verbindlichkeit das sich aus dem Mietvertrag ergebende Mietentgelt, bestehend aus dem monatlich zu leistenden Hauptmietzins von ATS 754.290,00 (EURO 54.816,79) zuzügl. USt, den Nebenkosten (S 30,00 pro m², zuzügl. USt), sowie der als nicht rückzahlbar angeführte Baukostenbeitrag in Höhe von insgesamt ATS 16.000.000,00 zuzügl. USt anzusetzen.

Abschließend ist dazu zu bemerken, dass auch die Aufnahme der Modalitäten für die Reduktion des Hauptmietzinses in die Vertragsurkunde selbst bei der Bemessung der Rechtsgebühr sowohl für den Mietvertrag als auch für die Bürgschaft zu keinem anderen Ergebnis hätte führen können, da, wie bereits ausgeführt, gemäß § 26 GebG bei der Bewertung gebührenpflichtiger Gegenstände bedingte ("unsichere") Leistungen und Lasten als sofort fällige bzw. unbedingte ("sichere") zu behandeln sind.

Ebenso musste der laut Mietvertrag § 5 Punkt 3. als nicht rückzahlbar angeführte Baukostenbeitrag von insgesamt ATS 16.000.000,00 zuzügl. USt in voller Höhe in die Bemessungsgrundlage mit einbezogen werden. Denn eine Aufteilung der von den Mietern einmalig zu erbringenden Leistung (in Form von Investitionen am Mietobjekt) auf die wiederkehrenden Leistungen des Mietzinses ist entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe u.a. das Erkenntnis vom 19. 06. 1989, 88/15/0109 und die dort zitierte Vorjudikatur) keinesfalls möglich, wenn zwar unter bestimmten Umständen ein Rückersatz

durch den Bestandgeber vorgesehen ist, es nach dem Vertragsinhalt aber völlig ungewiss ist, ob diese Ersatzpflicht jemals und wenn in welcher Höhe eintritt. In diesem Falle sind die vertraglich festgelegten Beträge als Einmalzahlung zur Gänze in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr und somit im Berufungsfall auch für die Bürgschaftserklärung einzubeziehen.

Da sich im Berufungsfall die Mieterin vertraglich verpflichtet hat, zusätzlich zum vereinbarten Mietentgelt Investitionskosten zu leisten und dafür lediglich das Recht erhalten hat, die demontierbaren Teile dieser Investitionen bei Vertragsende zu entfernen oder sich diese vom Nachmieter ablösen zu lassen, ist davon auszugehen, dass es nicht nur völlig ungewiss, sondern fast unmöglich ist, dass es jemals zu einem Ersatz des zu leistenden Baukostenbeitrages seitens des Bestandgebers kommt.

Daher erfolgte auch die Einbeziehung des gesamten Baukostenbeitrages in die Bemessungsgrundlage nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates zu Recht.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, 13. Februar 2004