



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der P.M., N., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 4. Februar 2004 betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs. 2 BAO abgeändert wie folgt:

Die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG wird festgesetzt mit € 1.665,--
(1 % von einer Bemessungsgrundlage von € 166.500,--).

Entscheidungsgründe

Am 11. November 2003 wurde zwischen I.L. und V.L. als Vermieter und der „M.=P.M.“, der Berufungswerberin, als Mieterin ein Mietvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag lautet auszugsweise:

„§ 1 (Mietgegenstand und Ausstattung)

1. Vermietet wird der Innenraum des Mietgegenstandes im Hause N=N.

§ 2 (Vertragsdauer)

1. Unbefristeter Mietvertrag

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Mai 2003 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden.

Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalenderquartals zu erfolgen.

Die erstmalige Kündigung ist jedoch frühestens ab 1. Mai 2013 möglich.

.....

§ 7 (Weitere Vereinbarungen)

Siehe Zusatzvereinbarung.

.....

§ 9 (Kosten)

..... Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt: Der auf den Mietgegenstand entfallende Mietzins einschließlich derzeitiger Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc. beträgt monatlich € 4.625,00."

Der Punkt 5) der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag (diese wurde erst nach Einbringung des Vorlageantrages überreicht) lautet:

„Die Vermieter sind berechtigt nach Vorliegen der Kündigungsgründe nach § 30 MRG die sofortige Aufhebung des Vertrages zu verlangen; ebenso im Falle der Insolvenz der Mieterin.“

Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien wurde für dieses Rechtsgeschäft eine Gebühr von € 7.215,-- vorgeschrieben. Dabei wurde davon ausgegangen, dass ein Bestandverhältnis vorliegt, das zunächst für die Dauer von zehn Jahren und anschließend für unbestimmte Zeit gelten soll.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die Gebühr maximal € 1.665,-- betragen dürfe. Im Vorlageantrag wurde weiter ausgeführt, dass im gegenständlichen Fall ein einseitiger Kündungsverzicht bis 1. Mai 2013 nur seitens der Mieterin bestehe, da dem Vermieter alle Kündigungsmöglichkeiten nach § 30 MRG zur sofortigen Aufhebung des Vertrages zur Verfügung stehen, welche laut Erkenntnis des VwGH vom 16.10.1989, 88/15/0040 keine Ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit darstellten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Als wesentlicher Grundsatz des Gebührenrechtes ist im § 17 Abs. 1 GebG bestimmt, dass für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend ist. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird. Im gegenständlichen Fall zählt auch die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag auch zum Urkundeninhalt, da diese durch Bezugnahme im Mietvertrag zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wurde.

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 Rechtsgebühr von 1 v.H. nach dem Wert. Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 Satz 1 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 17.9.1990, 90/15/0034 festgehalten:

„Nach ständiger hg. Judikatur besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG nicht im Wege steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 22. Dezember 1976, Zl. 2163/74 Slg. NF. 5066/F; 5. Oktober 1987, Zl. 86/15/0102; 6. März 1989, Zl. 88/15/0037 und 16. Oktober 1989, Zl. 88/15/0040). Die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG (früher § 19 Abs. 2 MG) stellt keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (vgl. dazu die schon zitierten hg. Erkenntnisse vom 5. Oktober 1987, Zl. 86/15/0102, 16. Oktober 1989, Zl. 88/15/0040 und die dort zitierte hg. Vorjudikatur).“

Nach dem Inhalt des Mietvertrages (die Zusatzvereinbarung zählt auch zum Urkundeninhalt) sind die Mieter berechtigt, nach Vorliegen der Kündigungsgründe des § 30 MRG die sofortige Aufhebung des Vertrages zu verlangen. Ebenso können sie die sofortige Auflösung des Vertrages im Falle der Insolvenz der Berufungswerberin verlangen.

Da neben der Insolvenz der Berufungswerberin im gegenständlichen Mietvertrag auch sämtliche Kündigungsgründe des § 30 MRG vereinbart wurden, liegt hier nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vor. Die Bemessungsgrundlage war daher zu ermitteln wie folgt:

Miete monatlich € 4.625,-- x 36 (unbestimmte Dauer) = Bemessungsgrundlage € 166.500,--.
Davon gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1 % = Gebühr 1.665,--.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 15. November 2006