



UNABHÄNGIGER FINANZSENAAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/2926-W/2002

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw gegen den Bescheid des Finanzamtes Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 13. April 1999 betreffend Rechtsgebühren entschieden:

Der Berufung wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Bescheid wird abgeändert:

1.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG von S 1.494.000,00 1 % Rechtsgebühr = S 14.940,00

2.

Gemäß § 25 Abs. 2 GebG für eine Gleichschrift Rechtsgebühr = S 14.940,00

S 29.880,00

Diesem Betrag entspricht EURO 2.165,65

Im übrigen wird die Berufung als unbegründet abgewiesen

Die Punkte 3. und 4. des angefochtenen Bescheides bleiben 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

Laut Mietvertragsurkunde vom 20. Jänner 1998 vermietete die Bw. an die Mieterin die Wohnung gegen einen vereinbarten Bestandzins von monatlich S 35.000,00 zuzüglich Betriebskosten in Höhe von "cirka S 3.000,00" und Umsatzsteuer. Das Mietverhältnis wurde auf die Dauer von 3 Jahren, beginnend mit 1. Februar 1998, abgeschlossen.

Am 29. April 1998 erfolgte die Gebührenanzeige beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien.

In einem Schreiben vom 30. April 1998 gab die Hausverwaltung dem Finanzamt bekannt, sie habe seit kurzem die Verwaltung für das Objekt übernommen. Beim Mietvertrag sei sie nicht Vertragsrichter gewesen, sondern habe vermittelt. Von der Vermieterseite sei eine Mitarbeiterin der Hausverwaltungskanzlei gebeten worden, die Gebührenanzeige für sie durchzuführen. Im Zuge der Verwaltungsübergabe seien die Urkunden über den Mietvertrag zu den Hausverwaltungsunterlagen abgelegt worden. Die Mitarbeiterin der Maklerabteilung die die Vergebührung versprochen hatte, habe angenommen, da ihr keine Vertragsurkunden zugekommen seien, die Vergebührung sei schon durchgeführt worden. Somit sei es zu einer verspäteten Gebührenanzeige gekommen. Weiters ersuchte die Kanzlei ausdrücklich, sie mit allfälligen Säumnisfolgen zu belasten, es sei ein unglückliches Missverständnis gewesen.

Das Finanzamt erhab für dieses Rechtsgeschäft mit an die Bw. zu Handen der Hausverwaltung gerichtetem Bescheid vom 13. April 1999 gemäß § 33 TP 5 Abs 1 GebG Rechtsgebühr (S 16.200,00), gemäß § 25 Abs. 1 GebG im selben Ausmaß Gebühr für eine Gleichschrift (S 16.200,00), gemäß § 6 GebG Bogengebühr von S 180,00 und gemäß § 9 Abs 1 GebG eine Erhöhung im Ausmaß von S 90,00.

Im Berufungsverfahren wird vorgebracht:

Das Rechtsgeschäft sei gar nicht verspätet angezeigt worden, denn am 20. Jänner 1998 habe nur die Mieterseite die Vertragsurkunde unterfertigt gehabt, die Vermieterseite aber erst am 9. April 1998. Dieses Datum sei irrtümlich nicht auf der Mietvertragsurkunde vermerkt worden. Der Bestandvertrag sei somit erst am 9. April 1998 gültig zustande gekommen.

Die Gebührenanzeige vom 29. April 1998 wäre somit rechtzeitig erfolgt, weshalb die Festsetzung der Gleichschriftengebühr aufzuheben sei.

Die Bw. vertritt die Ansicht, der Gebührenbescheid sei an die Mieterin zu erlassen, da diese sich vertraglich zur Tragung der Gebühr verpflichtet habe. Die Abgabenbehörde dürfe erst dann an die Vermieterin einen Abgabenbescheid richten, wenn die in Anspruch zu nehmende Mieterin von der Gebührenbefreiung Gebrauch mache.

Im Hinblick auf die Höhe der tatsächlich aufgelaufenen Betriebskosten verringere sich die Bemessungsgrundlage.

Hiezu ist zu sagen:

1. Zur Gleichschriftengebühr:

Die Bestimmungen des § 25 GebG in der auf den Berufungsfall anzuwendenden Fassung vor der Novelle BGBl I Nr. 28/1999, lauten auszugsweise:

"(1) Werden über ein Rechtsgeschäft mehrere Urkunden errichtet, so unterliegt jede dieser Urkunden der festen und den Hundertsatzgebühren

(2) Werden von einer Urkunde Gleichschriften (Duplikate, Triplikate usw.) ausgefertigt, so ist die Hundertsatzgebühr auf Grund jener Gleichschriften nur einmal zu entrichten, die dem Finanzamt innerhalb eines Monates nach Entstehen der Gebührenschuld vorgelegt werden..."

Im vorliegenden Fall ist als erwiesen anzunehmen, dass (mindestens) 3 Gleichschriften errichtet worden sind, eine für die Vermieterseite, eine für die Mieterseite und eine für das Finanzamt bestimmte Gleichschrift. Dies ergibt sich aus dem Schreiben der Hausverwaltung vom 30. April, gerichtet an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien, in welchem von "Mietverträgen" gesprochen wird, wobei darunter mehrere Urkunden bezüglich eines Mietvertrages zu verstehen sind. Im übrigen hat die Berufung den durch das Finanzamt festgestellten Sachverhalt, welcher von einer Mehrzahl von Gleichschriften ausging, nicht bestritten.

Bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften entsteht nach § 16 Abs. 1 Z 1 lit a GebG die Gebührenschuld, wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung.

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

Ein Mietvertrag zählt zu den zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften. Der Schluss des Vertragstextes der Mietvertragsurkunde lautet, abgesehen von Hinweisen zu Beilagen zum Vertrag:

" Wien, am 20. Jänner 1998

Unterschrift

Unterschrift

für den Vermieter

für den Mieter"

Für den Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschuld ist das den Unterschriften beigesetzte Datum maßgebend. Siehe Fellner, Stempel und Rechtsgebühren, RZ 14 zu § 16 GebG.

Der für die Festsetzung der Gebühren bedeutsame Umstand des Zeitpunktes der Setzung der Unterschriften auf der Urkunde ist aus der Urkunde deutlich zu entnehmen. Es ist in diesem Fall somit kein Raum gegeben, um auf nachträgliche Behauptungen und Beweisanbietungen in Bezug auf einen tatsächlichen Zeitpunkt der Unterschriftsleistung eingehen zu können.

Voraussetzung für die gemäß § 15 Abs 1 GebG an die Errichtung einer Urkunde gebundene Gebührenpflicht ist allerdings, dass überhaupt ein gültiges Rechtsgeschäft zustande gekommen ist.

Ein in einer Urkunde niedergelegtes Rechtsgeschäft unterliegt nur dann nicht der Gebühr, und es entsteht auch keine Gebührenschuld, wenn es zum maßgeblichen Zeitpunkt tatsächlich nicht zustande gekommen ist. Dies aber hat die Partei, wenn sie den gültigen Abschluss des Rechtsgeschäfts bestreitet, zu beweisen.

Die Bw. stützt ihre Berufung auf die Behauptung, der Vertrag sei von ihr als Vermieterin erst am 9. April 1998 unterschrieben worden, wobei irrtümlich dieses Datum nicht auf dem Mietvertrag vermerkt worden sei. Somit sei der Vertrag auch erst am 9. April 1998 zustande gekommen. Bis zu diesem Tag könne nicht von einem gültig zustande gekommenen Rechtsgeschäft gesprochen werden, denn die Bw. habe sich bis zu diesem Zeitpunkt die Entscheidung, der Mieterin das Objekt zu vermieten, noch vorbehalten. Zum Beweis dafür verweist die Berufung auf ein Schreiben der Mieterin vom 28. April 1998 an die Bw. wonach unter Punkt 3 nochmals um die "Rücksendung einer gegengefertigten Mietvertragsurkunde" ersucht wird.

Grundsätzlich kommen Rechtsgeschäfte, insbesondere Verträge, durch Willenseinigung der Vertragsparteien zu Stande. Die Behauptung, in den Rechtsbeziehungen zwischen Vermieter

und Mieter hätte bis 9. April 1998 ein Art Schwebezustand bestanden, wonach es bis zu diesem Tag ungewiss war, ob das Rechtsgeschäft überhaupt zustande kommt, ist durch keinen Anhaltspunkt dargetan.

Vielmehr sprechen folgende Zeichen gegen die Behauptung der Bw., der Vertrag wäre zivilrechtlich erst am 9. April 1998 zustande gekommen:

° Punkt II Der Vertragsurkunde nennt als Beginn des Vertragsverhältnisses den 1. Februar 1998.

° Nach Punkt IV verpflichtete sich die Mieterin eine Kaution von S 130.000,00 bei ihrer Vertragsunterfertigung zu leisten. Ohne gleichzeitige Bindung der Vermieterseite ist eine solche Verpflichtungserklärung nicht verständlich.

° Das Schreiben vom 28. April 1998, ein Urgenzschreiben, verweist auf Schreiben vom 19. März und 24. März 1998, mit welchen die Behebung von Mängeln, z.B. "feuchter Fleck an der Innenwand" von der Mieterin betrieben wurde. Wird schon am 19. März 1998 ein solcher Mangel erstmals durch die Mieterin geltend gemacht, so kann bei Beurteilung der Sachlage nur davon ausgegangen werden, dass vor diesem Tag das Rechtsgeschäft des Bestandvertrages zu Stande gekommen ist und in Ausführung desselben auch eine Übergabe des Bestandobjektes statt gefunden hat.

° Schon am 20. Februar 1998 wurde seitens der Mieterin erstmals schriftlich um die Rücksendung der unterfertigten Vertragsurkunden ersucht. Mit Schreiben vom 28. April 1998 wurde dies urgiert und auch die Frage gestellt, wann das Gras gemäht werde. Im Hinblick auf Mängelbehebungsbegehren in diesem Schreiben und auch schon im Schreiben vom 19. März 1998 zeigt sich ein typisches Verhältnis zwischen Vertragsparteien, die einen Bestandvertrag bereits wirksam abgeschlossen haben, aber nicht ein solches, die einen Vertragsabschluss in der Phase der Vorverhandlungen anbahnen.

Es fehlt in der Berufung jegliches substantiierte Vorbringen, welches gerade für den 9. April 1998 als den Tag des zivilrechtlichen Zustandekommens des Vertrages sprechen sollte. Die Berufung stellt damit eine reine Zweckbehauptung auf.

Abgesehen von den oben angeführten Tatsachen, hat die Vertreterin der Bw., die Hausverwaltung, den Sachverhalt laut ihrer Darstellung im Schreiben an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien so gesehen, dass der Mietvertrag zu Stande gekommen war und zwar zu einem Zeitpunkt weit vor dem 9. April 1998. Eckdaten für diese Annahme waren offensichtlich für sie das Vertragsdatum bzw. der vereinbarte Beginn des Vertragsverhältnisses am 1. Februar 1998, die Übergabe des Bestandobjektes und die tatsächliche Bezahlung des Mietzinses.

Nach der lit b des § 16 Abs. 1 Z.1 GebG entsteht die Gebührenschuld, wenn die Urkunde von einem Vertragsteil unterzeichnet wird, im Zeitpunkte der Aushändigung (Übersendung) der Urkunde an den anderen Vertragsteil oder an dessen Vertreter oder an einen Dritten.

Zur Entstehung der Gebührenschuld genügt, die Unterfertigung des Vertrages durch einen Vertragspartner und die Aushändigung an den anderen oder an einen Dritten. Auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Februar 1969, Zl. 1813/68, wird verwiesen.

Die Gebührenschuld erweist sich im vorliegenden Fall auch gemäß der genannten Bestimmung entstanden, hatte doch die Hausverwaltung von der Mieterin unterschriebene Mietvertragsurkunden für die Vermieterseite als Vertreterin in Händen, wobei aus ihrer Sachverhaltsdarstellung vom 30. 4. 1998 ohne Zweifel davon ausgegangen werden kann, dass es sich dabei um einen Zeitraum von mehr als einem Monat, gerechnet ab dem Zustandekommen des Rechtsgeschäftes, gehandelt hat.

Aus diesem Grunde ist die Hausverwaltung in ihrem Nachtrag zur Gebührenanzeige vom 30. April 1998 zu Recht von einer "nicht termingerechten" Gebührenanzeige ausgegangen.

Nach dem maßgeblichen Urkundeninhalt ist die Gebührenschuld am 20. Jänner 1998 entstanden. Anhaltspunkte für die Feststellung, das Rechtsgeschäft sei zivilrechtlich zu diesem Zeitpunkt noch nicht, sondern erst später zustande gekommen, sind nicht gegeben.

Die tatsächliche Vorlage der Gleichschriften beim Finanzamt liegt außerhalb der Monatsfrist, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Entstehung der Gebührenschuld, weshalb die Begünstigungsvorschrift des § 25 Abs. 2 GebG nicht zum Tragen kommen kann.

2. Heranziehung der Vermieterseite zur Gebührenentrichtung

Gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 lit a GebG sind bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist, die Unterzeichner der Urkunde zur Entrichtung der Gebühren verpflichtet.

Die Mieterin ist im Status einer Gesandtschaft zu sehen. Gemäß Art 23 des Wiener Übereinkommens über die diplomatischen Beziehungen, BGB. 1966/66, sind der Entsendestaat und der Missionschef hinsichtlich der von ihnen gemieteten Räumlichkeiten der Mission von allen staatlichen Abgaben befreit.

Dem Abgabengläubiger ist es somit nach öffentlichem Recht verwehrt, die Mieterin mit einem Gebührenbescheid in Anspruch zu nehmen.

Die im Mietvertrag getroffene Vereinbarung, wer von den Parteien die Gebühr zu entrichten hat, berührt nur das (privatrechtliche) Innenverhältnis, kann aber nicht gegenüber dem Abgabengläubiger geltend gemacht werden.

Dazu wird noch auf die Bestimmung des § 28 Abs. 5 GebG verwiesen, wonach bei Geschäften, die von zwei Teilen geschlossen werden, von denen der eine Teil von der Gebührenentrichtung befreit ist, dem anderen Teil diese Befreiung nicht zu kommt, sind die Gebühren von dem nicht befreiten Teile zur Gänze zu entrichten.

3. Bemessungsgrundlage:

Diesbezüglich ist den Ausführungen der Berufung zu folgen. Zur Berechnung des Ausmaßes wird auf die Begründung in der Berufungsvorentscheidung verwiesen.

Der Berufung war somit teilweise statt zu geben, das Mehrbegehren jedoch als unbegründet abzuweisen.

Wien, 18. Mai 2003