

IM NAMEN DER REPUBLIK!

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache X, Adr, vertreten durch Mag. Werner Obermüller, Maderspergerstraße 22a, 4020 Linz gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 17. Jänner 2011, ErfNr. 123, betreffend Gebühren zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

Entscheidungsgründe

Am 29. März 2010 wurde dem Finanzamt ein 3. Nachtrag zum Mietvertrag vom 9. Juli 1997 zur Gebührenanzeige gebracht. Über Anforderung des Finanzamtes wurden sodann der Mietvertrag 1997 und die ersten zwei Nachträge vom 11. Dezember 2003 und vom 24. Juni 2005 vorgelegt.

Mit Bescheid vom 17. Jänner 2011 ging das Finanzamt beim 3. Nachtrag vom Abschluss eines neuen Mietvertrages aus und setzte eine Rechtsgeschäftsgebühr nach § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1957 in Höhe von 3.252,98 € fest.

Gegen diese Vorschreibung wurde Berufung erhoben und die Aufhebung des Bescheides begehrt. Ausgeführt wurde, dass der Mietvertrag für das Geschäftslokal seit 9. Juli 1997 bestehe. Es hätte sich beim Abschluss des Mietvertrages noch um zwei Geschäftslokale, GE 25 und GE 17a, sowie dazugehörige Lagerräume gehandelt. Beim 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 11. Dezember 2003 sei lediglich das Ausscheiden der Fa. Z Produktions- und VertriebsgmbH aus dem Mietvertrag festgehalten worden. Beim 2. Nachtrag vom 24. Juni 2005 seien die beiden Geschäftslokale getrennt worden, da die Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz Bf. genannt) nach der Scheidung des ehemaligen Gatten Y das Geschäftslokal GE 17a alleine übernommen habe.

In weiterer Folge sei das Einkaufszentrum, in welchem sich das Geschäftslokal befinde, an einen neuen Eigentümer verkauft worden. Die neuen Eigentümer hätten eine

Sanierung des Einkaufszentrums beschlossen und die Änderungen dazu seien im 3. Nachtrag zum Mietvertrag festgehalten worden, deshalb auch die Formulierung Geschäftslokal NEU. Das Geschäftslokal, welches vor dem Umbau offen gewesen sei (Sitzgelegenheiten seien der Bf. unentgeltlich zur Verfügung gestellt gewesen), sei nunmehr geschlossen, da es sich um ein Raucherlokal handle. Die Änderung habe das Geschäftslokal nach dem Umbau insofern betroffen, da dieses mittels Glastrennwänden nun nach außen versperrbar sei. Es sei auch im Zuge der Sanierung des Einkaufszentrums, dessen Bauphasen sich über einen längeren Zeitraum erstreckt haben, zur Gänze adaptiert und auch erneuert und umgebaut, sowie den Lüftungstechnischen gesetzlichen Bestimmungen angepasst worden. Aufgrund der Sanierung sei eine 10%-ige Mieterhöhung vereinbart worden, die im 3. Nachtrag zum Mietvertrag festgehalten worden sei. Es sei somit ausdrücklich festzuhalten, dass es sich um keinen neu abgeschlossenen Mietvertrag handle, sondern um einen 3. Nachtrag zum Mietvertrag, für den keine Gebührenvorschreibung entstehen könne.

Vorgelegt wurde in weiterer Folge auch ein Unternehmens-Übertragungsvertrag vom 29. Juli 2004, wonach Herr Y an die Bf. ua. die im Einkaufszentrum befindliche Gaststätte im Kaufwege übertrug. Im Punkt VI unter "Miet- /sonstige Vertragsverhältnisse" wurde Folgendes vereinbart: *"Die Vertragsteile halten fest, dass der den Kaufgegenstand betreffende Mietvertrag auf den Käufer übergeht und verpflichtet sich der Verkäufer sämtliche erforderlichen Erklärungen abzugeben, bzw. Handlungen vorzunehmen, welche notwendig sind, um eine Übertragung der obgenannten Mietverträge auf den Käufer zu bewerkstelligen."*

Nach Ergänzungsersuchen des Finanzamtes legte die Bf. 3 Pläne vom Bestandsobjekt vor und nach dem Umbau vor.

Das Finanzamt wies am 1. Februar 2012 die Berufung mittels Berufungsvorentscheidung mit der Begründung ab, dass die in § 21 GebG geforderte Parteienidentität nicht vorliege.

Gegen diese Entscheidung wurde der Vorlageantrag gestellt und wurde auf die 2. Nachtragsvereinbarung vom 24. Juni 2005 verwiesen, wonach die Auflösung die Bf. nicht betroffen habe, sondern festgehalten worden sei, dass der Mietvertrag unverändert weiterbestehe.

Über die Beschwerde wurde erwogen:

Der Mietvertrag vom 9. Juli 1997 wurde zwischen der Bgesellschaft mbH (Vermieterin) und den Herren A und Y als Mieter abgeschlossen. Bestandsobjekte waren die Geschäftsflächen GE 25 und GE 17a (Fläche ca. 34 m²) in einem Einkaufszentrum. Unter den allgemeinen Bestimmungen des § 18 wurde festgehalten, dass Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages der Schriftform bedürfen. Mündliche oder konkludente Vereinbarungen wurden ausgeschlossen.

Der 1. Nachtrag zum oben genannten Mietvertrag vom 11. Dezember 2003 wurde zwischen der Bgesellschaft mbH als Vermieterin und den Mietern Fa. CgmbH und Herrn

Y abgeschlossen und beinhaltete das Ausscheiden der Fa. CgmbH und den Eintritt des Herrn Y.

Der 2. Nachtrag vom 24. Juni 2005 wurde zwischen den D Holding GmbH und Herrn Y abgeschlossen und beinhaltete die ersatzlose Auflösung des Mietvertrages hinsichtlich des Mietgegenstandes GE 25. Im Punkt II wurde festgehalten: "Ausdrücklich festgehalten wird, dass der Mietvertrag hinsichtlich des Mietgegenstands GE 17a von dieser Auflösung nicht betroffen ist und unverändert mit Fr. E (= Bf.) weiterbesteht."

In der Präambel des Nachtrags wird ua. festgehalten, dass sich der Firmenwortlaut der Bgesellschaft mbH in D Holding GmbH geändert hat und dass nunmehrige Eigentümerin der Liegenschaft die O Leasing GmbH ist. Weiters wurde ausgeführt, dass mit Schreiben vom 9. August 2004 die Mietrechte für das Geschäftslokal GE 17a im Ausmaß von 34 m² an Frau E übertragen wurden.

Der 3. und streitgegenständliche Nachtrag vom 10. März 2010 wurde zwischen der Vermieterin F s.à.r.l. und der Mieterin, der Bf., abgeschlossen. Die Vermieterin hatte die Liegenschaft zwischenzeitig am 18. Oktober 2007 von der O Leasing GmbH gekauft. Dieser Sachverhalt ergibt sich aus den von der Bf. vorgelegten Unterlagen und einer Grundbuchsabfrage.

Nach § 17 Abs. 1 GebG 1957 ist der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) für die Festsetzung der Gebühren maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wurde. Nach § 33 TP 5 GebG 1957 sind Bestandverträge gebührenpflichtig.

§ 21 GebG 1957 lautet: "Werden durch einen Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde die darin beurkundeten Rechte oder Verbindlichkeiten ihrer Art oder ihrem Umfang nach geändert oder wird die vereinbarte Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes verlängert, so ist dieser Zusatz oder Nachtrag im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung als selbständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig."

Die Beurteilung, ob eine Urkunde in Bezug auf eine andere Urkunde die Qualifikation eines "Zusatzes oder Nachtrages" gemäß § 21 GebG hat, ist ausschließlich durch einen Vergleich der "bereits ausgefertigten Urkunde" und derjenigen Urkunde vorzunehmen, die den Zusatz oder Nachtrag darstellen soll (VwGH 18.12.1997, 97/16/0473). Von einem Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits voll ausgefertigten Urkunde im Sinne des § 21 GebG kann nur dann gesprochen werden, wenn die Parteien, die den Zusatz oder Nachtrag vereinbart haben, dieselben sind wie die, welche laut der ursprünglichen Urkunde Partner des Rechtsgeschäftes waren (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, § 21 Rz 14 und die darin zitierte VwGH-Judikatur: VwGH 24.1.1956, Slg. 1346/F; VwGH 7.1.1959, 1995/58; VwGH 19.12.1974, 1531/74; VwGH 18.12.1997, 97/16/0473). Vergleicht man den Mietvertrag (einschließlich der Nachträge 1 und 2) mit dem 3. Nachtrag so ist festzustellen, dass keine Parteienidentität vorliegt. Allein schon auf Seiten der Vermieterin kam es infolge eines Verkaufes der Liegenschaft an

die F s.à.r.l. zu einem Wechsel in der Person der Vertragspartei und liegt damit eine Einzelrechtsnachfolge vor. Von einem Nachtrag im Sinne der Begünstigungsvorschrift des § 21 GebG 1957 kann daher nicht gesprochen werden, sondern liegt eine Neubeurkundung eines Bestandvertrages vor (vgl. auch VwGH 29.7.2004, 2004/16/0075).

Wenn die Vorbemerkungen im 3. Nachtrag davon sprechen, dass die Fa. F s.à.r.l. zuvor durch den Kauf der Liegenschaft in den ursprünglichen Mietvertrag eingetreten ist, ist dazu auszuführen: Der gesetzliche Eintritt eines Liegenschaftserwerbers in einen Bestandvertrag gemäß § 1120 ABGB stellt keinen sogenannten Volleintritt in das Bestandverhältnis dar, sondern verändert dieses insoweit, als die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine relevant werden. Ein sogenannter Volleintritt bedürfte dagegen auch der Zustimmung des betroffenen Bestandnehmers, was im gegenständlichen Fall lt. dem Kaufvertrag vom 18. Oktober 2007 nicht erfolgt ist. Es ist daher auch nicht von einer vor Errichtung der jetzt streitgegenständlichen Urkunde stattgefundenen Vertragsübernahme auszugehen (VwGH 18.12.1997, 97/16/0473).

Das Finanzamt ging daher zu Recht vom Abschluss eines neuen Mietvertrages aus, der nach § 33 TP 5 GebG 1957 zu vergebühren war.

Inwieweit die Vereinbarungen hinsichtlich des Mietobjektes (Vergrößerung der Geschäftsfläche von ca. 34 m² auf 45,32 m² und neuer Lagerraum mit 11,19 m²) und des Mietzinses eine substantielle Vertragsänderung bedeuten, die die Identität des Rechtsgeschäftes in Frage stellt (Fellner, w.o., § 21 Rz 1), kann daher dahingestellt bleiben.

Gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes ist eine Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des VwGH abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des VwGH nicht einheitlich beantwortet wird (Art. 133 Abs. 4 B-VG). Mit der Frage, ob mangels Parteienidentität noch von einem Nachtrag iS des § 21 GebG 1957 gesprochen werden kann, hat sich der VwGH bereits in seinen Entscheidungen vom 18.12.1997, 97/16/0473 und 29.7.2004, 2004/16/0075 beschäftigt. Damit ist davon auszugehen, dass die gegenständliche Rechtsfrage bereits hinreichend geklärt wurde, weshalb ihr keine grundsätzliche Bedeutung mehr zukommt.