



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., inG., vom 26. Juni 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Graz-Umgebung vom 26. Mai 2008 betreffend Gebühr entschieden:

Der Berufung wird Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG wird die Gebühr in Höhe von 1% von 214.521,84 € (5.958,94 € = monatliches Entgelt x 36 Monate) festgesetzt = 2.145,22 €

### Entscheidungsgründe

Im Immobilienleasingvertrag vom 26. Juni 2007 stellte die Leasinggeberin Bw. (im Folgenden auch Berufungserberin genannt) der Leasingnehmerin Gemeinde A. das Grundstück 1 in der KG B., BG f. ZRS C., im Gesamtausmaß von 5.475 m<sup>2</sup> mit allen bestehenden bzw. noch darauf zu errichtenden Gebäuden und Anlagen (Bauhof und Altstoffsammelzentrum) zur Nutzung für gewerbliche sowie öffentliche Zwecke zur Verfügung. Im Vertrag wurde auszugsweise folgendes vereinbart: Der Neubau des Bauhofs- und Altstoffsammelzentrums wird mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 1.115 m<sup>2</sup> errichtet. Das Gebäude wird mit einer Höhe von 8,00 m – 8,60 m über eine Stahlbetonkonstruktion zweigeschossig ausgeführt. Nach vorläufiger Berechnung betragen die Gesamtinvestitionskosten 1.000.000,00 € excl. USt. Die Vertragsdauer wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt,

den Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalender-Quartals aufzukündigen. Der Leasingnehmer verzichtet ausdrücklich bis zur Übergabe und auf die Dauer von 25 Jahren ab Übergabe auf das Recht der Kündigung des Vertrages. Das monatliche Leasingentgelt beträgt 5.958,94 € incl. 20% USt.

Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 26. Mai 2008 die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG in Höhe von 2.860,29 € fest. Die Bemessungsgrundlage wurde berechnet indem die Dauer des Vertrages mit dem monatlichen Entgelt multipliziert wurde, wobei das Finanzamt 36 Monate für Vertragsdauer auf unbestimmte Zeit und die Kündigungsfrist von einem Jahr summierte.

Gegen diesen Bescheid er hob die Berufungswerberin die Berufung mit der Begründung, dass der Immobilienleasingvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden und die Gebühr vom Dreifachen des Jahreswertes zu berechnen sei. Bei der Vereinbarung der Kündigungsfrist handle es sich weder um eine Befristung noch um einen Kündigungsverzicht.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung ab und begründete dies damit, dass bei Vereinbarung einer verhältnismäßig langen Kündigungsfrist die Annahme gerechtfertigt sei, es liege zunächst ein Vertrag auf bestimmte Dauer vor, da diese als beiderseitige zeitliche Bindung der Vertragsparteien an den Vertrag angesehen werde. Durch diese beiderseitige Kündigungsfrist werde der Vertrag auf die Dauer dieses Verzichtes unkündbar, damit zu einem Vertrag von bestimmter Dauer auch dann, wenn er auf unbestimmte Zeit vereinbart wurde. Zur Gebührenbemessung sei für die über die Zeit der Kündigungsfrist hinausgehende Vereinbarung der Vertragsdauer auf unbestimmte Zeit zusätzlich auch der dreifache Jahresbetrag (für die unbestimmte Dauer) in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Daraufhin stellte die Berufungswerberin den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz mit der ergänzenden Begründung, dass im Vertrag eindeutig eine Kündigungsfrist und keinesfalls ein beiderseitiger Kündigungsverzicht oder die Vereinbarung einer Befristung geregelt worden sei. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (1218/69) „können die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist selbst nur dann als beiderseitige zeitliche Bindung der Vertragsparteien an den Vertrag angesehen werden, wenn die Länge der Kündigungsfrist im Hinblick auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten ungerechtfertigt erscheint“. In dem dieser Entscheidung zu Grunde liegenden Fall habe es sich um einen Vertrag mit einer einjährigen Kündigungsfrist gehandelt wie auch im gegenständlichen Fall. Der Verwaltungsgerichtshof habe eine beiderseitige zeitliche Bindung der Vertragsparteien bei einjähriger Kündigungsfrist als „offenbar nicht gegeben“ angesehen.

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

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.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG sind 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 im allgemeinen mit 1 v.H. zu vergebühren.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes.

Zur Kündigungsfrist hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt festgestellt (vergleiche zB Erkenntnisse vom 11. 6. 1970, 797/69, vom 2. 7. 1970, 1218/69 und vom 13. 10. 1976, 0703/76), dass es im Einzelfall durchaus zutreffend sein kann, dass eine verhältnismäßig lange vertragliche Kündigungsfrist die Annahme rechtfertigen kann, dass auch ein Vertrag auf bestimmte Dauer vorliege. Die Vereinbarung einer längeren Dauer alleine rechtfertige jedoch nicht generell eine solche Annahme. Eine längere Kündigungsfrist könne durchaus wirtschaftlichen Erwägungen entsprechen, so zB wenn ein Bestandverhältnis wegen besonderer Verhältnisse nicht unter Einhaltung einer kurzen Kündigungsfrist gelöst werden könne. Die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist kann also selbst nur dann als beiderseitige zeitliche Bindung der Vertragsparteien an den Vertrag angesehen werden, wenn die Länge der Kündigungsfrist im Hinblick auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten ungerechtfertigt erscheint.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nutzungsüberlassung eines Bauhofes und Altstoffsammelzentrums für gewerbliche und öffentliche Zwecke mit einer Gesamtfläche von 1.115 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück in der Größe von 5.475 m<sup>2</sup> und einer Investitionssumme von 1.000.000,00 € excl. USt. an eine Gemeinde.

Die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist erscheint hier im Hinblick auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht ungerechtfertigt, da die Übersiedlung eines Betriebes der öffentlichen Hand in dieser Größenordnung mit den Vorbereitungsplanungen und -arbeiten längere Zeit in Anspruch nehmen wird als zB eine Übersiedlung eines Haushaltes aus einer Mietwohnung.

Im Fall einer Aufkündigung des Leasingvertrages durch die Leasingnehmerin müsste auch die Leasinggeberin entsprechende Dispositionen für die Neuvermietung des Objektes treffen, was nach den Erfahrungen des täglichen Lebens bei dieser Dimension auch längere Zeit dauern kann.

Unter Berücksichtigung der Tatsachen, dass auf der einen Seite eine Übersiedlung des gegenständlichen Betriebes jedenfalls ein sehr umfangreiches Unterfangen darstellt und auf der anderen Seite die Leasinggeberin im Fall der Auflösung des Leasingvertrages ein Areal von erheblichem Größenausmaß zu vermarkten hat, erscheint die 12-monatige Kündigungsfrist im gegenständlichen Fall durchaus als üblich und angemessen.

Auf Grund des in diesem Fall vorliegenden Sachverhaltes, der gesetzlichen Bestimmungen und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung wie im Spruch zu entscheiden.

Graz, am 8. September 2010