



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der K, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 2. Juni 2004, --, betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Am 3. November/13. November 2003 wurde zwischen der Firma T. als Vermieterin und der Firma K. als Mieterin ein Immobilienleasing-Mietvertrag abgeschlossen. Am 9. März/17. März 2004 wurde ein Nachtrag hiezu errichtet.

Laut Punkt II des Vertrages wurde dieser auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Laut Punkt III besteht das vom Mieter zu entrichtende Mietentgelt aus der Miete und der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

Unter Punkt V sind diverse Neben- und Betriebskosten angeführt, wobei laut Punkt 1. sämtliche das Mietobjekt betreffende Neben- und Betriebskosten samt Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe vom Mieter - soweit möglich - direkt zu begleichen sind. Etwaige dem Vermieter vorgeschriebenen Neben- und Betriebskosten sind ihm vom Mieter binnen 8 Tagen nach separater Vorschreibung zu bezahlen. Der Vermieter ist berechtigt, eine entsprechende Akontierung zu verlangen.

Sodann sind in Punkt 2. a) bis h) diverse Nebenkosten aufgezählt.

Mit dem oa. Nachtrag wurde im Wesentlichen der Übergabezeitpunkt mit Jänner 2005 festgestellt sowie aus Gebührenbemessungsgründen festgehalten, dass "im Verhältnis zu dem bereits vergewährten Immobilienleasingmietvertrag vom 3.11./13.11.2003 die monatlich zu begleichende Nettomiete voraussichtlich um EUR 1.489,03 erhöht wird".

Mit Bescheid vom 2. Juni 2004 setzte das Finanzamt A gemäß §33 TP5 Abs.1 Z1 GebG 1957 die Gebühr fest. Im Hinblick auf den Umstand, dass der Umfang der Abgabepflicht noch nicht in genauer Höhe feststand, erfolgte die Vorschreibung vorläufig.

Mit Schreiben vom 7. Juli 2004 wurde dagegen Berufung eingebracht. Eingewendet wurde im Wesentlichen, das zu errichtende Fachmarktzentrum werde über X finanziert bzw. geleast. Die K; als Betreiber des zu errichtenden Fachmarktzentrums trage alle Betriebskosten bis auf Grundsteuer und Kanalgebühr selbst. Beispielsweise werde die Versicherung für das Fachmarktzentrum von der Berufungswerberin (Bw) selbst abgeschlossen und bezahlt. Eine daraus ergehende Versicherungsleistung sei auf X vinkuliert.

Es werde beantragt, die im bekämpften Bescheid angesetzten Betriebskosten von Euro 1000,- auf Euro 200,- zu reduzieren.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 20. September 2004 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Fristgerecht wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II Instanz gestellt.

Die Bw bringt ergänzend vor, dass der Anteil der Betriebskosten von der Finanzbehörde geschätzt worden sei, der Bw aber über die Grundlagen für die Wertermittlung dieser Schätzung keine Unterlagen vorgelegt worden wären. Bezüglich des Schätzungs**betrages** wird ausgeführt, dass man auf Grund der Anschaffungs- und Herstellungskosten der betreffenden Liegenschaft in der Höhe von ca. Euro 1,6 Mio von einem auf den Grundanteil entfallenden Einheitswert in der Höhe von ca. Euro 700.000,00 ausgehen könne. Auf Grund der Steuermesszahl würde sich daraus ein Jahresbetrag an Grundsteuer von ca. Euro 1.380,00 ergeben.

Die Kanalgebühr sei auf Grund der Größe des Objektes mit ca. Euro 730,00 pro Jahr anzunehmen. Es würde sich daraus ein Gesamtbetrag von Euro 2.110,00 *pro Jahr* und nicht, wie von der Behörde geschätzt, pro Monat, ergeben. Wenn daher von der Bw die Betriebskosten mit Euro 200,00 pro Monat laut Berufungsantrag festgesetzt würden, so läge dies bereits über den von der Bw geschätzten Betriebskosten.

Da derzeit noch keine exakten Zahlen vorliegen würden werde ersucht, im Rahmen der Schätzung und unter Berücksichtigung der Angaben der Berufungswerberin auf dieser Basis

den Wert der Betriebskosten vorzuschreiben, nachdem von der Behörde bei der Ermittlung ihrer Schätzungsgrundlagen keine Angaben gemacht worden seien.

Die h.o. Behörde stellte in Entsprechung des Berufungsbegehrens folgende Fragen an die Bw: "Gibt es bereits eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005? In welcher Höhe können die Betriebskosten laut Punkt V. 2. a) bis h) des Immobilienleasing-Mietvertrages angesetzt werden?" Zur Beantwortung und Vorlage entsprechender Unterlagen wurde eine Frist von vier Wochen ab Zustellung des Vorhaltes gesetzt. Der Vorhalt wurde nachweislich am 7.6.2006 übernommen. Eine Beantwortung erfolgte bis zum Ergehen der Berufungsentscheidung nicht.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG beträgt die Gebühr für Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Verbrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im Allgemeinen 1 v.H..

Der Begriff des "Wertes" ist im Gesetz selbst nicht definiert, jedoch hat der VwGH in ständiger Judikatur die Auffassung vertreten, dass zum "Wert" alle jene Leistungen zählen, die der Bestandnehmer erbringen muss, um in den Gebrauch der Bestandsache zu gelangen.

Als Bestandzins sind also alle jene Leistungen anzusehen, die der Bestandnehmer für die Nutzung des Bestandobjektes aufwendet oder künftig aufwenden muss.

Nach ständiger Judikatur des VwGH sind Betriebskosten in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzubeziehen (vgl. VwGH 27.9.1960, 812, 813/60, 30.5.1974, 974/73, 367/73, 17.2.1994, 93/16/0160). Die Höhe der Betriebskosten muss für ihre Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage nicht ziffernmäßig festgelegt sein, wenn in der Vertragsurkunde neben der mit einem bestimmten Betrag enthaltenen Zinsvereinbarung hinsichtlich der Betriebskosten nur deren Bezahlung mit dem entsprechenden Anteil vereinbart worden ist. In einem solchen Fall ist die Abgabenbehörde im Rahmen ihrer amtswegigen Ermittlungspflicht berechtigt, die Höhe der Betriebskosten festzustellen und diese als Teil der Bemessungsgrundlage zu behandeln (VwGH 12.6.1962, 175/62).

Ebenso zur Bemessungsgrundlage zählt die Übernahme von Verpflichtungen, die der Sicherung, der Erhaltung der Bestandsache oder der Erleichterung der Ausübung des bestimmungsgemäßen Gebrauches dieser Sache dienen (vgl. etwa VwGH 21.3.2002, 99/16/0160).

In Punkt V.2. des gegenständlichen Vertrages wird ausgeführt:

"Unter den im Absatz 1 angeführten Kosten sind alle jene Aufwendungen zu verstehen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Mietobjektes erforderlich sind und/oder dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Mietobjektes I.a) und I.b) erwachsen. Zu diesen Aufwendung gehören insbesondere:...."

Die Textierung des vorliegenden Vertrages beschreibt unter Punkt V.2. die Neben- und Betriebskosten detailliert.

Hinsichtlich der Bewertung dieser Neben- und Betriebskosten ist zu sagen, dass die Bw selbst lediglich Kanalgebühr und Grundsteuer mittels Schätzung bewertet hat, nicht aber die sonstigen Betriebskosten laut Punkt V. des Vertrages, welche ebenfalls zur Bemessungsgrundlage zählen.

Hinsichtlich des Argumentes, sämtliche Neben- und Betriebskosten mit Ausnahme von Kanalgebühr und Grundsteuer würden von der Bw selbst getragen ist zu sagen, dass es für die Einbeziehung des Wertes einer Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nicht entscheidend ist, dass diese Verpflichtung gegenüber dem Bestandgeber selbst zu erbringen ist (VwGH 12. 11. 1997, 97/16/0063). Es gilt vielmehr der Grundsatz, dass alle Leistungen, die im Austauschverhältnis für die Einräumung des Benützungrechtes stehen, in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind (VwGH 7.10.1993, 93/16/0140).

Verpflichtet sich die Bw im Vertrag für weitere Kosten zusätzlich zur Miete aufzukommen, so zählt diese Verpflichtung der Kostenübernahme als weitere Gegenleistung für die Nutzung der Bestandsache und zwar auch dann, wenn die Zahlung nicht direkt an den Vertragspartner erfolgt. Laut Punkt V.1. ist die Vermieterin sogar berechtigt, bezüglich allfälliger Vorschreibung von Neben- und Betriebskosten Akontierungen zu verlangen.

Auf Grund der mangelnden Vorhaltsbeantwortung lag der h.o. Behörde kein ausreichendes Zahlenmaterial vor, welches die vom Finanzamt getroffene Schätzung hätte in Zweifel ziehen können.

Die Berufung war daher aus den o.a. Gründen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 22. September 2006