



## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 3. Mai 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 28. April 2004, St.Nr. 736/6457, betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber schloss am 25. Juli 2002 als Mieter einen Mietvertrag über eine im Vertrag näher bezeichnete Wohnung. Nach dem Vertrag beginnt das Mietverhältnis am 15. Oktober 2002 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Nach Vertragspunkt 11. trägt der Mieter die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages.

Mit dem angefochtenen Bescheid setzte das Finanzamt die Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG fest; der Gebührenbemessung wurde der dreifache Jahreszins zugrunde gelegt.

Dagegen richtet sich die Berufung mit sinngemäß folgender Begründung:

Die Mietdauer habe nur fünfzehneinhalb Monate betragen und die Gebühr sei daher nach der tatsächlichen Vertragsdauer zu berechnen. Außerdem habe die Vermieterin beim Vertragsabschluss den Berufungswerber insofern arglistig getäuscht, als sie schwere Mängel am Mietobjekt verschwiegen habe. Da sich der Berufungswerber "diesen Betrug nicht gefallen lasse, wolle sie (Anm.: die Vermieterin), dass wir im nachhinein den Vertrag zahlen sollten". Das Finanzamt wies die Berufung ab.

Im Antrag gemäß § 276 BAO wird ausgeführt, dass der Berufungswerber die Gebühr nicht bezahlen werde, weil sie nicht im Vertrag eingetragen war, er habe sich extra erkundigt, und ihm sei gesagt worden, es sei nichts zu verbrieften, sonst wäre der Betrag auch eingegeben

worden. Auf dem Mietvertrag sei dies auch durchgestrichen. Außerdem haben Sie (gemeint offenbar das Finanzamt) bestätigt, dass beide Vertragsteile zur Gebührenentrichtung verpflichtet seien, die Behörde solle sich an die Vermieterin wenden, weil diese zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses das Haus gar nicht vermieten hätte dürfen.

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

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG unterliegen Bestandsverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert einer Gebühr in Höhe von 1 v.H. Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten.

Gemäß § 15 Abs. 1 GebG sind Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Die Gebührenschuld entsteht, wenn eine Urkunde über das Rechtsgeschäft im Inland errichtet wird, bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung (§ 16 Abs. 1 Z 1 lit. a GebG).

Nach § 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. Abs. 5 des § 17 ordnet an, dass die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht aufheben.

Zur Entrichtung der Gebühren sind gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 lit. a GebG bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist, die Unterzeichner der Urkunde.

Für den gegenständlichen Fall bedeutet dies Folgendes: Nicht bestritten wird, dass der Mietvertrag rechtswirksam zustandegekommen ist und demgemäß im Sinne des § 16 GebG die Gebührenschuld entstanden ist. Für das Entstehen der Gebührenschuld ist nicht maßgeblich, ob die Bemessungsgrundlage für die Gebühr oder die Höhe der Gebühr in der Urkunde genannt ist. Nach der klaren Anordnung des § 17 Abs. 5 GebG ist weiters nicht von Bedeutung, ob in der Folge das Rechtsgeschäft vereinbarungsgemäß ausgeführt oder der Vertrag aufgehoben wird oder die Ausführung überhaupt unterbleibt. Dem Einwand der arglistigen Täuschung ist in diesem Zusammenhang entgegenzuhalten, dass die zivilrechtliche Anfechtbarkeit eines Rechtsgeschäftes für das Gebührenrecht insoweit ohne Bedeutung ist, als das Rechtsgeschäft nicht rechtswirksam angefochten wurde, ebenso wenig ist von Bedeutung, ob die Vermieterin nach den Wohnbauvorschriften oder anderen Bestimmungen berechtigt war, das Bestandobjekt zu vermieten.

Was die Festsetzung der Gebühr an den Berufungswerber betrifft, ist auszuführen, dass nach § 28 GebG die Vertragsteile die Gebührenschuldner sind. Dabei handelt es sich um ein Gesamtschuldverhältnis, das heißt, beide Vertragsteile schulden die Gebühr in voller Höhe und die Behörde wäre berechtigt, die Gebühr jedem der Vertragsteile vorzuschreiben. Bei der Festsetzung muss sich allerdings die Behörde im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessens zuerst an den Vertragsteil wenden, der vereinbarungsgemäß die Gebühr tragen soll; das ist nach Vertragspunkt 11. der Mieter. Nur wenn Umstände vorliegen, die eine Gefährdung der Einbringlichkeit der Abgabe erkennen lassen, wird eine Vorschreibung an den Gesamtschuldner, der nach dem Innenverhältnis die Abgabe nicht tragen sollte, nahe liegen; derartige Umstände wurden allerdings weder vorgebracht noch sind welche aktenkundig. Wer von den Vertragsteilen die Gebühr endgültig trägt, ist allenfalls im Zivilrechtsweg zu entscheiden.

Die Festsetzung der Gebühr wie im angefochtenen Bescheid erfolgte somit zu Recht und über die Berufung ist spruchgemäß zu entscheiden.

Linz, am 4. März 2005