



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid vom 8. Juli 2002 des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien betreffend Gebühren 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

Bereits am 24. April 1997 wurde zwischen der Ä. N. als Vermieterin und den Firmen K. G. und K & Co als Mieter ein Mietvertrag abgeschlossen. Mietgegenstand war die gesamte Liegenschaft 1 samt dem darauf errichteten Betriebsgebäude.

Am 8. November 2001 wurde zwischen der Ä. N. als Vermieterin und der Bw. als Mieterin ein weiterer Mietvertrag abgeschlossen. Der § 1 dieses Vertrages, Mietgegenstand, lautet auszugsweise:

1. *Den Mietgegenstand bilden die rot umrandeten Flächen (Beilage ./1) sowie Freiflächen und Parkplätze der(Liegenschaft 1) sowie(Liegenschaft 2) samt dem darauf errichteten Betriebsgebäude im derzeitigen, den Vertragsparteien bekannten Zustand.*
2. *Die Vermieterin nimmt zur Kenntnis, dass sich in den nicht rot umrandeten Räumen Betriebs- und Geschäftsausstattung im Eigentum der Mieterin befindet. Die Räumung dieser nicht gemieteten Räumlichkeiten durch die Mieterin erfolgt erst zum Zeitpunkt der Vermietung durch die Vermieterin an Dritte und der räumlichen Abtrennung, Trennung der Elektroinstallationen, Heizungssysteme, Computerverkabelung usw. sowie der Installation getrennter Zugangssysteme durch die Vermieterin."*

Der Absatz 1 des § 13 (Schlussvorschriften) des Vertrages lautet:

"Mit Abschluss dieses Vertrages werden alle früheren Vereinbarungen ersatzlos aufgehoben. Dieser Mietvertrag gibt die getroffene Vereinbarung vollständig wieder. Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform."

Weiters wird in diesem § 13 des Vertrages (auszugsweise) festgehalten:

".... Festgehalten wird, dass die Vermieterin am 24. 4. 1997 mit der(K. G.) sowie(K & Co) als Mieter einen Mietvertrag am 7. 5. 1997 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien angezeigt und erfasst unter der BRP-Zahl, geschlossen hat. Das Vermögen der(K & Co) ist infolge Ausscheidens des einzigen Kommanditisten gem § 142 HGB im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die(Bw.), die "Mieterin", übergegangen. Die(K: G:) als Mitmieterin ist einvernehmlich aus dem Mietverhältnis ausgeschieden."

Für den Mietvertrag vom 8. November 2001 wurde vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit Bescheid vom 8. Juli 2002 gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG die Gebühr mit S 90.720,-- festgesetzt. Da unbestimmte Vertragsdauer vereinbart wurde, hat das Finanzamt die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes angesetzt.

In der gegen diesen Bescheid eingebrochenen Berufung wurde vorgebracht, dass mit dem gegenständlichen Mietvertrag der ursprüngliche Mietvertrag von der Bw. als Gesamtrechtsnachfolgerin der K & Co lediglich erweitert worden sei. Es handle sich bei diesem Mietvertrag um eine Ergänzung im Sinne des § 21 GebG.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG unterliegen Bestandverträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, einer Gebühr von 1 v.H. des Wertes. Nach Abs. 3 derselben Tarifpost ist bei unbestimmter Dauer des Bestandvertrages als Wert das dreifache Jahresentgelt anzunehmen.

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

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.

Nach § 21 GebG ist ein Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde, durch den die darin beurkundeten Rechte oder Verbindlichkeiten ihrer Art oder ihrem Umfang nach geändert oder die vereinbarte Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes verlängert wird, im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung als selbstständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig.

Die Beurteilung, ob eine Urkunde in Bezug auf eine andere Urkunde die Qualifikation eines "Zusatzes oder Nachtrages" gemäß § 21 GebG hat, ist nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut ausschließlich durch einen Vergleich der "bereits ausgefertigten Urkunde" (im gegenständlichen Fall somit der vom 24. April 1997) und derjenigen Urkunde vorzunehmen, die den Zusatz oder Nachtrag darstellen soll.

In dem Mietvertrag vom 24. April 1997 war Mietgegenstand die gesamte Liegenschaft 1 samt dem darauf errichteten Betriebsgebäude. Mietgegenstand im Mietvertrag vom 8. November 2001, welcher den Zusatz oder Nachtrag darstellen soll, waren die rot umrandeten Flächen der Liegenschaft 1 sowie die Liegenschaft 2 samt dem darauf errichteten Betriebsgebäude. Während im ersten Mietvertrag noch das gesamte auf der Liegenschaft 1 errichtete Gebäude Mietgegenstand war, ist im weiteren Mietvertrag nur mehr ein Teil dieses Gebäudes Vertragsgegenstand. Nach den Beilagen zu diesem Mietvertrag ist nunmehr flächenmäßig weniger als die Hälfte dieses Gebäudes Mietgegenstand. Schon dieser Umstand spricht nicht für einen Zusatz oder Nachtrag im Sinne des § 21 GebG, da durch einen solchen Zusatz oder Nachtrag im Normalfall eine Erweiterung des ursprünglichen Mietgegenstandes erfolgt, aber nicht eine Einschränkung der ursprünglich gemieteten Flächen.

Von einem Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde kann weiters nur dann gesprochen werden, wenn die Parteien, die den Zusatz oder Nachtrag vereinbart haben, dieselben sind, die auch nach der Urkunde über den ersten Vertrag Parteien des Rechtsgeschäftes gewesen sind (vgl. VwGH 7.1.1959, 1995/58). Mieter im ersten Mietvertrag waren die K. G. und die K & Co, während im zweiten Mietvertrag nur mehr die Bw. als Rechtsnachfolgerin der K & Co als Mieterin aufscheint. Laut dem Inhalt des zweiten Mietvertrages ist die

zweite Mieterin, nämlich die K. G., einvernehmlich aus dem Mietverhältnis ausgeschieden. Personenidentität ist hier nicht gegeben, da im ursprünglichen Mietvertrag zwei Personen als Mieter aufscheinen und im weiteren Mietvertrag nur mehr eine Person als Mieterin auftritt. Auch aus diesem Grund liegt hier kein Zusatz oder Nachtrag im Sinne des § 21 GebG vor.

Laut § 13 Absatz 1 des Mietvertrages vom 8. November 2001 werden mit Abschluss dieses Vertrages alle früheren Vereinbarungen ersatzlos aufgehoben und gibt dieser Mietvertrag die getroffene Vereinbarung vollständig wieder. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um einen Zusatz oder Nachtrag im Sinne des § 21 GebG, sondern um eine voll ausgefertigte Urkunde, in der nach dem oben genannten Absatz alle Vereinbarungen der Parteien über das Pachtverhältnis vollständig enthalten sind und in dem auch festgehalten ist, dass alle früheren Vereinbarungen ersatzlos aufgehoben werden. Auch der Hinweis der Bw. auf den letzten Absatz des § 13 des Vertrages kann nicht zum Erfolg führen, da die Änderung (auch des ursprünglichen) Mietgegenstandes und die Änderung auf der Mieterseite (ursprünglich zwei Personen und nunmehr eine Person) dagegen sprechen, dass es sich bei dem gegenständlichen Mietvertrag nur um eine Ergänzung des ursprünglichen Mietvertrages handelt. Somit war das beurkundete neue Rechtsgeschäft im vollen Umfange der Beurkundung der Gebührenbemessung zu unterziehen.

Es war daher die Berufung aus den zuvor genannten Gründen abzuweisen und demzufolge spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, 10. Dezember 2003