



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Salzburg
Senat 4

GZ. RV/0146-S/02

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch Dr. Reinhard Ratschiller, gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land betreffend Rechtsgebühr gem. § 33 TP 5 GebG entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

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

Strittig ist die Frage der gebührenrechtlichen Beurteilung des Mietvertrages vom 30.11.1998 im Hinblick auf die vereinbarte Dauer des Vertrages.

Nach dem Wortlaut des Absatz 1 des § 2 des Mietvertrages vom 30.11.1998 ist der Vertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Beide Vertragsparteien verzichten jedoch im Absatz 2 auf das Recht der Aufkündigung hinsichtlich eines Zeitpunktes, der vor dem 31.12.2001 liegt, sodass das Bestandverhältnis demnach erstmalig auf diesen Zeitpunkt gekündigt werden kann.

Nach Absatz 3 behält sich die Vermieterin das Recht zur vorzeitigen Auflösung, aber auch zur Aufkündigung des Bestandsverhältnisses vor, für den Fall, dass die in den Punkten a) bis e) angeführten Umstände eintreten sollten (Konkurs oder Ausgleich, erheblich nachteiliger Gebrauch, Mietrückstand, rücksichtsloses Verhalten und Verstoß gegen § 9 des Vertrages).

Die Abgabenbehörde I. Instanz hat aufgrund dieser Vertragspunkte den Mietvertrag im Sinne des § 33 TP 5 GebG als vom 1.2.1999 bis 31.12.2001 auf bestimmte Dauer und anschließend als einen auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Vertrag beurteilt.

In der Berufung bringt die Bw. vor, dass der Kündigungsverzicht aufgrund der vorbehaltenen Aufkündigungsmöglichkeiten durch die Vermieterin den Vertrag nicht zu einem auf bestimmte Dauer mache, zumal alle relevanten Kündigungsgründe des Mietrechtsgesetzes vorbehalten worden seien. Das Mietrechtsgesetz würde keine anderen Kündigungsgründe zulassen, sodass der Vermieterin vor und nach dem Kündigungsverzichtsdatum die gleichen Kündigungsgründe zur Verfügung stünden, weshalb kein beiderseitiger Kündigungsverzicht vorliege.

In der Vorhaltsbeantwortung vom 10.10.2003 ergänzt die Bw., dass der Hinweis, dass gem. § 18 des Vertrages "das Bestandsobjekt nicht dem MRG unterliegt" völlig unbeachtlich sei, weil sich die Frage, ob ein Mietverhältnis dem MRG unterliegt, bekanntlich nicht am Parteiwillen, sondern am zwingenden Gesetz orientiert.

Zum Berufungsvorbringen ist auszuführen:

Der Verwaltungsgerichtshof (Erkenntnis vom 29.6.1992, 91/15/0040) vertritt in ständiger Rechtsprechung zu § 33 TP 5 GebG die Auffassung, dass ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag gebührenrechtlich als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen ist, wenn sich aus seinem Inhalt ergibt, dass das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist (vgl vor allem das VwGH-Erkenntnis vom 22.12.1976, 2163/74, in Anw 1978, 414, und die dort angeführte Rechtsprechung sowie die VwGH-Erkenntnisse vom 16.6.1983, 82/15/0019, vom 17.2.1986, 85/15/0112, und vom 5.10.1987, 86/15/0102).

Für die Unterscheidung zwischen einem auf bestimmte und einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandvertrag ist entscheidend, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig auflösen zu können, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege steht (vgl. z.B. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3.12.1964, Slg. 3190/F, und die Erkenntnisse vom 11.6.1981, Slg. 5601/F, vom 6.3.1989, 88/15/0037, vom 16.10.1989, 88/15/0040, und vom 17.9.1990, 90/15/0034).

Der dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 6.3.1989, 88/15/0037 zugrundeliegende Sachverhalt ist hinsichtlich der vorbehaltenen Kündigungsgründe mit dem vorliegenden Vertragspunkt, § 2 des Mietvertrages vom 30.11.1998, fast ident. Deswegen wurde der Bw. im Vorhalt vom 18. August 2003 dieses Erkenntnis ausführlich dargestellt und samt der Anmerkung von Arnold im AnwBl 1989, 626 zur Kenntnis gebracht.

Nach dieser Rechtsprechung ist die Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle (Kündungsverzicht unter Vorbehalt bestimmter Kündigungsgründe) grundsätzlich von Fall zu Fall *"nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe"* zu beurteilen.

Der Mietvertrag vom 30.11.1998 enthält hinsichtlich der Kündigungsgründe, die sich die Vermieterin auch während der Zeit des beiderseitigen Kündungsverzichts vorbehalten hat, nahezu idente Bestimmungen zu dem im Erkenntnis vom 6.3.1989, 88/15/0037 beurteilten Bestandvertrag. Der Berufungswerberin als Mieterin stehen - anders als im Sachverhalt des zit. Erkenntnisses - überhaupt keine Kündigungsmöglichkeiten zu.

Im Erkenntnis vom 17. September 1990, 90/15/0034, hat der Verwaltungsgerichtshof bei identen Kündigungsmöglichkeiten der Vermieterin die Aufhebung des Bescheides ausschließlich mit dem besonders vereinbarten und im Klagswege durchsetzbaren Präsentationsrecht begründet.

Das Vorbringen der Bw., die vertraglich vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten der Vermieterin im Vertragspunkt § 2 seien nahezu ident mit den wichtigen Gründen des § 30 Abs. 2 MRG, ist nicht zutreffend.

Der wesentliche Grund, warum der beiderseitige Kündigungsverzicht bis zum 31.12.2001 zur Beurteilung als "bestimmte Vertragsdauer" führt, ist der Umstand, dass der Bw. überhaupt keine und der Vermieterin gegenüber dem § 30 Abs. 2 MRG "inhaltlich" nur eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten zustehen; nämlich eingeschränkt auf solche Gründe, die in einem extrem negativen Verhalten der Mieterin begründet sind.

Für die Beurteilung *"nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe"* ist davon auszugehen, dass eine Unternehmerin, die auf ein bestimmtes Mietobjekt so stark reflektiert, dass sie für einen bestimmten Zeitraum auf jegliche Kündigungsmöglichkeit freiwillig verzichtet, kaum ein Verhalten setzen wird, das der Vermieterin die Möglichkeit zur Kündigung bietet.

Die vorbehaltenen Kündigungsgründe, die ausschließlich in der Person der Bw. gelegen und jeglichem Einfluss der Vermieterin entzogen sind, werden daher kaum von der Bw. verwirklicht werden, sodass die Wahrscheinlichkeit der Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe äußerst gering ist (siehe auch das VwGH-Erkenntnis vom 16. Juni 1983, 82/15/0019, in dem ebenfalls der Vermieterin nicht alle Kündigungsgründe des MRG zur Verfügung standen, sondern nur jene, die auf Umständen beruhen, die die Mieterin zu vertreten hat, weshalb ein beschränktes Kündigungsrecht angenommen wurde; vgl auch die Erkenntnisse vom 17.2.1986, 85/15/0112 und vom 28.3.1974, 1102/73).

Ebenso wie der Verwaltungsgerichtshof in den zitierten Erkenntnissen gelangt auch der unabhängige Finanzsenat zu dem Ergebnis, dass trotz unbestimmter Vertragsdauer gebührenrechtlich von einem Vertrag auszugehen ist, der jedenfalls zuerst - während des Zeitraums des beiderseitigen Kündigungsverzichts - als auf bestimmte Zeit abgeschlossen zu beurteilen ist.

Die Abgabenbehörde I. Instanz ist daher zurecht von 35 Monaten für die bestimmte Dauer und 36 Monaten für die unbestimmte Dauer ausgegangen.

Salzburg, 17. November 2003