



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch ITB Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H., 1015 Wien, Kärntner Ring 12, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 7. Dezember 1998, St. Nr. XY, betreffend Gebühren entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Die Berufungswerberin (Bw.) als Vermieterin hat am 4. Juni 1998 mit der Firma KG vertreten durch den Geschäftsführer R.Kr. als Mieterin einen Mietvertrag betreffend die Geschäftslokale, Verkaufs- und Lagerflächen Top Nr. 4au.a. abgeschlossen.

Die Vertragsurkunde wurde von beiden Vertragspartnern unterfertigt und dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien zur Vergebührung angezeigt.

Gemäß Punkt III. des Vertrages sollte das Mietverhältnis mit 1. Jänner 1999 beginnen und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Betreffend den Mietzins wurde in Punkt IV. folgende Vereinbarung getroffen:

"1. Jänner 1999 bis 31. Dezember 1999: S 22.500,00 netto monatlich.

Ab 1. Jänner 2000 beträgt der Hauptmietzins monatlich netto S 25.000,00 zuzüglich der zwischenzeitlich eingetretenen Indexerhöhungen.....

.... Die oben angeführten Hauptmietzinse verstehen sich zuzüglich der auf den Mietgegenstand entfallenden anteiligen Betriebskosten sowie der jeweiligen Umsatzsteuer..."

In Punkt VIII., Schlussbestimmungen, wird ausdrücklich festgehalten, dass mit Abschluss dieses Vertrages sämtliche bisherigen Verträge, die mit Herrn Kl., der Fa. B. bzw. Fr. J.B. über das Bestandobjekt Top 4a , 6, 14, 17 und 18 abgeschlossen worden sind, ihre Gültigkeit verlieren.

Mit Schreiben vom 14. Juni 1998 teilte die Bw. dazu dem Finanzamt mit, dass der neue Vertrag einerseits eine Vereinheitlichung der bislang bestehenden Mietverträge bringen sollte und andererseits die Änderung des Firmennamens auch offiziell beurkunden sollte. Die zu diesem Zeitpunkt vereinbarte Gesamtmiete betrage jährlich S 400.500,12. Die Bruttojahresmiete ab 1. Jänner 1999 betrage dann S 429.259,80. Dementsprechend sei nur der Differenzbetrag in Höhe von S 28.759,80 für die Vergebührung heranzuziehen.

Für dieses Rechtsgeschäft hat das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit dem bekämpften Bescheid der Bw. eine Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von S 1.287.779,4, in Höhe von S 12.878,00 vorgeschrieben.

In der dagegen eingebrochenen Berufung bringt die Bw. vor, dass sämtliche Mietobjekte, die im berufungsgegenständlichen Vertrag angeführt sind, auch bisher an die Firma KG bzw. an deren firmenrechtliche Vorgänger vermietet waren. Nur war für jedes Mietobjekt in einem eigenen Vertrag ein eigener Hauptmietzins vereinbart. Der gegenständliche Vertrag sollte nur neben einer Erhöhung des gesamten Mietzinses eine Vereinheitlichung der Mietenverrechnung bringen.

Nach Ansicht der Bw. sei daher nur der Differenzbetrag zwischen der neuen Hauptmiete und den bisher bezahlten Hauptmieten als Bemessungsgrundlage für die Mietvertragsgebühr heranzuziehen.

Im Zuge eines seitens des Finanzamtes durchgeföhrten Ermittlungsverfahrens wurden die ursprünglichen Mietverträge sowie ein Firmenbuchauszug der Firma KG vorgelegt.

Mit Berufungsvorentscheidung hat das Finanzamt die Berufung mit der Begründung abgewiesen, dass keine Identität der Vertragspartner im Berufungsfall gegeben sei.

Mit Schriftsatz vom 6. Mai 1999 beantragte die Bw. daraufhin die Vorlage der Berufung an die Berufungsbehörde II. Instanz.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG 1957 ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend.

Werden durch einen Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits vollständig ausgefertigten Urkunde die darin zum Ausdruck gebrachten Rechte oder Verbindlichkeiten ihrer Art oder ihrem Umfang nach geändert oder der durch Zeitablauf erlöschende Vertrag verlängert, so ist gemäß § 21 GebG dieser Zusatz oder Nachtrag nach Maßgabe seines Inhaltes selbständig gebührenpflichtig.

Von einem Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits voll ausgefertigten Urkunde iS des § 21 GebG kann nur dann gesprochen werden, wenn der Vertragsgegenstand des neuen Vertrages vollkommen ident mit dem des ursprünglichen Vertrages ist. Ebenso ist es eine unabdingbare Voraussetzung, dass die Parteien, die den Zusatz oder Nachtrag vereinbart haben, **dieselben** sind wie die, welche laut der ursprünglichen Urkunde Parteien des Rechtsgeschäftes gewesen sind.

In seinem Erkenntnis vom 18. Dezember 1997, 97/16/0473 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu ausgesprochen, dass die Beurteilung, ob eine Urkunde in Bezug auf eine andere Urkunde die Qualifikation eines "Zusatzes oder Nachtrages" gemäß § 21 GebG hat, nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut ausschließlich durch einen Vergleich der "bereits ausgefertigten Urkunde" und derjenigen Urkunde vorzunehmen ist, die den Zusatz oder Nachtrag darstellen soll.

Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Berufungsfall jedoch nicht vor.

Denn laut den von der Bw. vorgelegten 6 Mietverträgen aus den Jahren 1957 bis 1979 ergibt sich folgender Sachverhalt:

Mit Mietvertrag vom 14. März 1957 mietete Frau J.B. , Inhaberin der Papier- und Buchhandlung, von der Bw. ein an das schon bisher von ihr gemietete Geschäftslokal anschließendes Geschäftslokal. Dieser Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Mit Mitvertrag vom 11. Dezember 1962 mietete Frau J.B. dazu einen neu errichteten Anbau im Hof des gleichen Bestandobjektes als Magazin. Dieser Bestandvertrag wurde auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Nach Ablauf der zehnjährigen Vertragsdauer war ein für beide Vertragspartner geltendes Kündigungsrecht ohne Angabe von Gründen vereinbart.

Mit Mietvertrag vom 3./4. Oktober 1974 mietete sodann Herr H.K. auf unbestimmte Zeit ein im Hof gelegenes Magazin mit Verkaufsraum im Ausmaß von ca 90 m² zum Betrieb eines Papier- und Bürobedarfgeschäftes.

Mit Mietverträgen vom 26. Jänner und 27. August 1979 mietete in der Folge die Fa. B&K die im 1. Stock gelegenen Tops Nr. 18, 14 und 17. Auch diese Verträge waren auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der gegenständliche Mietvertrag vom 4. Juni 1998 wurde von der Firma KG abgeschlossen.

Laut beigelegtem Firmenbuchauszug ist persönlich haftender Gesellschafter der KG die GesmbH., Kommanditist ist Herr R.Kr. als Sonderrechtsnachfolger nach H.K. .

Aus dieser Auflistung ergibt sich, dass eine Identität der Parteien nicht vorliegt. Die in den früheren Urkunden aufscheinenden unterschiedlichen Privatpersonen als jeweilige Mieter lassen den Schluss auf eine Gesamtrechtsnachfolge nicht zu. Das Vorliegen einer Gesamtrechtsnachfolge wurde auch von der Bw. weder behauptet noch nachgewiesen.

Weiters ist zu sagen, dass, wie bereits ausgeführt, für die Festsetzung der Gebühren gemäß § 17 Abs. 1 GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend ist.

Im Berufungsfall wurde im Mietvertrag vom 4. Juni 1998 in Punkt VIII.
(Schlussbestimmungen) im 6. Absatz folgende Bestimmung im Vertragstext aufgenommen:

"Es wird ausdrücklich festgehalten, dass mit Abschluss dieses Vertrages sämtliche bisherigen Verträge, die mit Herrn Kl. , der Fa. B. bzw. Fr. J.B. über das Bestandobjekt Top 4a, 6, 14, 17 und 18 abgeschlossen worden sind, ihre Gültigkeit verlieren."

Nach dem eindeutigen Urkundeninhalt wurde im Vertrag selbst expressis verbis vereinbart, dass die früheren Mietverträge durch den neuen Vertrag ihre Gültigkeit verlieren sollten. Der Wille der Vertragsparteien war somit nicht auf einen Nachtrag oder Zusatz betreffend eine Erhöhung des Mietzinses gerichtet, sondern auf einen vollkommen neuen Mietvertrag mit einem neuen Vertragspartner und mit allen sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten.

Das beurkundete Rechtsgeschäft unterliegt daher nicht nur hinsichtlich des Differenzbetrages im Zuge der Erhöhung des (Gesamt)Mietzinses der Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG, sondern war als neuer, selbständiger Mietvertrag entsprechend dem festgelegten Urkundeninhalt der Gebühr zu unterziehen.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, am 24. April 2006