



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 24 .Jänner 2007 betreffend Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 9 GebG 1957 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Das, zwischen D.K., A.L. und E.L., vertreten durch die L., vertreten durch P.A., im Folgenden Forst- und Gutsverwaltung genannt, und dem Berufungswerber, (Bw.), am 3 .Mai 2006 abgeschlossene Übereinkommen lautet wie folgt:

#### *I. Vertragsgegenstand*

*(1) In der von den Landeshauptleuten von X. und Y. im Dezember 2002 unterzeichneten Z.deklaration wird angeregt, Im Bereich des Landschaftsschutzgebiets Z. und den in Wien gelegenen Teilen des Z. es einen Biosphärenpark einzurichten.*

*In den beiden Bundesländern wurden in den Jahren 2003 bis 2005 die erforderlichen Studien und Konzepte ausgearbeitet sowie die gemeinsame Vorgangsweise bei der Einreichung zur Internationalen Anerkennung durch die UNESCO akkordiert.*

*(2) Die Planung sieht die Einbeziehung der in Anlage./A angeführten, im bücherlichen Eigentum der Forst- und Gutsverwaltung stehenden Grundflächen in die Kernzonen des Biosphärenparks Z. vor.*

(3) In den Kernzonen des Biosphärenparks Z. hat jede wirtschaftliche Nutzung zu unterbleiben. Ausgenommen davon sind insbesondere die Ausübung der Jagd und Fischerei sowie die Erhaltung von Wegen, Straßen und touristischer Einrichtungen. Darüber hinausgehende Nutzungen der in den Kernzonen befindlichen Bauwerke, Bodenschätze, Wasservorkommen etc. stehen - im rechtlichen Rahmen - der Forst- und Gutsverwaltung zu.

(4) Das Land Y. beabsichtigt, den Schutz der Kernzonen oder von Teilflächen derselben - auch Dritten gegenüber - durch deren Erklärung zum Naturschutzgebiet (§ 11 y. Naturschutzgesetz 2000, LGBI. 000) sicher zu stellen.

## *II. Laufzeit*

*Unter der Voraussetzung der tatsächlichen Einbeziehung dieser Grundflächen in die Kernzonen des Biosphärenparks Z. bis spätestens 31.12.2006 treten die nachfolgenden, Vertragsbestimmungen – mit Ausnahme der in III. (4) getroffenen Regelung, welche mit Unterfertigung dieser Vertragsurkunde wirksam wird – zum Zeitpunkt der rechtwirksamen Errichtung des Biosphärenparks Z. in Kraft. Das Vertragsverhältnis wird auf die Dauer des Bestehens des Biosphärenparks oder gleichartiger Bewirtschaftungsbeschränkungen abgeschlossen; die ordentliche Kündigung, auch teilweise, ist ausgeschlossen.*

## *III. Entschädigung*

(1) Für die Einbeziehung der oben bezeichneten Grundflächen Im Ausmaß von 56,3995 ha In die Kernzonen des Biosphärenparks Z. und den damit verbundenen vermögensrechtlichen Nachteilen verpflichtet sich das Land Y. ab Inkrafttreten dieses Vertrages an die Forst- und Gutsverwaltung eine jährliche immerwährende Entschädigung in Höhe von € 15.637,57 (in Worten: Euro fünfzehntausendsechshundertsiebenunddreißig, 57/100) zu bezahlen.

(2) Die jährlichen Entschädigungen sind am 1.3. jeden Jahres auf das Konto der Forst- und Gutsverwaltung, Konto Nr. aaa, BLZ bbb, bei der Sparkasse B., zur Zahlung fällig.

(3) Sollte es sich beim ersten Vertragsjahr um kein vollständiges Kalenderjahr handeln, ist die für dieses Jahr zu zahlende Entschädigung verhältnismäßig zu kürzen und der sich ergebende Betrag am Fälligkeitszeitpunkt zu bezahlen. Sollte im Rumpfjahr der oben festgelegte Fälligkeitszeitpunkt bereits verstrichen sein, Ist der sich ergebende Betrag gemeinsam mit dem Betrag für das Folgejahr zu bezahlen.

(4) Wird der Biosphärenpark Z. erst im Laufe des Jahres 2006 rechtswirksam errichtet, ist die in Abs. (3) geregelte verhältnismäßige Kürzung der Entschädigungsbeträge dann nicht vorzunehmen, wenn die Forst- und Gutsverwaltung im Zeitraum vom 1.1.2006 bis zur

---

tatsächlichen Errichtung des Biosphärenparks Z. - längstens jedoch bis zum 31.12.2006 - die vertragsgegenständlichen Flächen außer Nutzung stellt.

(5) Die Vertragsteile kommen überein, die oben festgelegten jährlichen Entschädigungen mit dem von der Statistik Austria monatlich verlautbarten Index der Verbraucherpreise 2000 oder mit einem an seine Stelle tretenden Index zur Basis September 2005 derart Wert zu sichern, dass ein Steigen oder Fallen des bezogenen Index ein gleiches verhältnismäßiges Steigen oder Fallen der Entgelte zur Folge hat. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt durch die Forst- und Gutsverwaltung.

Eine Unterlassung der Neuberechnung (Valorisierung) bedeutet keinen Verzicht auf die Indexanpassung.

#### IV. Bewertung, Verzichtserklärung

(1) Die Vertragspartner halten einvernehmlich fest, dass die unter Pkt. III. genannten Entschädigungssummen auf einer von den Vertragspartnern unter Beziehung der y. Landeslandwirtschaftskammer gemeinsam festgelegten Bewertungsmethodik (Bewertungsrichtlinie für die Entschädigung von Waldflächen im Biosphärenpark Z. , vom Oktober 2004) basiert.

(2) In den Kernzonen, allenfalls aufgrund von vereinbarten Managementmaßnahmen anfallendes Holz ist für Zwecke des Biosphärenparks Z. zu verwerten.

(3) Die Forst- und Gutsverwaltung erklärt ausdrücklich, dass sie durch die in diesem Übereinkommen vereinbarten Entschädigungsbeträge, für die ihr durch die Einbeziehung der vertragsgegenständlichen Grundflächen sowohl in die Kernzonen des Biosphärenparks Z. als auch durch die Erklärung dieser Grundflächen zum Naturschutzgebiet gemäß § 11 y. Naturschutzgesetz 2000, LGBI. 000 , entstehenden vermögensrechtlichen Nachteile in diesen Gebieten angemessen entschädigt wurde und keine weiteren Forderungen - aus welchem Rechtstitel immer - an das Land Y. zu stellen hat.

(4) Die Forst- und Gutsverwaltung verzichtet hiermit auf Laufzeit dieses Übereinkommens auf das gemäß § 23 y. Naturschutzgesetz 2000 bestehende Recht, die Zuerkennung einer angemessenen Entschädigung zu beantragen.

#### V. Sonstiges

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Übereinkommens bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Sämtliche durch die Errichtung dieses Übereinkommens entstehenden oder verbundenen Gebühren werden vom Land Y. aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung alleine übernommen.

(3) Bei Meinungsverschiedenheiten oder Streitigkeiten über oder im Zusammenhang mit diesem Übereinkommen werden die Vertragspartner zunächst Verhandlungen mit dem Ziel einer einvernehmlichen Beilegung derartiger Konflikte führen. Die Beschreitung des Rechtswegs ist erst zulässig, wenn binnen drei Monaten nach Beginn der Verhandlungen keine einvernehmliche Bereinigung erzielt worden ist oder beide Vertragspartner schriftlich erklären, dass die Verhandlungen endgültig gescheitert sind.

(4) Für aus diesem Übereinkommen entstehende Streitigkeiten gilt österreichisches Recht. Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in P. vereinbart.

#### *VI. Vertretungsbefugnis, Vertragsausfertigung*

(1) Die dieses Übereinkommen unterfertigenden Organe erklären ausdrücklich, durch ihre Unterschrift die Vertragsparteien rechtswirksam verpflichten zu können bzw. über allenfalls erforderliche Genehmigungen und Beschlüsse der zuständigen Organe zu verfügen.

(2) Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichtet, von denen je eines den Parteien zukommt. Das Land Y. übernimmt es, dem Finanzamt zum Zwecke der Gebührenbemessungen eine einfache Abschrift zu übermitteln.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien erblickte in diesem Übereinkommen einen der Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 9 GebG unterliegenden Dienstbarkeitsvertrag, und schrieb dem Bw. mit dem im Spruch dieser Berufungsentscheidung angeführten Bescheid die Rechtsgebühr im Betrage von € 2.814,76 (= 2% vom neunfachen Jahreswert in der Höhe von € 140.738,13) vor.

Dagegen erhob der Bw. fristgerecht Berufung mit der Begründung, dass mit dem angezeigten Vertrag keine Dienstbarkeit iSd. § 33 TP 9 GebG eingeräumt worden wäre, sondern dass lediglich die vom Land Y. zu leistende Entschädigung, für die mittels Verordnung der y. Landesregierung verfügten Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich bestimmter Grundstücke (Kernzone des Biosphärenparks Z. ), einer Regelung zugeführt worden wäre.

Mit Berufungsvorentscheidung des Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 21. März 2007 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen und in der Begründung dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass mit dem vorliegenden Übereinkommen eine Dienstbarkeit gemäß § 33 TP 9 GebG begründet worden wäre, da die Eigentümer der in Anlage A dieser Vereinbarung verzeichneten Grundflächen entgeltlich, zum Vorteil eines Anderen, verbunden worden wären, die Einbeziehung ihrer Grundflächen in den

---

Biosphärenpark Z. zu dulden und die wirtschaftlich Nutzung dieser Flächen, von einigen Ausnahmen abgesehen, zu unterlassen.

Dagegen stellte der Bw. fristgerecht den Antrag auf Entscheidung über ihre Berufung durch den unabhängigen Finanzsenat, (UFS), als Abgabenbehörde zweiter Instanz und führte in Replik zu dem Inhalt der Berufungsvorentscheidung aus, dass im vorliegenden Vertrag keinesfalls Nutzungsbeschränkungen vereinbart worden wären. Vielmehr würden diese erst mit der Erlassung der diesbezüglichen Verordnung der y. Landesregierung eintreten.

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

Gemäß § 33 TP 9 Gebührengesetz 1957,(GebG), unterliegen Dienstbarkeiten, wenn jemandem der Titel zur Erwerbung einer Dienstbarkeit entgeltlich eingeräumt, oder die entgeltliche Erwerbung von dem Verpflichteten bestätigt wird, einer Rechtsgebühr in der Höhe von 2.v.H.von dem Wert des bedungenen Entgeltes.

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.

Gemäß § 26 GebG gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Bestimmungen getroffen sind, die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 BGBl.Nr.18 mit der Maßgabe, dass bedingte Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind und dass bei wiederkehrenden Leistungen die Anwendung der Bestimmungen des § 15 Abs.1 über den Abzug der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen und des § 16 Abs.3 des vorerwähnten Gesetzes ausgeschlossen ist.

Gemäß § 15 Abs.2 Bewertungsgesetz 1955, (BewG), sind immerwährende Nutzungen und Leistungen mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes, Nutzungen und Leistungen von unbestimmter Dauer vorbehaltlich des § 16 mit dem neunfachen des Jahreswertes zu bewerten.

Nach § 472 wird durch das „Recht der Dienstbarkeit“ ein Eigentümer (in der Regel einer Liegenschaft) verbunden, zum Vorteil eines anderen, nämlich des Berechtigten in Rücksicht einer Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen.

Das bürgerliche Recht unterscheidet zwischen Grunddienstbarkeiten, wenn das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitz des Grundstückes zu dessen vorteilhafteren oder bequemer Benutzung verknüpft ist (§ 473 ABGB) und persönlichen Dienstbarkeiten.

Bei der Grunddienstbarkeit muss sich die Duldung oder Unterlassung auf die Nutzung des Grundstückes selbst beziehen. (OGH vom 21.November 2000, 5 Ob 281/00k, EvBl 2001/77).

Daher sind etwa Wettbewerbsbeschränkungen, die nicht der Nutzung des Grundstückes sondern die wirtschaftliche Tätigkeit, die ein Eigentümer zufällig auf diesem Grundstück entfaltete betreffen, nicht als Gegenstand einer Dienstbarkeit anzusehen. (OGH 21.11.2000, 5 Ob 281/00k, EvBl 2001/77)

Voraussetzung der Erfüllung des § 33 TP 9 GebG ist, dass die Einräumung der Dienstbarkeit durch entgeltliches Rechtsgeschäft erfolgt. Ein solches entgeltliches Rechtsgeschäft liegt vor, wenn nach dem Willen beider Parteien eine Leistung im Sinne einer subjektiven Äquivalenz durch die andere vergolten werden soll. (vgl. VwGH 4.12.2003, 2003/16/0143)

Nach ständiger Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegen immerwährende Leistungen und Nutzungen dann vor, wenn das Ende der Leistungen/Nutzungen sowohl dem Grunde als auch dem Zeitpunkt nach ungewiss ist.

War der im Vertrag bestellten Dienstbarkeit durch den Willen der Parteien eine zeitliche Grenze gesetzt worden, so wurde durch die Dienstbarkeit dem durch sie Berechtigten keine zeitlich unbeschränkte Berechtigung am dienenden Grundstück eingeräumt. (vgl. VwGH 25.5.1959, 2349,2350/58).

Gemäß § 17 Abs.1 GebG unterliegt das Rechtsgeschäft der Gebühr so wie es beurkundet ist. Der Gebührenfestsetzung können damit andere als in der Urkunde fest gehaltenen Umstände nicht zu Grunde gelegt werden, mögen auch die anderen Umstände den tatsächlichen Vereinbarungen entsprechen. Dies ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass eine Urkunde auch nur Beweis über das schafft, was in ihr beurkundet ist. (VwGH 14.11.1996, 95/16/0278).

Für die Frage, welches Rechtsgeschäft nach dem Urkundeninhalt anzunehmen ist, ist die von den Vertragsteilen gewählte Bezeichnung unmaßgeblich; entscheidend ist der Vertragsinhalt (vgl. u.a. VwGH 19.9.2001, 2001/16/0171)

Im vorliegenden Fall spricht lediglich die für den zu beurteilenden Vertrag gewählte Titulierung „Übereinkommen“ und der in Punkt drittens als Titel für die Errichtung eines Betrages von jährlich € 15.637,57 gewählte Ausdruck „Entschädigung“ nicht mit hinreichender Deutlichkeit für das Vorliegen eines Dienstbarkeitsvertrages.

Dagegen enthält Punkt erstens dieses Vertrages die offensichtlich vom Parteienwillen getragene Feststellung, dass die Errichtung des Biosphärenparks Z. , welcher im Landschaftsschutzgebiet Z. und somit im Eigentum des Bw liegt, die Einbeziehung von im Eigentum der Vertragspartnerin befindlichen Grundflächen in die Kernzone Biosphärenpark

---

Wienerwald vorsieht, und dass in dieser Kernzone und somit auch auf den einzubeziehenden streitverfangenen Grundflächen jede wirtschaftliche Nutzung, von einigen Ausnahmen abgesehen, zu unterbleiben hat. Die Textierung „jede wirtschaftliche Nutzung“ bedeutet keinesfalls nur die Unterlassung jener wirtschaftlichen Tätigkeiten welche die Eigentümerin der einzubeziehenden Grundflächen, zufällig auf diesen Grundflächen entfaltete, sondern auch die Unterlassung der wirtschaftlichen Nutzung der Grundflächen selbst.

In Punkt drittens verpflichtet sich der Bw. gegenüber der Vertragspartnerin zur Entrichtung eines Betrages von € 15.637,57 jährlich, für die Einbeziehung von im Eigentum der Vertragspartnerin befindlichen Grundflächen in die Kernzonen des Biosphärenparks Z. , und für die damit für die Vertragspartnerin verbundenen vermögensrechtlichen Nachteile. Im Kontext zu Punkt I sind unter solchen Nachteilen die Unterlassung jeder wirtschaftlichen Nutzung der in die Kernzone des Biosphärenparks Z. einzubeziehenden, im Eigentum der Vertragspartnerin stehenden, Grundflächen- abgesehen von den in Punkt erstens angeführten Ausnahmen- zu verstehen.

Nach dem Einvernehmen der Vertragsparteien stand somit die Leistung des Bw. an seine Vertragspartnerin, in Form der Zuwendung eines jährlichen Geldbetrages, in Wechselbeziehung zur Duldung der Einbeziehung der im Eigentum der Vertragspartnerin befindlichen Grundflächen in den Besitz des Bw und zu der mit dieser Einbeziehung verbundenen Unterlassung der wirtschaftlichen Nutzung der von dieser Einbeziehung betroffenen Grundflächen.(subjektive Äquivalenz)

Dem vorliegenden Vertragsinhalt nach wurde die Vertragspartnerin des Bw. entgeltlich verbunden, die Einbeziehung von, in ihrem Eigentum liegenden, Grundflächen in den Besitz des Bw. zu dessen Vorteil des Bw. zu dulden, und auf diesen Grundflächen jede wirtschaftliche Nutzung, von den vertraglich aufgezeigten Ausnahmen abgesehen, zum Vorteil des Bw. zu unterlassen.

Unbeschadet dessen, dass in Punkt I (4) des vorliegenden Vertrages der Bw. beabsichtigt, den Schutz der Kernzonen oder von Teilflächen derselben - auch Dritten gegenüber - durch deren Erklärung zum Naturschutzgebiet (§ 11 y. Naturschutzgesetz 2000, LGBI. 000 ) sicher zu stellen und - den Einlassungen des Bw. im Berufungsverfahren nach- die wirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen auch mit gesonderter Verordnung einer (genauerer) Regelung zugeführt werden sollen, wurde im- Lichte der vorstehenden rechtlichen Ausführungen- bereits mit dem verfahrensgegenständlichen Übereinkommen vom 3 .Mai 2006 ,im für die Beurteilung des Bestehens einer Gebührenschuld maßgeblichen Zeitpunkt, (= gemäß § 16 Abs.1 GebG Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung) eine der Gebührenpflicht gemäß § 33 TP 9 GebG unterliegende Grunddienstbarkeit begründet.

---

Wenn auch in Punkt drittens dieser Vereinbarung von einer jährlich immerwährenden Entschädigung die Rede ist, so geht aus Punkt zweitens eindeutig hervor, dass, nach dem Willen der Vertragspartner, der bestellten Dienstbarkeit „*mit dem Ende des Bestehens des Biosphärenparks oder gleichartiger Bewirtschaftungen*“ eine zeitliche Grenze gesetzt wird.

Es wurde daher der Bw. am dienenden Grundstück keine zeitlich unbeschränkte Berechtigung sondern eine Berechtigung von unbestimmter Dauer eingeräumt, welche gemäß § 15 Abs.2 BewG mit dem 9 fachen des Jahreswertes zu bewerten ist.

Die Vorschreibung der Rechtsgebühr erfolge somit sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach zu Recht.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 30. März 2010