



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., vertreten durch DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH, 1010 Wien, Schottenring 14, vom 12. August 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 25. Juli 2005, ErfNr. betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Entscheidungsgründe

Am 17. Dezember 2004 wurde zwischen der AG als Vermieterin und dem Berufungswerber (Bw.) und seiner Gattin als Mieter ein Mietvertrag abgeschlossen.

Laut Punkt 2. des Vertrages wurde dieser auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

In Punkt 3. wurde vereinbart, dass der Mietzins jeweils am Monatsersten spesenfrei und zuzüglich Umsatzsteuer zu bezahlen ist und dass die Mieter sämtliche Betriebskosten tragen.

Bezüglich der Betriebskosten wurde weiters festgehalten, dass sofern derartige Kosten der Vermieterin vorgeschrieben werden, diese von den Mietern auch rückzusetzen sind.

Laut Punkt 10. hat der Mieter Instandsetzungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, wobei das Instandsetzungs- und Bauvolumen mindestens € 150.000,- inklusive Mehrwertsteuer beträgt.

Mit Bescheid vom 25. Juli 2005 setzte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1957 die Gebühr in Höhe von € 2.589,- ausgehend von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von € 258.900,- fest. Die Bemessungsgrundlage umfasst die monatliche Miete zuzüglich Umsatzsteuer und monatlicher Betriebskosten sowie die Einmalleistung für Instandsetzungsmaßnahmen inklusive Umsatzsteuer. Begründend

fürhte das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien aus, dass die Betriebskosten mangels Angaben gemäß § 184 BAO geschätzt wurden und dass die Umsatzsteuer, da ihre Bezahlung beurkundet ist dem Entgelt hinzuzurechnen ist.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2005 (beim Finanzamt eingelangt am 17. August 2005) brachte der Bw. dagegen Berufung ein und wendete im Wesentlichen ein, dass die Betriebskosten, da sie ausschließlich vom Mieter getragen werden nicht Gegenstand des Vertrages seien und dass von der Umsatzsteuer, die selber eine Abgabe sei, keine Gebühr erhoben werden könne.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 28. September 2005 wies das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien die Berufung als unbegründet ab.

Fristgerecht wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde II Instanz gestellt.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG beträgt die Gebühr für Bestandverträge (§§ 1090 ff ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Verbrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im allgemeinen 1 v.H..

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

Der Begriff des "Wertes" ist im Gesetz selbst nicht definiert, jedoch hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Judikatur die Auffassung vertreten, dass zum "Wert" alle jene Leistungen zählen, die der Bestandnehmer erbringen muss, um in den Gebrauch der Bestandsache zu gelangen.

Als Bestandzins sind also alle jene Leistungen anzusehen, die der Bestandnehmer für die Nutzung des Bestandobjektes aufwendet oder künftig aufwenden muss.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung und - u.a. in seinen Erkenntnissen vom 22. Dezember 1976, 2163/74 und vom 26. Jänner 1989, 88/16/0097 dargetan hat, ist daher die auf das entsprechende Bestandentgelt entfallende Umsatzsteuer in die für die Ermittlung der Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebG maßgebliche Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn die Überwälzung der Umsatzsteuer auf den Bestandnehmer beurkundet ist. Hat sich der Bestandnehmer in der Vertragsurkunde verpflichtet dem Bestandgeber die auf den Bestandzins entfallende Umsatzsteuer zu vergüten, so ist diese Teil des Entgelts (Wertes).

Dasselbe gilt auch für in Einmalzahlungen enthaltene Umsatzsteuerbeträge, zu deren Leistung sich der Mieter vertraglich verpflichtet hat (vergleiche z.B. VwGH vom 1.10.2001, Zl. 2001/16/0312).

Auch sind nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Betriebskosten in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzubeziehen (vgl. VwGH vom 27.9.1960, Zlen. 812, 813/60, vom 30.5.1974, Zlen. 974/73, 367/73 und vom 17.2.1994, Zl. 93/16/0160), wobei die Höhe der Betriebskosten für ihre Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage nicht ziffernmäßig festgelegt sein muss. In einem solchen Fall ist die Abgabenbehörde im Rahmen ihrer amtswegigen Ermittlungspflicht berechtigt, die Höhe der Betriebskosten festzustellen und diese als Teil der Bemessungsgrundlage zu behandeln (VwGH 12.6.1962, 175/62).

Hinsichtlich des Argumentes, die Betriebskosten würden von den Mietern selbst getragen ist zu sagen, dass es für die Einbeziehung des Wertes einer Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nicht entscheidend ist, dass diese Verpflichtung gegenüber dem Bestandgeber selbst zu erbringen ist (VwGH 12. 11. 1997, 97/16/0063). Es gilt vielmehr der Grundsatz, dass alle Leistungen, die im Austauschverhältnis für die Einräumung des Benützungsrechtes stehen, in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen sind (vergleiche z.B. VwGH vom 7.10.1993, Zl. 93/16/0140).

Dass auch einmalige Leistungen wie hier die Kosten für die Instandsetzung und bauliche Maßnahmen zur Bemessungsgrundlage zählen, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Überlassung der Bestandsache stehen, steht ohnehin außer Streit.

Da der Bw. über Art und Höhe der Betriebskosten weder im Antrag auf Vorlage der Berufung noch über Vorhalt des unabhängigen Finanzsenat Auskunft gegeben hat, kommt der Feststellung im Wege der Schätzung Berechtigung zu.

Die Berufung war somit vollinhaltlich abzuweisen.

Wien, am 13. Juni 2008