



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch NN., vom 15. September 2011 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 19. August 2011, Erfassungsnummer zzz, betreffend Gebühren entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Im Juni 2011 schlossen die V., als Vermieterin und die nunmehrige Berufungswerberin (Bw.), die Bw., als Mieterin einen Mietvertrag ab.

Unter 3) Mietdauer finden sich in diesem Mietvertrag u.a. folgende Regelungen:

„A) Dieser Mietvertrag beginnt am TTMM.2012 und endet vorbehaltlich nachstehender Ziffer 3B) am ttmm.2017, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

B) Die Mieterin hat das Recht, die Mietdauer zu den Bedingungen dieses Vertrages dreimal um je fünf Jahre zu verlängern (Optionen). Diese Optionen treten jeweils stillschweigend in Kraft, wenn der Mieter spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietdauer keine gegenteilige schriftliche Erklärung abgibt.

C) Für die Dauer der vorstehend vereinbarten Vertragslaufzeiten einschließlich der Optionen ist ein ordentliches Kündigungsrecht der Vertragsparteien ausgeschlossen.“

Mit Gebührenbescheid vom 19. August 2011, Erfassungsnummer zzz, setzte das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel gegenüber der Bw. für dieses Rechtsgeschäft im

Grunde des § 33 TP 5 Abs. 1 Z.1 [GebG](#) 1957 die Gebühr fest. Der Begründung dieses Bescheides ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Ermittlung der Bemessungsgrundlagen die vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten bei der Bestimmung der Vertragsdauer mitberücksichtigt worden sind.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Berufung vom 15. September 2011. Die Vertragsparteien hätten in Pkt. 3) B) des Mietvertrages explizit vereinbart, dass der zunächst auf bestimmte Dauer (fünf Jahre) abgeschlossene Vertrag nach Ablauf dieser Zeit jeweils durch den weiteren Zeitraum von fünf Jahren fortzusetzen sei, sofern die Bw. keine gegen- teilige schriftliche Erklärung abgebe. Das Finanzamt hätte daher als Bemessungsgrundlage den 8-fachen Jahresbetrag (5 Jahre plus 3 Jahre) der Gebührenbemessung zugrunde legen müssen.

Das Finanzamt wies diese Berufung mit Berufungsentscheidung vom 31. Jänner 2012 als unbegründet ab.

Die Bw. stellte daraufhin mit Eingabe vom 6. Februar 2012 den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde II. Instanz, ohne in der Sache Neues vorzubringen.

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

Nach den Bestimmungen des [§ 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG](#) 1957 unterliegen Bestandverträge ([§ 1090 ff ABGB](#)) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, einer Gebühr im allgemeinen von 1 v.H. nach dem Wert.

Bei unbestimmter Vertragsdauer sind gemäß [§ 33 TP 5 Abs. 3 GebG](#) die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

Gemäß [§ 17 Abs. 4 des GebG](#) 1957 ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Nach Abs. 5 dieser Bestimmung heben die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht auf.

Gemäß [§ 26 GebG](#) 1957 gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Bestimmungen getroffen sind, die Vorschriften [des Bewertungsgesetzes 1955](#), BGBl. Nr. 148, mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und 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.

Mit dem vorliegenden Vertrag ist der Bw. eine Verlängerungsoption eingeräumt worden. Der angefochtene Abgabenbescheid spricht daher zu Recht von einem diesbezüglichen Optionsrecht. Dass tatsächlich eine solche Option besteht, bestreitet die Bw. nicht.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerung durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativ-Bedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert, und dass eine solche Bedingung nach [§ 26 GebG](#) 1957 zu behandeln ist, sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (VwGH 31.5.1995, [94/16/0237](#)).

Die Bw. meint, der o.a. Mietvertrag sei dahingehend auszulegen, dass von einem zunächst auf bestimmte Dauer (5 Jahre) abgeschlossenen Vertrag auszugehen sei, der nach Ablauf dieser Zeit jeweils für einen weiteren Zeitraum von 5 Jahren fortzusetzen sei, wenn die Mieterin keine gegenteilige schriftliche Erklärung abgebe. Die Gebühr sei in solchen Fällen nach ständiger Rechtsprechung von dem auf die ganze Zeit der zunächst bedungenen Vertragsdauer entfallenden Entgelt und darüber hinaus vom 3-fachen Jahresbetrag des Entgelts zu entrichten. Sie sieht sich in ihrer Argumentation durch Rechtsprechung und Lehre bestätigt und verweist u.a. auf das Erkenntnis VwGH 19.2.1998, [95/16/0281](#). Ausgehend von dieser Rechtsansicht begeht die Bw. daher die Berechnung der Gebühr auf der Basis einer Bemessungsgrundlage in der Höhe des 8-fachen Jahresbetrages (5 Jahre für die bestimmt bedogene Vertragsdauer plus 3 Jahre für die unbestimmte Dauer).

Wird nun der dem erwähnten Erkenntnis zugrunde liegende Vertragsinhalt dem des Berufungsfalles gegenübergestellt, ergibt sich ein erster beachtlicher Unterschied schon in dem Umstand, dass dem von der Bw. dargestellten Fall ein Vertrag zugrunde liegt – der im Gegensatz zum vorliegenden Vertrag – ausdrücklich auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden ist. Als zweiter wesentlicher Unterschied tritt die Einräumung der bereits erwähnten Option auf Vertragsverlängerung hinzu. Der mit Erkenntnis vom 19. Februar 1998, Zi. 95/16/0281, entschiedene und von der Bw. herangezogene Fall eines zwei unterschiedlichen Komponenten der Vertragsdauer (nämlich zunächst befristet und dann unbefristet)

---

umfassenden Bestandvertrages, dem es an Vereinbarungen zur Verlängerungsoption mangelt ist daher mit dem Beschwerdefall nicht vergleichbar.

Zu beachten ist vielmehr die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Vertragsverlängerung durch Optionsausübung.

So hat das Höchstgericht etwa im Erkenntnis VwGH 19.1.1994, [93/16/0159](#), ausgeführt, dass unter einer Option ein vertraglich eingeräumtes Gestaltungsrecht zu verstehen ist, das einer Partei, dem Optionsberechtigten, das Recht einräumt, durch einseitige Erklärung ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen (vgl. z.B. Koziol-Welser, Grundriss I9, 118). Dies hat nicht nur für die Begründung eines Vertragsverhältnisses, sondern in gleicher Weise auch für die Verlängerung eines ursprünglich zeitlich befristeten Vertrages zu gelten. Es spricht nämlich nichts dagegen, einer der Vertragsparteien das einseitig ausübare Gestaltungsrecht zur Vertragsverlängerung einzuräumen. Einer "neuerlichen Willenseinigung" beider Vertragsparteien betreffend die Vertragsverlängerung bedarf es im Optionsfall nicht und bewirkt eine optionsweise herbeigeführte Vertragsverlängerung auch nicht den Abschluss eines neuerlichen Vertrages, sondern eben nur die Verlängerung der ursprünglich befristeten Vertragsdauer.

Bemerkt wird, dass bei der Option das Gestaltungsrecht auch schlüssig ausgeübt werden kann (siehe Schwimann, ABGB4, Rz. 16 zu § 936).

Dem Finanzamt kann daher nicht erfolgreich entgegen getreten werden, wenn es – entsprechend der oben angeführten höchstgerichtlichen Rechtsprechung – die Gebühr von dem Entgelt bemessen hat, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und der vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt.

Da der verfahrensgegenständliche Bestandvertrag befristet auf fünf Jahre mit der dreimaligen Option auf Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre abgeschlossen worden ist, hat das Finanzamt die Bemessungsgrundlage zutreffend mit dem in [§ 33 TP 5 Abs. 3 GebG](#) 1957 normierten 18-fachen des Jahresentgeltes bemessen.

Gegen die von der Bw. begehrte gebührenrechtliche Behandlung des Bestandvertrags als ein aus zwei unterschiedlichen Komponenten (im Sinne der vorstehenden Ausführungen) bestehender Vertrag spricht darüber hinaus auch die im vorliegenden Fall erfolgte besondere Ausgestaltung des Kündigungsrechtes.

Den Regelungen in Punkt 3) C) des Vertrages ist zu entnehmen, dass die Vertragsparteien für die Dauer von insgesamt 20 Jahren ein ordentliches Kündigungsrecht ausgeschlossen haben. Durch beidseitigen Kündigungsverzicht wird der Vertrag aber auf die Dauer dieses Verzichtes

---

unkündbar und damit zu einem Vertrag von bestimmter Dauer (siehe Fellner, Stempel- und Rechtsgebühren, [§ 33 TP 5 GebG](#), Rz 130).

Von einer unbestimmten Dauer im Sinne des Berufungsbegehrens kann daher auch aus dieser Sicht keine Rede sein.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Wien, am 2. Mai 2013