



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung R.K., Adresse1, vom 3. August 2004 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 14. Juli 2004 betreffend Gebühren für Gleichschrift gemäß § 25 GebG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber hat als Vermieter an Frau R.H. als Mieterin eine ca. 54 m² große, im ersten OG gelegene Wohnung, im Hause Adresse2, vermietet. Über das Mietverhältnis wurde ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen, der im Wesentlichen folgenden Inhalt aufweist:

"II.

Das Mietverhältnis beginnt am 11. Juni 2002 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen, das ist von 11. Juni 2002 bis 10. Juni 2005. Es endet mit Zeitablauf ohne dass es einer Kündigung bedarf. Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, während der Vertragslaufzeit mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist den Vertrag vorzeitig zu beenden.

III.

Der zu entrichtende Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

1. Hauptmietzins von monatlich 230,00 € inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer (in Worten: zweihundertdreißig Euro).

2. Betriebskosten und öffentliche Abgaben inklusiv der gesetzlichen Umsatzsteuer mit einem Pauschalbetrag von 70,00 € pro Monat (in Worten: siebzig Euro).

In den Betriebskosten sind nicht enthalten: Stromkosten, Kosten der Müllabfuhr, das Reinigen des Stiegenhauses.

Wasser bis 25 m³ sind enthalten; die darüber verbrauchte Menge kann mit den in der Gemeinde üblichen Gebühren verrechnet werden.

XIII.

Die anlässlich des Zustandekommens dieses Vertrages an das Finanzamt zu entrichtenden

Gebühren sowie die Kosten der Vertragsausfertigung belasten den Mieter. Dieser hat den Vertrag binnen einem Monat ab Unterfertigung beim Finanzamt zur Vergebührung anzugezeigen.

XVI.

Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabmachungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Die in diesem Vertrag vorkommenden Streichungen und Eintragungen entsprechen dem beiderseitigen Vertragswillen.

XVII.

Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, von denen jeder Vertragspartner eine erhält.

XX.

Dieser Vertrag erlangt seine Gültigkeit sobald die erste Monatsmiete plus Betriebskosten am vorher angeführten Konto gutgeschrieben sind.

G., am 28. März 2002."

Der Vertrag ist vom Berufungswerber als Vermieter und von Frau R.H. als Mieterin unmittelbar unterhalb des Datums unterzeichnet.

Am 14. Juli 2004 erließ das zuständige Finanzamt einen Gebührenbescheid, mit welchem die Gebühr für den Mietvertrag vom 28. März 2002 mit 108,00 € festgesetzt wurde.

Die Gebühr wurde gem. § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1957 mit 1 % von der Bemessungsgrundlage iHv. 10.800,00 € (= monatliche Miete inklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten x der vereinbarten Dauer von 36 Monaten) berechnet.

Mit selbem Datum, 14. Juli 2004, erließ das Finanzamt einen weiteren Gebührenbescheid, mit welchem die Gebühr für eine Gleichschrift im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Mietvertrag iHv. 108,00 € festgesetzt wurde.

Am 31. Juli 2002 langte bei der Abgabenbehörde erster Instanz das ausgefüllte und unterzeichnete Formular betreffend Anmeldung über die Selbstberechnung der Gebühren gemäß § 33 TP 5 Abs. 5 Z 3 GebG 1957 (= Geb1) ein.

Am 3. August 2004 ging beim zuständigen Finanzamt ein Schreiben des Berufungswerber ein, welches als Berufung gewertet wurde und folgenden Inhalt aufweist:

Der Mietvertrag sei von Frau H. am 30. Juli 2002 iHv. 108,00 € bereits bezahlt worden (Kopie des Einzahlungsbeleges mit Einzahlungsdatum 30. Juli 2002 wurde beigefügt).

Der Berufungswerber sehe sich daher nicht veranlasst, die "per Telefon gegebene Auskunft" über die bestehende Strafe von 108,00 € zu bezahlen.

Er hoffe daher, beide Vorschreibungen als hinfällig betrachten zu können.

Am 20. August 2004 erließ das Finanzamt eine Berufungsvorentscheidung.

Mit dieser wurde der Berufung gegen den Bescheid gemäß § 33 TP 5 GebG stattgegeben und der angefochtene Bescheid wurde aufgehoben.

Gleichzeitig wurde die Berufung gegen den Bescheid gemäß § 25 GebG als unbegründet abgewiesen. Zur Abweisung des Bescheides gemäß § 25 GebG führte die Abgabenbehörde

erster Instanz aus:

Für den gegenständlichen Mietvertrag sei die Steuerschuld am 28. März 2002 (Datum der Unterfertigung des Mietvertrages) entstanden. Gemäß § 33 TP 5 Abs. 5 Z 1 GebG sei der Fälligkeitstag zur Entrichtung und Selbstberechnung der Gebühr der 15. Mai 2002 (15. Tag des dem Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats).

Der amtliche Vordruck Geb1 sei jedoch erst am 31. Juli 2002 übermittelt worden, als Datum des Entstehens der Gebührenschuld sei der 11. Juni 2002 angegeben worden (dies sei der Beginn des Mietvertrages; dieser Tag sei für das Entstehen der Gebührenschuld unmaßgeblich), die Gebühr sei am 30. Juli 2002 entrichtet worden.

Diese verspätete Entrichtung der Gebühr und Übermittlung des amtlichen Vordruckes Geb1 habe zur Folge, dass die Begünstigungsbestimmung, die in § 25 Abs. 6 GebG für Gleichschriften normiert sei, nicht angewendet werden könne. Die Übermittlung des Formulars Geb1 gelte als Gebührenanzeige gemäß § 31 GebG. Eine nicht fristgerechte Anzeige habe zur Folge, dass Gleichschriften gemäß § 25 Abs. 2 GebG als weitere Urkunden gleichfalls der Hundertsatzgebühr unterliegen würden.

Mit Schriftsatz vom 1. September 2004 stellte der Berufungswerber einen Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Begründend führte er aus:

Laut Auskunft des Finanzamtes an die Mieterin wäre die Übersendung der Gebührenanzeige am 31. Juli 2004 (richtig: 31. Juli 2002) noch rechtzeitig gewesen. Der Mietvertrag habe auch gemäß Punkt XX. des Vertrages seine Gültigkeit erst erlangt, sobald die erste Monatsmiete samt Betriebskosten gutgeschrieben werde. Die erste Monatsmiete sei im Juni 2002 bezahlt worden. Daher sei der Mietvertrag erst mit Juni 2002 rechtsgültig entstanden. Die Anzeige der Vergebührung wäre daher am 31. Juli 2002 noch rechtzeitig gewesen. Somit sei die Berechnung einer zusätzlichen Gebühr von 108,00 € nicht gerechtfertigt. Deshalb stelle der Berufungswerber den Antrag, der Berufung statzugeben und den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben.

Mit Berufungsvorlage vom 13. September 2004 wurde die gegenständliche Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung vorgelegt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im gegenständlichen Berufungsfall sind folgende gebührenrechtliche Bestimmungen von Bedeutung:

§ 15 Abs. 1 GebG 1957: *Rechtsgeschäfte sind nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.*

§ 16 Abs. 1 Z 1 lit. a GebG : *Die Gebührenschuld entsteht, wenn die Urkunde über das Rechtsgeschäft im Inland errichtet wird,*

1. bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften,

a) wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung;

§ 17 Abs. 1 GebG: *Für die Festsetzung der Gebühren ist 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."*

§ 17 Abs. 4 leg.cit.: *Auf die Entstehung der Gebührenschuld ist es ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.*

§ 25 Abs. 1 GebG: *Werden über ein Rechtsgeschäft mehrere Urkunden errichtet, so unterliegt jede dieser Urkunden den Hundertsatzgebühren.*

§ 25 Abs. 2 leg.cit.: *Werden von einer Urkunde Gleichschriften (Duplikate, 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.*

§ 25 Abs. 6 leg.cit.: *In den Fällen einer Gebührenentrichtung gem. § 3 Abs. 4a und § 33 TP 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 in § 3 Abs. 4a oder in § 33 TP 5 Abs. 5 Z 3 oder 5 vorgesehene Vermerk anzubringen.*

§ 33 TP 5 Abs. 1 GebG: *Tarife für Gebühren für Rechtsgeschäfte Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält nachdem*

1. im allgemeinen 1 v.H.;

§ 33 TP 5 Abs. 5 Z 3 GebG: Der Bestandgeber hat dem Finanzamt eine Anmeldung über das Rechtsgeschäft unter Verwendung eines amtlichen Vordruckes bis zum Fälligkeitstag zu übermitteln, welche die für die Gebührenberechnung erforderlichen Angaben zu enthalten hat; dies gilt als Gebührenanzeige gem. § 31. Auf den Urkunden ist ein Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung anzubringen, der den berechneten Gebührenbetrag, das Datum des Tages der Selbstberechnung und die Unterschrift des Bestandgebers enthält.

Aus den vorstehend angeführten gesetzlichen Bestimmungen geht hervor, dass Voraussetzung für eine rechtsrichtige Vergebühring eines Rechtsgeschäfts das Vorliegen eines gültig zustande gekommenes Rechtsgeschäft und eine darüber errichtete Urkunde sind (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, Stempel- und Rechtsgebühren, Rz 40 zu § 15 GebG; VwGH 26.6.1996, 93/16/0077). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist zu beurteilen, ob und wann hierfür die Gebührenschuld entstanden ist.

Dass der Mietvertrag gültig zustande gekommen ist und darüber eine Urkunde errichtet wurde, die von den Vertragsparteien am 28. März 2002 unterzeichnet wurde, steht gegenständlich außer Streit.

Strittig ist jedoch, wann das Bestandverhältnis gültig zustande gekommen und die Gebührenschuld entstanden ist und ob eine zeitgerechte Anzeige des Rechtsgeschäfts und Vorlage der Gleichschrift erfolgt ist.

Der Berufungswerber wendet im Vorlageantrag nämlich ein, dass der Mietvertrag (gemäß Punkt XX. des Vertrages) seine Gültigkeit erst mit Gutschrift der ersten Monatsmiete samt Betriebskosten auf dem vereinbarten Konto erlangt habe. Das sei im Juni 2002 erfolgt, weshalb der Mietvertrag erst im Juni 2002 rechtsgültig zustande gekommen sei.

Diesem Vorbringen ist Folgendes entgegenzuhalten:

Bestandverträge sind nach § 1090 ABGB Konsensualverträge, wonach jemand eine bestimmte Sache auf gewisse Zeit gegen einen bestimmten Preis zum Gebrauch erhält (Fellner, a.a.O., Rz 5 zu § 33 TP 5; VwGH 7.12.1976, 2359/76). Derartige zweiseitig verbindliche Konsensualverträge kommen im Zeitpunkt der Willenseinigung über die von beiden Vertragspartnern jeweils zu erbringenden Leistungen – Überlassung der Bestandsache und Höhe des Bestandzinses – zustande (Fellner a.a.O.; OGH 14.9.1999, 4 OB 238/99z).

Im gegenständlichen Fall haben die Vertragsparteien eine Willenseinigung darüber erzielt, dass die Wohnung im Hause Adr2, 1. OG im Ausmaß von ca. 54 m², bestehend aus Wohnküche, Vorraum, Schlafzimmer, Bad und WC für die Dauer von drei Jahren, nämlich vom 11. Juni 2002 bis 10. Juni 2005 gegen das genau aufgeschlüsselte vereinbarte Entgelt vom Berufungswerber ver- und von der Mieterin angemietet wird.

Die Vertragsparteien haben also in der Vertragsurkunde sowohl das Bestandobjekt ausführlich und detailliert, unter Angabe der genauen Lage- und Größenbezeichnung, umschrieben als

auch den Beginn und die Dauer des Mietverhältnisses sowie den Bestandzins samt Nebenkosten der Höhe und den Entrichtungsmodalitäten nach genau und präzise festgelegt. Durch die beiderseitige Unterzeichnung am Ende der Urkunde dokumentierten beide Vertragsteile ihren Willen, den Bestandvertrag genau in dieser Form abschließen zu wollen. Unmittelbar oberhalb der Unterschriften ist der Vertrag mit "G. , am 28. März 2002" datiert. Somit besteht für die Abgabenbehörde zweiter Instanz keinerlei Zweifel, dass der Mietvertrag genau an diesem Tag rechtsgültig zustande gekommen ist (Fellner a.a.O., Rz 7). Das Vorbringen des Berufungswerbers, der Vertrag habe erst im Juni 2002 mit der Gutschrift der Mieten- und Betriebskostenzahlung am vereinbarten Konto seine Gültigkeit erlangt, ist nicht nachvollziehbar.

So hat auch der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 7. Dezember 1976, 2359/76 zum Ausdruck gebracht, dass auch der ohne Verfügungsrecht des Bestandgebers abgeschlossene Bestandvertrag über eine fremde Sache gültig sei und keine Unmöglichkeit der Leistung, sondern nur subjektives Unvermögen vorliegen würde, das die Gültigkeit des Vertrages nicht beeinflussen würde (Fellner, a.a.O., Rz 21, 2. Absatz zu § 15 GebG).

Da in Punkt XVI. des gegenständlichen Mietvertrages eindeutig normiert ist, dass Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabreden der Schriftform bedürfen und Diesbezügliches der Abgabenbehörde nicht zur Kenntnis gebracht wurde, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es keine Nebenabreden jedweder Art gibt. Und selbst wenn aus dem Vorbringen der Berufungswerbers im Vorlageantrag das Vorliegen einer (aufschiebenden) Bedingung anzunehmen wäre, wäre das Vorhandensein einer solchen aufgrund des § 17 Abs 4 GebG ohne Auswirkung auf den Ausgang des Berufungsverfahrens. Dies deshalb, da gemäß § 17 Abs 4 GebG derartige Nebenabreden, die die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines Beteiligten abhängig machen, ohne Einfluss auf die Entstehung der Gebührenschuld sind.

Für die Rechtsansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz spricht weiters die im Mietvertrag verwendete Formulierung:

"Mietvertrag
Abgeschlossen am heutigen Tage.....".

Mit dieser Formulierung haben nach Ansicht der Abgabenbehörde zweiter Instanz die Vertragsparteien klar und ohne jeden Zweifel zum Ausdruck gebracht, dass die Willenseinigung und somit das Rechtsverhältnis im Zeitpunkt der Unterrichtung der Urkunde und nicht - wie später vom Berufungswerber im Vorlageantrag behauptet - im Zeitpunkt der Gutschrift auf dem vereinbarten Bankkonto entstanden ist.

Da gemäß § 17 Abs 1 GebG für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde maßgeblich ist, hat die Abgabenbehörde erster Instanz

gesetzeskonform den 28. März 2002 als Zeitpunkt des gültigen Zustandekommens des Mietvertrages angesehen. Folglich ist gemäß § 16 Abs 1 lit a GebG auch die Rechtsansicht des Finanzamtes richtig, dass die Gebührenschuld an diesem Tag entstanden ist.

Entsprechend der Bestimmung des § 33 TP 5 Abs 5 Z 1 leg.cit. war daher der Fälligkeitstag zur Entrichtung und Selbstberechnung der Gebühr der 15. Mai 2002.

Nachdem die Gebühr erst am 30. Juli 2002 entrichtet wurde, einen Tag bevor der amtliche Vordruck Geb 1 beim Finanzamt einlangte (Einlangungsdatum: 31. Juli 2002 = Datum der Gebührenanzeige), ist sowohl die Selbstberechnung als auch die Gebührenanzeige und -entrichtung verspätet geschehen.

Somit ist weder die Anwendung der Begünstigungsbestimmung des § 25 Abs 6 GebG, die für Gleichschriften im Falle der Selbstberechnung normiert ist, noch die Anwendung der (allgemeinen) Begünstigungsbestimmung des Abs 2 leg.cit., die die Anzeige der Gebühr innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist voraussetzt, möglich.

Aus diesem Grund unterliegt im gegenständlichen Fall auch die Gleichschrift als weitere Urkunde der Hundertsatzgebühr, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Linz, am 5. August 2005