



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Innsbruck  
Senat (Innsbruck) 4

GZ. RV/0283-I/10

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der X, Adresse, vertreten durch Stb.E, vom 10. März 2010 gegen den Bescheid des Finanzamtes Innsbruck vom 15. Februar 2010 betreffend Gebühren entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 25.427,88 € wird gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG die 1%ige Gebühr mit 254,28 € festgesetzt.

### Entscheidungsgründe

Hinsichtlich des Sachverhaltes und der "Vorgeschichte" dieses Berufungsfalles wird vorerst auf die aufhebende ho. Berufungsentscheidung vom 5. Jänner 2010, RV/0519-I/08 verwiesen.

In der Folge setzte das Finanzamt gegenüber der X (im Folgenden: Bw) für das im Betrifft mit "Mietvertrag vom 14. März 2006 mit M.A." konkretisierte Rechtsgeschäft von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 32.437,80 € gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG die Gebühr mit 324,38 € fest. Hierin abweichend von der bisher für alle 13 Mietverträge von einer summarischen Bemessungsgrundlage von insgesamt 288.500,00 € (= Bruttohauptmietzinse plus Betriebskosten plus Heizkosten sämtlicher Mietverträge) erfolgten Gebührenfestsetzung wurde nunmehr der im § 4 der Mietverträge bei der Darstellung des Hauptmietzinses als Abzugsposten ausgewiesene jeweilige Annuitätenzuschuss des Landes Tirol in den

monatlichen Mietzins einbezogen, wodurch sich für den gegenständlich vergebührten Mietvertrag die dafür angesetzte Bemessungsgrundlage von bisher 25.427,88 € auf 32.437,80 € (669,02 + 10 % USt = 735,92 + 103,33 BK + 61,80 HK = 901,05 x 36 Monate = 32.437,80) erhöhte. Begründet wurde dies damit, dass gemäß dem Urkundenprinzip es unerheblich sei wie der Hauptmietzins (Pkt. 4 des Vertrages) entrichtet werde.

Die gegen diesen Gebührenbescheid erhobene Berufung bekämpft ausschließlich die Einbeziehung des Annuitätenzuschusses in die Ermittlung der Bemessungsgrundlage mit dem Vorbringen, alleiniger Anspruchberechtigter dieses Annuitätenzuschusses des Landes Tirol sei die Vermieterin (= Bw) gewesen. Dafür habe die Vermieterin um diesen Betrag den Mietzins (gebildet gem. § 27 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991- TWFG) reduziert zu berechnen und vorzuschreiben. Um dem Mieter die Berechnung des Mietzinses zu dokumentieren- was insbesondere die Wohnbauförderung vorschreibe- sei die Berechnung des Mietzinses im Mietvertrag anzugeben. Bei der Anführung des Annuitätenzuschusses handle es sich lediglich um eine im Vertrag auszuweisende Berechnungsmodalität des Bruttohauptmietzinses (Mietzinsbildung gemäß § 27 TWFG, siehe auch § 4.2 des Mietvertrages). Auf die Bezahlung des Ausgangswertes habe die Vermieterin keinerlei Anspruch. Es handle sich dabei auch um keinen Mietzinszuschuss. Aus der beigelegten Zinsliste der Hausverwaltung (Juli 2006) sei ersichtlich, dass auch nur die Hauptmiete (ohne Annuitätenzuschuss) vorgeschrieben werde. Der Annuitätenzuschuss finde hier auch keine Erwähnung.

Die abweisende Berufungsvorentscheidung begründete das Finanzamt wie folgt:

"Der Berufung vom 10.03.2010 konnte nicht entsprochen werden, da für die Berechnung der Gebühr gem. § 17 GebG der Urkundeninhalt maßgeblich ist. Für die Gebührenbemessung ist es unwesentlich, wie der monatliche Hauptmietzins entrichtet wird (siehe § 4 des Vertrages)."

Die Bw. stellte daraufhin den Antrag auf Entscheidung über ihre Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

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

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG unterliegen Bestandverträge (§§ 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 mit 1 % der Gebühr.

Die Rechtsgebühr nach § 33 TP 5 GebG ist "nach dem Wert" des Bestandvertrages zu bemessen. Dieser Wert ergibt sich aus dem Bestandzins und Bestanddauer. Die Bestimmung der Bemessungsgrundlage mit dem Begriff "nach dem Wert" bedeutet nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als auch des Verfassungsgerichtshofes, dass darunter der Preis, das heißt alle Leistungen zu verstehen sind, die der Bestandnehmer für die

Überlassung der Sache zu Gebrauch zu erbringen hat. Zum "Wert", von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, zählen somit alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, Stempel- und Rechtsgebühren, Rz 75 und 76 zu § 33 TP 5 GebG und die dort zitierte hg. Rechtsprechung).

Im vorliegenden Berufungsfall besteht allein Streit darüber und entscheidet damit den Berufungsfall, ob das Finanzamt zu Recht den Annuitätenzuschuss des Landes Tirol in den monatlichen Bruttohauptmietzins einbezogen hat. Das Finanzamt begründet den vorgenommenen Ansatz des Annuitätenzuschusses im Wesentlichen damit, für die Berechnung der Gebühr sei gem. § 17 GebG der Urkundeninhalt maßgeblich. Für die Gebührenbemessung sei es unwesentlich (unerheblich), wie der monatliche Hauptmietzins (siehe § 4 des Vertrages) entrichtet werde.

Gemäß § 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. Wenn aus der Urkunde die Art oder Beschaffenheit eines Rechtsgeschäftes oder andere für die Festsetzung der Gebühren bedeutsamen Umstände nicht deutlich zu entnehmen sind, so wird nach § 17 Abs. 2 GebG bis zum Gegenbeweis der Tatumstand vermutet, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

Aus den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 und 2 GebG folgt also, dass ein zustande gekommenes Rechtsgeschäft bei eindeutigem Urkundeninhalt diesem Urkundeninhalt entsprechend zur Gebührenbemessung heranzuziehen ist (vgl. VwGH 11.9.1980, 2909/79 und VwGH 21.5.1981, 15/3433/80).

Hinsichtlich des in Frage stehenden Annuitätenzuschusses besteht folgender Urkundeninhalt:

#### "§ 4 **Hauptmietzins**

4.1.

Der monatliche Hauptmietzins beträgt derzeit	€ 669,02
abzüglich des Annuitätenzuschusses des Landes Tirol	€ 177,02
sohin insgesamt	€ 492,--
zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen USt, derzeit 10 %	€ 49,20
derzeitiger Bruttohauptmietzins ("Bruttomiete kalt") (in Worten: Euro Fünfhunderteinundvierzig, zwanzig)	€ 541,20

4.2. Der Hauptmietzins entspricht zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem derzeit höchstmöglichen Hauptmietzins gemäß § 27 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG). Solange aufgrund der für den Mietgegenstand gewährten Förderungen die Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes (TWFG) anzuwenden sind, gilt der höchstzulässige Hauptmietzins als Hauptmietzinsobergrenze und als jeweiliger Hauptmietzins. Die Berechnung des Hauptmietzinses erfolgt gemäß § 27 TWFG. Der Hauptmietzins....."

Dieser Urkundeninhalt zeigt deutlich, dass bei der nach den Bestimmungen des § 27 TWFG vorzunehmenden Berechnung des höchstzulässigen monatlichen Hauptmietzinses der vom Land Tirol der Förderungswerberin (Vermieterin, Bw) gewährte Annuitätenzuschuss entsprechend dem auf den Mietgegenstand entfallenden Ausmaß vom monatlichen Hauptmietzins abgezogen wurde, wodurch sich jener Bruttohauptmietzins von € 541,20 (= höchstzulässiger Hauptmietzins) ergab, den die Bestandnehmerin für die Überlassung der Sache zum Gebrauch zu erbringen hat. Zählen aber zum "Wert", von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes zu gelangen, dann folgt aus dem klaren und keine andere Deutung zulassenden Urkundeninhalt, dass nach den im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen sich die Bestandnehmerin zur Bezahlung des in § 4 des Mietvertrages berechneten Bruttohauptmietzinses von € 541,20 und der unter § 5 festgelegten (unstrittig gebliebenen) Betriebs- und Heizkosten verpflichtet hat. Entgegen der diesbezüglich vertretenen Rechtsansicht des Finanzamtes bedingt im Streitfall der Urkundeninhalt bzw. das Urkundenprinzip des § 17 Abs. 1 und Abs. 2 GebG nicht den Ansatz des Annuitätenzuschusses, gerade im Gegenteil der klare Urkundeninhalt zeigt die vertraglich getroffene Vereinbarung, dass von der Bestandnehmerin der Hauptmietzins ohne den Annuitätenzuschuss zu leisten war. Aus dem Urkundeninhalt bzw. mit dem Urkundenprinzip lässt sich somit für den Standpunkt des Finanzamtes nichts gewinnen und damit ist das Schicksal des Berufungsfalles entschieden. Im Übrigen bleibt noch festzuhalten, dass der nach dem Urkundeninhalt von der Bestandnehmerin zu leistende (vereinbarte) Mietzins nicht vom "entrichteten" Mietzins abweicht, weshalb die Begründung des Bescheides bzw. der Berufungsvorentscheidung letztlich unverständlich erscheint bzw. ins Leere geht.

Dem Berufungsbegehren gerichtet auf Nichteinbeziehung des Annuitätenzuschusses in die Ermittlung der Bemessungsgrundlage war demzufolge zu entsprechen, wodurch sich folgende Bemessungsgrundlage und festgesetzte Gebühr ergibt:

Ermittlung der Bemessungsgrundlage:

Bruttohauptmietzins (ohne Annuitätenzuschuss)	541,20 €
Betriebskosten brutto	103,33 €
Heizkosten brutto	61,80 €

Gesamt	706,33 €
Bemessungsgrundlage gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG (706,33 € x 12 x 3)	25.427,88 €
Berechnung der festgesetzten Gebühr (gerundet gemäß § 204 BAO):	
1 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 25.427,88 €	254,28 €

Über die Berufung gegen den Gebührenbescheid vom 15. Februar 2010 war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Innsbruck, am 26. August 2010