

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern betreffend Festsetzung der Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG.) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Am 22. März 2003 wurde zwischen der I. als Vermieter und der Bw. als Mieter ein Mietvertrag über die Vermietung von Büroflächen im Ausmaß von ca. 7.295 m<sup>2</sup>, sowie Lageflächen im

Ausmaß von 904 m<sup>2</sup> und von 30 Stellplätzen auf die Dauer von 10 Jahre und zwei Monate (Beginn: 1. September 2003, Ende: 31. Oktober 2013) abgeschlossen.

Laut Vertrag erhielt der Mieter die Option auf Verlängerung des Mietvertrages um weitere fünf Jahre zu den selben Bedingungen wie im abgeschlossenen Mietvertrag, wenn diese Option bis spätestens sechs Monate vor Ablauf der Mietdauer dem Vermieter bzw. dessen Vertretung per eingeschriebenen Brief bekannt gegeben wird.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern vom 7. Jänner 2005 wurde der Bw. die Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z1 idHv 1% von € 22.961.916,80.- (= Entgelt für 2003: € 245 084,16.-, Entgelt für 2004: € 1 522 176,08.-, Entgelt für 2005-1013: € 13 625 136,36.- zuzüglich des Entgelts für die Option für fünf Jahre: € 7.569.520,20.-) im Betrage vom € 229.619,17.-vorgeschrieben.

In der dagegen fristgerecht eingebrachten Berufung beantragte die Bw. die Bemessung der Gebühr ohne Einbeziehung des der Option entsprechenden Wertes mit nachstehender Begründung:

Nach der maßgeblichen zivilrechtlichen Betrachtungsweise wäre die Einräumung einer Verlängerungsoption vom Abschluss des Vertrages, der auf bestimmte Zeit unbedingt und darüber hinaus bedingt abgeschlossen ist, zu unterscheiden. Bei der Ausübung einer Option würde es sich weder um die Erfüllung einer gebührenrechtlich irrelevanten Bedingung noch um die Genehmigung durch eine Partei, welche weder Behörde noch ein Dritter iSd. § 16 Abs.7 GebG ist, handeln, sondern um eine gebührenrechtlich sehr wohl relevante Rechtsbedingung für das Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes. Da zivilrechtlich zwischen Vertrags -und Verlängerungsoption aus der Sicht der Option und ihrer Abgrenzung zum bedingten Rechtsgeschäft kein Unterschied stehen würde, könne auch gebührenrechtlich kein Unterschied gemacht werden.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 25. Februar 2005 wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen und dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass nach der ständigen Rechtssprechung des Verwaltungsgerichtshofes eine Vertragsverlängerung durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer eines Vertrages verlängert, bedeuten würde, welche nach § 26 GebG zu behandeln sei; sodass die Gebühr vom Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt.

Dagegen stellte die Bw. fristgerecht den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

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

Gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG beträgt der Tarif der Gebühren für Bestandverträge (§§ 1090ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im Allgemeinen 1vH.

Im Sinne des § 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.148, mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind.

Gemäß § 17 Abs.4 GebG 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.

Bei dem zu beurteilenden Rechtsgeschäft handelt es sich, unbestritten Weise, um einen Mietvertrag iSd. § 33 TP 5 Abs.1 Z 1.

Im gegenständlichen Fall ist strittig, ob die im Mietvertrag enthaltene Verlängerungsoption im Betrag von € 7 569 520,20.-, als eine, für die Bemessung der Gebühr unbedeutliche Bedingung zu werten ist.

Für die Bewertung von Leistungen und Lasten, somit für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage einer Rechtsgebühr, wird in § 26 GebG die Unbedeutlichkeit einer Bedingung bestimmt.

Der VwGH hat bereits im Erkenntnis vom 20. April 1967,37/67 betont, dass dem Gebührengesetz eine Unterscheidung zwischen einem bedingten und einem unvollständigen Rechtsgeschäft nicht bekannt ist, und dass in der Einräumung einer Option ein unter einer Potestativbedingung (= Ereignis dessen Eintritt oder Nichteintritt vom Willen einer Partei abhängt) stehendes Rechtsgeschäft zu verstehen ist.

Nach § 17 Abs.4 GebG ist es für die Entstehung einer Gebührenschuld ohne Bedeutung, dass die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung abhängt.

In den Erkenntnissen vom 1. September 1994, 93/16/0159 und vom 31. Mai 1995 94/16/0237 (die in Fällen der Verlängerungsoption ergangen sind) hat der VwGH ausdrücklich klargestellt, dass das Wesen der Option (= Gestaltungsrecht, wodurch einem Partner ermöglicht wird, ein inhaltlich vorausbestimmtes Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung in Geltung zu setzen) auch für die Verlängerungsoption gilt und insofern, in Abkehrung von der E Slg 559/F, eine Gleichbehandlung, in Abkehrung von der E Slg 559/F, von Vertrags und Verlängerungsoptionen ausgesprochen.

Sowohl eine Vertrags- als auch eine Verlängerungsoption basiert auf einem bereits vorher abgeschlossenem Rechtsgeschäft. Das Gebührengesetz möchte Rechtsgeschäfte besteuern und ein solches liegt in Gestalt einer Option schon vor.

Eine durch Ausübung einer Option eingeräumte Vertragsverlängerung bewirkt nicht den Abschluss eines neuerlichen Vertrages, sondern die Verlängerung der ursprünglich befristeten Vertragsdauer.

Im Falle einer Option bedarf es keiner neuerlichen Willenseinigung beider Vertragsparteien, sondern lediglich der einseitige Willenskundgebung der optionsberechtigten Partei, ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Gang zu setzen.

Der Bw. ist insoweit zu folgen, als dass im Zivilrecht die Gleichbehandlung der suspensiven gewillkürten Bedingung und der Rechtsbedingung vorherrscht.

Der Gesetzgeber knüpft jedoch in Gestalt der unterschiedlichen Regelungen des § 16 Abs.7 und § 17 Abs.4 GebG an die Fälle, dass die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes einerseits von der Genehmigung einer Behörde (oder eines Dritten) und andererseits von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt, gebührenrechtlich unterschiedliche Folgen und zeigt damit, mit einer nicht zu übersehenden Deutlichkeit, dass er jene Bedingung die in der Genehmigung durch einen der Vertragsteile gelegen ist, als den Eintritt der Gebührenpflicht nicht entgegenstehend behandeln will.

Aufgrund dieses eindeutigen und klaren Gesetzeswortlautes ist daher die Bestimmung des § 17 Abs.4 GebG auf Optionen anzuwenden.

Für den gegenständlichen Fall bedeutet das, dass von der Abgabenbehörde erster Instanz bei der Bemessung der Gebühr auch der Wert der vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeit zu Recht miteinbezogen wurde.

Aus den aufgezeigten Gründen war daher der Berufung der Erfolg zu versagen und spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 22. August 2006