



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENA

---

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/2713-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 3. Juli 2001 betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

### 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 Mieterin und der BF GmbH als Vermieterin wurde am 10./25. Februar 2000 ein Mietvertrag über den auf der Liegenschaft EZ 1735 befindlichen Mietgegenstand im Ausmaß von ca. 2.601 m<sup>2</sup> abgeschlossen.

§ 3 "Dauer" dieses Vertrages lautet:

"1. ....

2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalenderjahres gerichtlich aufgekündigt werden.

3. Die Vermieterin wird dieses Mietverhältnis nur dann aufkündigen, wenn

a) die Mieterin trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten einschreibbrieflichen Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses zur Gänze oder auch nur teilweise mindestens 14 Tage im Rückstand ist oder

b) die Mieterin vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht."

Mit nachträglichem Schreiben vom 21. Juli 2000 wurde seitens der Bw. sodann festgehalten, dass sie sich hiemit rechtsverbindlich einverstanden erklärte, auf die Ausübung ihres Rechtes zur Aufkündigung des Mietverhältnisses für einen Zeitraum von neun Jahren, gerechnet ab dem Beginn des Mietverhältnisses am 1. August 2000 zu verzichten.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien erblickte in diesem sowohl von der Mieterin als auch der Vermieterin unterschriebenen Schreiben einen Nachtrag zum Mietvertrag vom 10./25. Februar 2000 mit einer (erstmaligen) beiderseitigen Bindung von neun Jahren und schrieb mit Bescheid vom 3. Juli 2001 eine Rechtsgebühr in Höhe von S 1.084.130,00 vor.

In der dagegen erhobenen Berufung wird vorgebracht, dass laut gegenständlichem Schreiben nur die Mieterin zeitlich durch Kündigungsverzicht neun Jahre an den Mietvertrag gebunden ist, nicht aber auch die Vermieterin.

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

Strittig ist somit im Berufungsfall, ob sich nur die Mieterin, oder auch die Vermieterin zu einem Kündigungsverzicht für eine bestimmte Zeit verpflichtet hat.

Mit Schreiben vom 21. Juli 2000 hat sich lediglich die Mieterin zu einem rechtsverbindlichen Kündigungsverzicht für neun Jahre verpflichtet.

Der in § 3 Punkt 3. des ursprünglichen Mietvertrages angeführte Passus: "Die Vermieterin wird dieses Mietverhältnis nur dann aufkündigen, wenn...." stellt nach Ansicht des unab-

hängigen Finanzsenates nur eine (nicht terminisierte) Absichtserklärung dar, aus der sich keinerlei rechtsverbindliche Bindungswirkung ableiten lässt.

Der Berufung war daher antragsgemäß statzugeben.

Wien, 16. Februar 2004