



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Herrn A.M., W., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 20. August 2003 betreffend Rechtsgebühr bzw. Rechtsgebühren entschieden:

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

Die Gebühr wird gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG festgesetzt mit € 180,--  
(1 % von einer Bemessungsgrundlage in der Höhe von € 18.000,--).

Im Übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Am 16. April 2003 wurde zwischen Herrn A.M., dem Berufungswerber, als Vermieter und Herrn M.Y. als Mieter ein Mietvertrag abgeschlossen. Die für das Verfahren wesentlichen Bestimmungen dieses Vertrages lauten:

#### *„V. Mietzins“*

Der Mietzins besteht aus

- a) dem Hauptmietzins
- b) den anteiligen Betriebskosten
- c) und der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der frei vereinbarte Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 500 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

.....

#### *X. Kosten*

Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten und Gebühren (inkl. Bogengebühr) trägt der Mieter.

Der Berechnung der Rechtsgeschäftsgebühr sind jedenfalls und neben sonstigen etwaigen gesetzlichen Bestandteilen der Bemessungsgrundlage folgende Beträge zugrundezulegen:

<u>Bruttomiete für</u>	<u>Monate = EUR</u>	
<u>Bruttobetriebskosten für</u>	<u>Monate = EUR</u>	
<u>Bemessungsgrundlage</u>	<u>500</u>	<u>= EUR</u>

.....

### **XI. Kautions**

(1) Der Mieter erlegt bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag, aus welchem Titel auch immer diese Ansprüche herrühren (einschließlich allfälliger Ansprüche infolge Vertragsauflösung, auch solcher unter § 20c AO bzw. 23 KO), eine Kautions in Höhe von drei Bruttomonatsmieten, somit EUR 1500, in bar / durch Übergabe eines legitimierten Sparbuches (samt gesonderter Verpfändungserklärung zugunsten des Vermieters) eines inländischen Kreditunternehmens / durch eine abstrakte Bankgarantie eines inländischen Kreditunternehmens über den genannten Betrag. Er verpfändet die Kautions zum vorgenannten Sicherungszweck hiemit an den Vermieter.

.....

### **XX. Vertragsausfertigung**

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhält.“

Am 17. April hat der Berufungswerber die Selbstberechnung mit dem Formular Geb 1 durchgeführt. Ein Original dieses Mietvertrages hat der Berufungswerber am 25. April 2003 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien angezeigt. Zunächst wurde die Gebühr für dieses Rechtsgeschäft in der Höhe von 237,60 mit Bescheid vom 13. Mai 2003 dem Mieter vorgeschrieben. Mit Bescheid vom 20. August 2003 wurde diese Gebühr auch dem Berufungswerber als Vermieter vorgeschrieben. Bei der Berechnung wurde die monatliche Miete mit € 660,-- angenommen (die Betriebskosten wurden geschätzt).

In der gegen diesen Bescheid eingebrachten Berufung wurde vorgebracht, dass die Bemessungsgrundlage nicht stimme, da die monatliche Miete incl. Betriebskosten und Umsatzsteuer insgesamt € 500,-- betrage.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 1. Oktober 2003 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Im Vorlageantrag wird ergänzend ausgeführt, dass sich aus Punkt X. des Mietvertrages ergebe, dass die Bruttomiete (incl. Betriebskosten und Umsatzsteuer) € 500,-- betrage. Weiter sei der Mietvertrag irrtümlich zur Vergebührung geschickt worden.

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

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG unterliegen Bestandverträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, einer Gebühr von 1 v.H. des Wertes.

Nach § 15 Abs. 1 GebG sind das Vorliegen eines Rechtsgeschäftes und die Errichtung einer Urkunde über dieses Rechtsgeschäft Voraussetzungen für die Gebührenpflicht. Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 lit. a GebG entsteht die Gebührenschuld bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften – wie beim Mietvertrag – wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkte der Unterzeichnung.

Unbestritten ist, dass von diesem Bestandvertrag zwei Ausfertigungen errichtet wurden, von denen jeder Vertragspartner eine Ausfertigung erhalten hat. Dieses wird auch in Punkt XX. des Mietvertrages festgehalten.

Bei den Bestandverträgen (Mietverträgen) hat der Bestandgeber, wenn er so wie hier im Inland einen Wohnsitz hat, die Hundertsatzgebühr selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag des dem Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats an das für die Erhebung der Gebühren sachlich zuständige Finanzamt zu entrichten, in dessen Amtsreich der Bestandgeber seinen Wohnsitz hat (§ 33 TP 5 Abs. 5 Z. 1 GebG). Nach der Ziffer 3 dieser Gesetzesstelle hat der Bestandgeber dem Finanzamt eine Anmeldung über das Rechtsgeschäft unter Verwendung eines amtlichen Vordruckes bis zum 15. Tag des dem Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats zu übermitteln, welche die für die Gebührenberechnung erforderlichen Angaben zu enthalten hat. Dieses gilt als Gebührenanzeige.

Die Vergebühr von Gleichschriften ist im § 25 GebG geregelt. Diese Bestimmung lautet auszugsweise:

„(1) Werden über ein Rechtsgeschäft mehrere Urkunden errichtet, so unterliegt jede dieser Urkunden den Hundertsatzgebühren.

(2) Werden von einer Urkunde Gleichschriften (Duplikat, Triplikate usw.) ausgefertigt, so ist die Hundertsatzgebühr auf Grund jener Gleichschriften nur einmal zu entrichten, die dem Finanzamt bis zum 15. Tag des auf den Kalendermonat, in dem die Gebührenschuld entstanden ist, zweitfolgenden Monats vorgelegt werden. Das Finanzamt hat auf allen Gleichschriften zu bestätigen, dass die betreffende Schrift eine Gleichschrift ist und die Gebührenanzeige erstattet wurde.

.....

(6) In den Fällen einer Gebührenentrichtung gemäß § 3 Abs. 4a und § 33 Tarifpost 5 Abs. 5 ist bei Errichtung mehrerer Gleichschriften die Hundertsatzgebühr für das Rechtsgeschäft nur einmal zu entrichten, wenn auf allen Gleichschriften von dem zur Selbstberechnung Verpflichteten oder Befugten der Vermerk angebracht wird, dass die Hundertsatzgebühr für das Rechtsgeschäft selbst berechnet wurde und an das Finanzamt entrichtet wird. Im Falle der Selbstberechnung und Entrichtung an das Finanzamt ist der im § 3 Abs. 4a oder im § 33 Tarifpost 5 Abs. 5 Z 3 oder 5 vorgesehene Vermerk anzubringen.“

§ 25 Abs. 6 GebG soll die Begünstigung, die gemäß § 25 Abs. 2 GebG für Gleichschriften besteht, welche beim Finanzamt vorzulegen sind, auch im Falle der Selbstberechnung nach § 33 TP 5 Abs. 5 GebG gewähren. Im gegenständlichen Fall wurde eine Selbstberechnung

durchgeführt, aber auf der dem Finanzamt vorgelegten Gleichschrift wurde jedoch nicht der erforderliche Vermerk angebracht. Da auf der dem Finanzamt vorgelegten Gleichschrift der erforderliche Vermerk fehlt, kann die Ausnahmebestimmung des § 25 Abs. 6 GebG – nur einmalige Entrichtung der Gebühr für Originalvertrag und Gleichschrift – nicht zum Zuge kommen. Die Vorschreibung der Gebühr für die Gleichschrift erfolgte zu Recht.

Was die Höhe der monatlichen Miete betrifft enthält der Vertrag keine Angaben über die Höhe der Betriebskosten. Diese wurden vom Finanzamt daher geschätzt. Weiter ist dem Vertrag nicht eindeutig zu entnehmen, wie hoch die monatliche Miete tatsächlich ist. Laut Punkt V. beträgt die monatliche Miete € 500,-- ohne Umsatzsteuer und Betriebskosten, laut Punkt X. beträgt die monatliche Miete € 500,-- inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten und im Punkt XI. wird die Kaution mit € 1.500,-- festgesetzt, welcher Betrag laut diesem Punkt der Höhe von drei Bruttomonatsmieten entspricht. Im Berufungsverfahren wurde vom Berufungswerber glaubhaft nachgewiesen, dass der monatliche Mietzins inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten insgesamt € 500,-- beträgt. Die Bemessungsgrundlage beträgt, wie auch bei der Selbstberechnung € 18.000,--. Von diesem Betrag war gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG die Gebühr mit 1 %, also mit € 180,-- festzusetzen. Aus den oben genannten Gründen war die Gebühr für die dem Finanzamt vorgelegte Gleichschrift ein weiteres Mal festzusetzen.

Aus diesen Gründen war spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 21. Juli 2006