



## **Berufungsentscheidung**

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw, vom 19. Jänner 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 24. November 2008 betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufungswerberin ist mit 16.4.2007 mit allen Rechten und Pflichten in den zwischen der P KG mit Herrn Günther D geschlossenen Bestandvertrag eingetreten.

Herr D hatte im November 2004 als Pächter einen Bestandvertrag über dasselbe Verkaufslokal geschlossen, Bestandgegenstand war ein Verkaufslokal in der oberen Verkaufsebene im Ausmaß von rund 36,14 m<sup>2</sup>.

Am 5.9.2008 richtete die Bestandgeberin nachstehende Eingabe an das Finanzamt (auszugsweise): In der Anlage übersende ich Ihnen jeweils 3 Gleichschriften der Zusatzvereinbarung zum Bestandvertrag "H" mit der Erf.Nr. 326.114/04 mit der Bitte um Vergebührung. Eine Selbstberechnung ist in diesem Fall nicht möglich, weil ... .

Die Zusatzvereinbarung hat folgenden Inhalt (wiederum auszugsweise):

§ 1: Bestandgegenstand: Der Bestandgeber gibt in Bestand und der Bestandnehmer nimmt in Bestand in der P. ein Geschäftslokal in der oberen Verkaufsebene im Ausmaß von rund 75 m<sup>2</sup>, wie es im beiliegenden Plan rot gekennzeichnet ist.

§ 7: Bestandnahmezeit:

(2) Das Bestandverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(4) Der Bestandgeber verzichtet auf die Ausübung des Kündigungsrechtes bis 31.12.2012, sodass es erstmalig zum 31.12.2013 durch ordentliche Kündigung aufgekündigt werden kann.

§ 11: Hauptbestandzins:

(1) bis (3) bleiben unverändert

(4) Der Mindesthauptbestandzins für den in § 1 angeführten Bestandgegenstand beträgt monatlich 80,00 €/m<sup>2</sup> vom 1.9.2008 bis 31.8.2009

sowie monatlich 85,00 €/m<sup>2</sup> vom 1.9.2009 bis 31.8.2010

sowie monatlich 90,00 €/m<sup>2</sup> vom 1.9.2010 bis 31.8.2011

sowie monatlich 95,00 €/m<sup>2</sup> ab 1.9.2011

zuzüglich Mehrwertsteuer.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG fest, wobei als Bemessungsgrundlage das 36-fache des mit 124,98 € ermittelten Monatswertes, multipliziert mit der Quadratmeteranzahl des Bestandgegenstandes angesetzt wurde.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Durch die Zusatzvereinbarung vom 1.9.2008 blieben alle Rechte und Pflichten unverändert und vollinhaltlich bestehen und der Urvertrag ohnehin mit 31.12.2009 befristet war und die maßgeblichen Gebühren entrichtet worden sind.

Das Finanzamt wies die Berufung als unbegründet ab.

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

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG unterliegen Bestandverträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, einer Gebühr von 1 v.H. des Wertes. Nach Abs. 3 derselben Tarifpost ist bei unbestimmter Dauer des Bestandvertrages als Wert das dreifache Jahresentgelt anzunehmen.

Nach § 15 Abs. 1 GebG sind Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig, 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) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird. Dem maßgeblichen Berufungsvorbringen, wonach alle Rechte und Pflichten des Erstvertrages

unverändert blieben und dieser vollinhaltlich bestehen blieb und befristet war, ist entgegenzuhalten, dass ein Bestandvertrag über ein anderes Verkaufslokal für die gebührenrechtliche Beurteilung ein neuer Vertrag ist und sich die Gebühr nach dem Vertragsinhalt richtet.

Die Beurteilung, ob eine Urkunde in Bezug auf eine andere Urkunde die Qualifikation eines "Zusatzes oder Nachtrages" gemäß § 21 GebG hat, ist nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut ausschließlich durch einen Vergleich der bereits ausgefertigten Urkunde (im gegenständlichen Fall somit der Bestandvertrag vom 16.4.2007, das ist der von Herrn D "übernommene" Vertrag) und derjenigen Urkunde vorzunehmen, die den Zusatz oder Nachtrag darstellen soll.

Nach § 21 GebG ist ein Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde, durch den die darin beurkundeten Rechte oder Verbindlichkeiten ihrer Art oder ihrem Umfang nach geändert oder die vereinbarte Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes verlängert wird, im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung als selbstständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig.

Somit war das beurkundete neue Rechtsgeschäft im vollen Umfange der Beurkundung der Gebührenbemessung zu unterziehen, von einem Zusatz oder Nachtrag kann bei Änderung des Bestandgegenstandes selbst bei Gleichbleiben der übrigen Vertragsbestimmungen nicht gesprochen werden.

Linz, am 8. April 2011