

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter Mag. Armin Treichl, über die Beschwerden vom 6. Juli 2014 des Herrn bfadr, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel, Reichsstraße 154, 6800 Feldkirch, Erf.Nr. X, betreffend Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG und Gebührenerhöhung gemäß § 9 Abs 2 GebG

### zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.
2. Eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) unzulässig.

## Entscheidungsgründe

Mit Mietenvereinbarung vom 24. Februar 2011 hat der Beschwerdeführer eine Wohnung an die Mieterin vermietet. Punkt 6. bis Punkt 9. der Mietenvereinbarung haben folgenden Wortlaut:

*6. Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 2011 und wird auf eine Dauer von drei Jahren, also bis zum 31. Mai 2014, für beide Teile unkündbar abgeschlossen. Ein außerordentliches Kündigungsrecht steht der Mieterin in dem Fall zu, wenn sie aus gesundheitlichen Gründen die Y-Praxis nicht mehr selbst betreiben kann. Kündigungsfrist in diesem Fall drei Monate.*

*7. Nach Ablauf der „unkündbaren“ Vertragsdauer kann das Bestandsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalenderjahres aufgekündigt werden.*

*8. Der Mietzins wurde mit einem Monatsbetrag von EUR 880,00 vereinbart. Es steht dem Vermieter frei diesen Betrag incl. Mehrwertsteuer (800,00 + 10 % = 880,00) oder steuerbefreit (880,00) in Rechnung zu stellen. Dieser ist bis spätestens am 20. eines jeden Monats für den laufenden Monat zur Zahlung fällig.*

*Der Mietzins ist wertgesichert. Als Wertmaßstab wird der Vorarlberger Lebenshaltungskostenindex herangezogen. Basis für die Berechnung der Wertsicherung*

*ist die Indexzahl für den Monat Mai 2011. Die Berechnung bzw. Vorschreibung der Wertsicherung wird jährlich im Nachhinein vorgenommen.*

*9. Die gebäudebezogenen Betriebskosten wie Heizung, Wasser, anteilige Versicherungen und Grundsteuer etc. werden vom Vermieter mittels einer jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnet. Die betriebsbezogenen Betriebskosten wie Strom, Müllentsorgung, Telefonkosten etc. hat die Mieterin selbst direkt an die entsprechenden Stellen zu entrichten.*

*Die Betriebskostenabrechnung wird vom Vermieter bis spätestens März des jeweiligen Folgejahres für das vergangene Kalenderjahr vorgenommen.*

*Als Vorauszahlung für die gebäudebezogenen Betriebskosten wird der Betrag von EUR 100,00 pro Monat im ersten Abrechnungsjahr vereinbart.*

*Für die Folgejahre wird als Vorauszahlung ein Sechstel des Betrages des ersten halben Jahres vereinbart.“*

Anlässlich der Betriebsprüfung beim Beschwerdeführer wurden vom diesem zwei Mietverträge vorgelegt, welche seinen Angaben zufolge bisher nicht vergewährt wurden. Darunter befindet sich auch der beschwerdegegenständliche Mietvertrag.

Mit Gebührenbescheid vom 5. Juni 2014 hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel dem Beschwerdeführer Bestandvertragsgebühr in Höhe von 705,60 € vorgeschrieben. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Gemäß S 33 TP 5 Abs.1 Z. 1 GebG 1957 1% von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 70.560,00 € (gerundet gemäß S 204 BAO) 705,60 €*

*Solange der Vertrag von beiden Vertragsteilen unkündbar ist, gilt er als auf bestimmte Dauer abgeschlossen. Darüber hinaus ist ein Vertrag auf unbestimmte Dauer gegeben.*

*Gemäß S 33 TP 5 Abs. 3 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen.“*

Mit Bescheid vom 5. Juni 2014 hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel, Reichsstraße 154, 6800 Feldkirch dem Beschwerdeführer eine Gebührenerhöhung gemäß § 9 Abs 2 GebG in Höhe von 705,60 € vorgeschrieben. In der Begründung führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Die Gebührenerhöhung gemäß § 9 Abs. 2 GebG 1957 wurde festgesetzt, weil die Gebührenanzeige bzw. Gebührenentrichtung nicht ordnungsgemäß erfolgte. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände, inwieweit das Erkennen der Gebührenpflicht der Schrift bzw. des Rechtsgeschäftes zugemutet werden konnte. Weiters wurde berücksichtigt, ob die Gebührenanzeige geringfügig oder beträchtlich verspätet erstattet wurde, sowie ob eine Verletzung der Gebührenbestimmungen erstmalig oder wiederholt erfolgt ist.*

*Gemäß § 9 Abs. 2 GebG 1957 kann das Finanzamt zur Sicherung der Einhaltung der Gebührenvorschriften bei nicht ordnungsgemäßer Entrichtung oder nicht*

*ordnungsgemäßer Gebührenanzeige eine Erhöhung bis zum Ausmaß der verkürzten (gesetzmäßigen) Gebühr erheben.“*

In der Beschwerde vom 6. Juli 2014 brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor:

*„Als Bemessungsgrundlage ist der 36-fache Monatsmietzins heranzuziehen, was einem Betrag von € 35.280 entspricht- Die Mietvereinbarung war eine Rohfassung des tatsächlich dann später mündlich geschlossenen Mietvertrages. Es musste für die noch zu tätigenden Investitionen eine Absicherung bestehen, dass die adaptieren Räumlichkeiten tatsächlich angemietet werden.*

*Mündlich wurde vereinbart, dass ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen wird, wobei [die Mieterin] für die Dauer von 3 Jahren auf ihr Kündigungsrecht verzichtet. Im heurigen März hat [die Mieterin] den Mietvertrag übrigens gekündigt und ist mit Ende Juni ausgezogen. Ich bitte daher, den Gebührenbescheid und die Gebührenerhöhung auf den angeführten Betrag zu korrigieren.“*

Das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel hat mit Berufungsvorentscheidungen vom 22. August die Beschwerde vom 6. Juli 2014 gegen den Gebührenbescheid vom 5. Juni 2014 sowie die Beschwerde vom 6. Juli 2014 gegen den Gebührenerhöhungsbescheid vom 5. Juni 2014 als unbegründet abgewiesen. In den Begründungen führte das Finanzamt im Wesentlichen aus:

*„Als wesentlicher Grundsatz des Gebührenrechtes ist im § 17 (1) GebG bestimmt, dass für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde maßgebend ist. Das Rechtsgeschäft unterliegt also so der Gebühr, wie es beurkundet ist (Urkundenprinzip). Außerhalb der Urkunde liegende Tatsachen, wie insbesondere mündliche Nebenabreden, sind bei der Gebührenbemessung nicht zu berücksichtigen.*

*Eine nachträgliche Aufhebung oder das Unterbleiben der Ausführung eines abgeschlossenen Rechtsgeschäftes vermag gem. § 17 (5) GebG die Gebührenschuld nicht aufzuheben.*

*Die nachträgliche Beseitigung der durch den Vertragsabschluss begründeten Rechte und Pflichten ist somit gebührenrechtlich unbeachtlich.“*

Durch den Vorlageantrag vom 4. September 2014 gilt die Beschwerde wiederum als unerledigt.

### **Über die Beschwerde wurde erwogen:**

Die vorgelegte Mietenvereinbarung umfasst sämtliche Merkmale eines Bestandvertrages. Es kann daher keine Rede davon sein, dass es sich nur um eine Rohfassung des später mündlich zu errichtenden Vertrages handelt. Insbesondere wurde die Mietenvereinbarung von beiden Vertragsparteien unterfertigt und ergibt sich aus der Mietenvereinbarung auch nicht, dass es sich nur um einen Vorvertrag handelt. Im Gegenteil wurde in Punkt 14. der Mietenvereinbarung vereinbart, dass Änderungen des Vertrages nur wirksam sind, wenn sie schriftlich erstellt werden und von beiden Vertragsteilen unterfertigt werden. Es liegt

daher eine Urkunde im Sinne des Gebührengesetzes über einen Bestandvertrag im Sinne des § 33 TP 5 Gebührengesetz vor.

Das Bundesfinanzgericht hat folgenden Sachverhalt festgestellt:

Der Beschwerdeführer hat der Mieterin eine Y-Praxis vermietet. Das Mietverhältnis war in den ersten drei Jahren für beide Vertragsparteien unkündbar. Der Mieterin ist ein außerordentliches Kündigungsrecht für den Fall, dass sie aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage ist die Praxis zu betreiben, eingeräumt worden. Nach Ablauf der unkündbaren Vertragsdauer hat sich das Bestandsverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert. Es war unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres kündbar. Als Mietzins waren 880,00 € zuzüglich 100,00 € Betriebskostenkonto vereinbart.

Tatsächlich hat die Mieterin den Mietvertrag zum 30. Juni 2014, sohin nach Ablauf der unkündbaren Frist, gekündigt.

Dieser Sachverhalt ergibt sich aus der vorgelegten Mietenvereinbarung. Die Tatsache der Kündigung des Mietvertrages durch die Mieterin zum 30. Juni 2014 ergibt sich aus dem Vorbringen des Beschwerdeführers.

Dieser Sachverhalt wird vom Bundesfinanzgericht rechtlich folgendermaßen beurteilt:

Auf unbestimmte Dauer abgeschlossene Bestandverträge, bei denen aber zunächst für eine bestimmte Zeit ein beiderseitiger Kündigungsverzicht vereinbart wurde, sind für die Zeit des Kündigungsverzichtes als Verträge mit bestimmter Dauer und für die anschließende unbestimmte Zeit als solche von unbestimmter Vertragsdauer zu vergewähren. In derartigen Fällen ist die Rechtsgebühr von der Summe der Jahreswerte der bestimmten und der unbestimmten Vertragsdauer zu bemessen (vgl. VwGH vom 3. Dezember 1964, Slg 3190/F, verstärkter Senat, vom 17. Dezember 1964, 915/63, und 293/63, vom 31. Oktober 1966, 729/66, vom 28. November 1966, 1826/65, vom 21. Oktober 1971, 2193/70, vom 10. Februar 1972, 2266/71, vom 2. März 1972, 796/71, vom 30. Mai 1974, 1832/73, vom 18. Februar 1976, Slg 4941/F, vom 13. Oktober 1976, 703-721/76, vom 5. Juni 1978, Slg 5271/F, vom 17. Februar 1986, 85/15/0112, vom 19. Jänner 1994, 93/16/0159, und vom 19. Februar 1998, 95/16/0281). Die Rechtsprechung blieb auch nach In-Kraft-Treten der Gebührengesetz-Novelle 1976 aussagekräftig (VwGH vom 11. Juni 1981, 15/3182/80, und vom 17. Februar 1986, 85/15/0112).

Damit soll der Vertrag selbst keineswegs in der Weise „aufgespalten“ werden, dass zwei gesonderte Verträge mit gesonderten Willensentschlüssen entstanden wären. Vielmehr liegen im Rahmen eines Vertrages zwei unterschiedliche Komponenten der Vertragsdauer vor: Zunächst eine Begrenzung auf bestimmte Zeit und danach, kraft ausdrücklicher Vereinbarung, das Element unbestimmter Vertragsdauer. Jedenfalls sind in die Bemessungsgrundlage die Jahresentgelte, die während der bestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses zu entrichten sind, einzubeziehen, vermehrt um das dreifache Jahresentgelt für die unbestimmte Dauer (VwGH vom 19. Februar 1998, 95/16/0281).

§ 17 Abs 1, 4 und 5 GebG lauten:

*„(1) Für die Festsetzung der Gebühren ist 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.*

*(4) Auf die Entstehung der Gebührenschuld ist es ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.*

*(5) Die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung heben die entstandene Gebührenschuld nicht auf.*

Aus der eben zitierten Vorschrift des § 17 GebG ergibt sich, dass mündliche Nebenabreden für die Festsetzung der Bestandvertragsgebühr unbeachtlich sind.

Im § 17 Abs 5 GebG 1957 ist angeordnet, dass die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht aufhebt (vgl VwGH vom 6. Dezember 1973, 512/73, und vom 4. Juli 1990, 89/15/0140).

Die entstandene Gebührenschuld kann also durch nachträgliche Ereignisse grundsätzlich nicht mehr beseitigt werden. Dabei ist es gleichgültig, ob die Ausführung des Rechtsgeschäftes stillschweigend oder als Folge einer vertraglichen Abänderung oder Aufhebung unterblieben ist (GebR Rz 503).

Die mit der Unterzeichnung oder Aushändigung der Urkunde entstandene Gebührenschuld kann somit nachträglich nicht mehr beseitigt werden. Grundsätzlich können spätere Änderungen eine bereits entstandene Steuerschuld nur dann wegfallen lassen, wenn sie einen steuervernichtenden Tatbestand erfüllen (VwGH vom 26. Februar 1981, 15/0439/80, 15/1307/80); ein solcher steuervernichtender Tatbestand ist dem Gebührenrecht nicht nur fremd, aus § 17 Abs 5 GebG ergibt sich vielmehr ausdrücklich, dass spätere Änderungen nicht zu berücksichtigen sind.

Es ist unmaßgeblich, ob das beurkundete Rechtsgeschäft in weiterer Folge aufrechterhalten und ob oder wie es ausgeführt wird (VwGH vom 4. Juli 1990, 89/15/0140, vom 14. Oktober 1991, 90/15/0101, vom 23. April 1992, 91/15/0140, vom 25. Februar 1993, 92/16/0159, vom 28. Juni 1995, 94/16/0045, 0104, und vom 28. Februar 2002, 2001/16/0606).

Die Beschwerde hinsichtlich des Gebührenbescheides war daher als unbegründet abzuweisen.

Die gegenständlichen Verträge wurden weder der gesetzlich angeordneten Gebührenselbstberechnung unterzogen, noch wurde darauf Bedacht genommen, dass, wenn keine Selbstberechnung erfolgt, doch zumindest eine Anzeige an das Finanzamt erfolgt. Dass Gebühren anfallen, muss als bekannt vorausgesetzt werden und wurde auch in der Beschwerde gegen den Gebührenerhöhungsbescheid nicht in Abrede gestellt (wenn auch eine geringere Bemessungsgrundlage beantragt wird). Der Vertrag kam dem Finanzamt erst aufgrund einer Kontrollmitteilung des Finanzamts Feldkirch aufgrund

einer Betriebsprüfung beim Beschwerdeführer, mehr 2 Jahre nach Entstehung der Gebührenschuld, zu.

Dieser Sachverhalt wird vom Bundesfinanzgericht rechtlich folgendermaßen beurteilt:

§ 9 Abs 2 GebG lautet:

*„(2) Das Finanzamt kann zur Sicherung der Einhaltung der Gebührenvorschriften bei nicht ordnungsgemäßer Entrichtung oder nicht ordnungsgemäßer Gebührenanzeige bei den im Abs. 1 genannten Gebühren zusätzlich eine Erhöhung bis zu 50 vH, bei den anderen Gebühren, mit Ausnahme der Wettgebühren nach § 33 TP 17 Abs. 1 Z 1, eine Erhöhung bis zum Ausmaß der verkürzten (gesetzmäßigen) Gebühr erheben. Bei Festsetzung dieser Gebührenerhöhung ist insbesondere zu berücksichtigen, inwieweit dem Gebührenschuldner bei Beachtung dieses Bundesgesetzes das Erkennen der Gebührenpflicht einer Schrift oder eines Rechtsgeschäftes zugemutet werden konnte, ob eine Gebührenanzeige geringfügig oder beträchtlich verspätet erstattet wurde sowie, ob eine Verletzung der Gebührenbestimmungen erstmalig oder wiederholt erfolgt ist.“*

Grundsätzlich ist einem Vermieter zuzumuten, die Gebührenschuld von Miet- und Pachtverträgen zu kennen (diese ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts als steuerliches Allgemeinwissen einzustufen) und sich entsprechend (anlassbezogen) auch im Detail zu informieren. Zudem geht aus Punkt 13. der Mietenvereinbarung hervor, dass die mit der Errichtung und Vergebührung des Mietvertrages auflaufenden Kosten und Gebühren von der Mieterin getragen werden.

Auch kann die Verpflichtung zur gebührenrechtlichen Behandlung nicht entgegen den gesetzlichen Bestimmungen auf die Mieterin abgewälzt werden. Selbst wenn der Vermieter daher von einer Anzeige durch die Mieterin ausgegangen wäre, wäre es an ihm gelegen, die tatsächliche gebührenrechtliche Erfassung, sei es nun durch Selbstberechnung durch ihn selbst oder einen Vertreter oder eine Anzeige auch durch die Vertragspartnerin sicherzustellen und sich zumindest die Anzeige durch die Vertragspartnerin nachweisen zu lassen. Klar ist, dass die gesetzliche Verpflichtung den Beschwerdeführer traf und er es nicht einfach darauf beruhen lassen konnte, ob eine Anzeige erfolgte oder nicht, wenn er nicht selbst die vom Gesetz vorgeschriebene Selbstberechnung vornahm.

Die gegenständlichen Verträge wurden weder der gesetzlich angeordneten Gebührenseltberechnung unterzogen, noch wurde darauf Bedacht genommen, dass, wenn keine Selbstberechnung erfolgt, doch zumindest eine Anzeige an das Finanzamt erfolgt. Dass Gebühren anfallen, muss als bekannt vorausgesetzt werden und wurde auch in der Berufung gegen den Gebührenerhöhungsbescheid nicht in Abrede gestellt (wenn auch eine geringere Bemessungsgrundlage beantragt wird). Vielmehr geht aus der Kontrollmitteilung des Finanzamtes Feldkirch hervor, dass der Beschwerdeführer gewusst hat, dass der gegenständliche Bestandvertrag nicht vergibt wird. Die Verträge kamen dem Finanzamt erst aufgrund einer Kontrollmitteilung des Finanzamtes Feldkirch aufgrund einer Betriebsprüfung beim Beschwerdeführer zu.

Da daher aufgrund der Nichtselbstberechnung eine erhebliche Verzögerung in der Erhebung der Gebühr eingetreten ist, eine solche erst auf Grund einer Betriebsprüfung beim Beschwerdeführer erfolgen konnte, vertritt das Bundesfinanzgericht die Ansicht, dass aus general-und spezialpräventiven Gründen eine Gebührenerhöhung gemäß § 9 Abs. 2 GebG zur Sicherung der Einhaltung der Gebührenvorschriften im festgesetzten Ausmaß angemessen ist.

Die Beschwerde gegen den Gebührenerhöhungsbescheid war daher als unbegründet abzuweisen.

### **Zulässigkeit einer Revision**

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage vorliegt, zu der keine einhellige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes existiert.

Feldkirch, am 31. Mai 2016