



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Wien
Senat 20

GZ. RV/0579-W/07

Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des G, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt R, gegen den Bescheid des Finanzamtes A vom 6. Dezember 2006, Steuernummer, betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

Entscheidungsgründe

Der Bestandvertrag vom 30. August xxxx zwischen dem Berufungswerber (Bw), Herrn G. und der XY, lautet auszugsweise:

„§1

BESTANDOBJEKT

*Der Bestandgeber gibt an den Bestandnehmer und dieser nimmt im x **die Fläche y** und damit eine Fläche im einvernehmlich fixierten Ausmaß von **252,00 m²** (Lageplan z) wie besichtigt in Bestand.....*

§2

BESTANDDAUER

Der gegenständliche Vertrag wird mit Unterfertigung rechtswirksam.

*2. Die Übergabe des Bestandobjektes wie besichtigt erfolgt am **4. September 2002**.*

*3. Das Bestandverhältnis läuft bis **31. Dezember 2006** und endet somit zu diesem Termin ohne Kündigung durch Zeitablauf. Es kann beiderseits während dieser fixen Vertragszeit nur aus den im Vertrag genannten Gründen vorzeitig aufgelöst werden.*

4. Die Bezahlung des Bestandzinses beginnt dem Ersten jenes Monates, in dem die Eröffnung des Bestandobjektes für Publikum erfolgt, die Bezahlung der Betriebs- und Nebenkosten sowie des Werbekostenbeitrages beginnt mit der Übergabe des Bestandobjektes, wobei bis zur Eröffnung des Bestandobjektes für Kundenverkehr nur 50% der Fläche für die Berechnung der Betriebs- und Nebenkosten herangezogen werden.

5. xxx.....

§4

ENTGELT

.....

*2. Der Bestandnehmer zahlt einen jährlichen Hauptbestandzins im Ausmaß von. **7,5 %** seines Jahresnettoumsatzes, soferne dieser Umsatz 53.777,90 € (ATS 740.000,--) im Monat übersteigt, zuzüglich Umsatzsteuer, mindestens jedoch **16,71 €** (ATS 230,--) zuzüglich Umsatzsteuer pro Quadratmeter Bestandfläche im Monat, sohin **4.212,12 €** (ATS 57.960,--) zuzüglich Umsatzsteuer pro Monat für die Bestandfläche.*

a) Der Mindest-Hauptbestandzins ist in monatlichen Raten im Vorhinein jeweils am Ersten eines Kalendermonates zu bezahlen. Er ist wertbeständig vereinbart und wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1996=100 wertbezogen....

3. Neben dem Hauptbestandzins entrichtet der Bestandnehmer anteilig die für die allgemeinen bzw. vom Bestandnehmer mitgenutzten Flächen entstehenden, im Folgenden demonstrativ dargestellten, Nebenkosten und zwar:

a) Sämtliche die Liegenschaft betreffende Steuern und öffentliche Abgaben, die aufgrund des Eigentums an der Liegenschaft kraft Gesetz, Verordnung oder behördlicher Verfügung an den Grundeigentümer zur Vorschreibung gelangen.

b) Sämtliche Betriebskosten, einschließlich Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungskosten, die zur Aufrechterhaltung des a-betriebes sowie der dafür erforderlichen Nebenflächen, Einrichtungen und der Garage entstehen.

Unter diese Kosten fallen insbesondere Heizung, Lüftung (Klimatisierung) und Warmwasser für allgemeine Flächen und Einrichtungen samt Nebenkosten und die für deren Bedienung eingestellten Fachkräfte; Wasser- und Kanalisationsgebühren, Gebühren für Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Reinigung von Fettabscheidern, Schädlingsbekämpfung und Müllabfuhr; die Kosten für Strom, Be- und Entwässerung, Reinigung; Beaufsichtigungs- und Bewachungskosten einschließlich der Hauswartkosten; die Kosten angemessener Versicherungen, wie Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasser- einschließlich Sprinklerversicherungen, Sturmschadenversicherung, sowie alle mit der laufenden Erhaltung und Verwaltung des gesamten a- und Infrastruktur verbundenen sonstigen Aufwendungen, so auch alle Umgestaltungen oder Ergänzungen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Vorschreibungen. Die Kosten der Erhaltung und Wartung der Gemeinschaftsanlagen, wie insbesondere der Aufzüge, Rolltreppen, WC- und Nassgruppen, Müllpressen oder sonst der Gemeinschaft dienenden Einrichtungen wie der Mall, Parkplätze, Ladehöfe, Einkaufswagen,

Informationsstand, Grün- und Gartenanlagen, Durchgänge, der Grünbrücke, Schneeräumung, Abfallbeseitigung und die Erfüllung der jeweils für den Betrieb des a- erteilten Behördenaufträge etc. sowie sonstige für das gesamte a.- zu entrichtende laufende öffentliche Abgaben und eventuell vorgeschriebene Gebrauchsgebühren. Personal- und Besucher-WC, sonstige Nassgruppen und Technikräume sowie die Parkflächen für Kunden werden gegen angemessenes Entgelt von der Bestandgeberin zur Verfügung gestellt. Der geeigneten Umlageschlüssel wird im Hinblick auf die verschiedenen Nutzungen vom Bestandgeber festgelegt, was der Bestandnehmer ausdrücklich zur Kenntnis nimmt. Macht der Bestandnehmer von der Heizung, Lüftung, etc. keinen oder geringen Gebrauch, so befreit dies nicht von der Verpflichtung zur anteiligen Zahlung der Kosten. Auf die unter lit. a) bis b) genannten Kosten hat der Bestandnehmer am Ersten jeden Kalendermonats den erforderlichen Betrag vorschussweise zu bezahlen, den der Bestandgeber aufgrund der tatsächlichen Erfordernisse jeweils festsetzt. Die Abrechnung erfolgt einmal jährlich zum 31. Dezember.....

*4. Der Bestandnehmer entrichtet monatlich, erstmals für den Monat, in welchem die Eröffnung des gegenständlichen Bauteiles der x. erfolgt, für die Tatsache, dass für die erste Parkstunde in der Garage der x. keine Parkgebühr an Kurzparknutzer verrechnet wird, einen (in analoger Anwendung des § 4 Pkt.2. lit.a) wertgesicherten) Betrag von **2,18 €** (ATS 30,--) zuzüglich Umsatzsteuer je Quadratmeter Bestandfläche.*

5. Die auf den Hauptbestandzins (Pkt. 2) und die Nebenkosten (Pkte. 3 und 4) entfallende Umsatzsteuer wird dem Bestandnehmer neben diesen in Rechnung gestellt. Im Falle eines Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Bestandnehmer zur Bezahlung von Verzugszinsen, und zwar in der Höhe von ~~1,5 %~~ per angefangenem Monat vom rückständigen Betrag, sowie der Kosten für Mahnung und Inkasso.....

*8. Der Bestandnehmer erlegt als Kautions für alle Ansprüche des Bestandgebers aus dem Vertragsverhältnis wie dessen Beendigung bei Beginn dieses Bestandverhältnisses eine abstrakte Bankgarantie eines erstrangigen inländischen Kreditinstitutes im Ausmaß von **21.801,85 €** (ATS 300.000,--) in das Depot des Bestandgebers. Diese Kautions ist in analoger Anwendung der Bestimmung des § 4 des Vertrages wertbeständig festgelegt, jeweils entsprechend anzupassen und nach Beendigung des Bestandverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückstellung des Bestandobjektes an den Bestandgeber dem Bestandnehmer unverzinslich zurückzuzahlen. 20% der Kautions werden erst nach Vorliegen der Nebenkostenendabrechnung für die gesamte Bestandzeit abgerechnet und ein verbleibender Restbetrag dann rückerstattet. Der Bestandnehmer ist nicht berechtigt, Verpflichtungen des Bestandgebers gegen die Kautions aufzurechnen. Durch Inanspruchnahme verbrauchte Kautions oder Kautionssteile sind vom Bestandnehmer unverzüglich zu ergänzen...."*

Mit Bescheid gemäß § 200 Abs. 1 BAO setzte das Finanzamt die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG 1957 mit 1% der Bemessungsgrundlage in Höhe von 340.061,77 Euro mit 3.400,62 Euro vorläufig fest.

In den Folgejahren wurde der Bw unter Hinweis auf das Mindestentgelt von 16,71/m² + Ust laut Vertrag mehrfach (fünfmal!) aufgefordert bekanntzugeben, wie hoch der tatsächlich bezahlte Hauptmietzins inklusive Umsatzsteuer vom Beginn bis zur letzten Abrechnung war (Auflistung), sowie wie hoch sich die monatlichen Betriebskosten inklusive Ust (inkl. Werbekosten und Parkgebühr) beliefen.

Das Finanzamt forderte schließlich die Unterlagen sowohl von der Rechtsnachfolgerin der Vertragspartnerin (Y.) als auch von der H an.

Auf Basis dieser Informationen erging der endgültige Bescheid gemäß § 200 Abs. 2 BAO vom 6. Dezember 2006. Mit dem berufungsgegenständlichen Bescheid wurde eine Gebühr in Höhe von 4.582,25 Euro festgesetzt, was eine Nachforderung von 1.181,63 Euro ergab.

Berechnung endgültiger Bescheid	
Betriebskosten (BK) 09/02-12/02	6.722,75
Bestandzins (BZ) 02/03-11/03 (BZ für 01/03 nicht bekannt)	59.391,36
Nebenkosten (NK) 01/03-11/03	36.513,24
BK, BZ, NK 12/03	9.026,02
BK, BZ, NK 01/04-12/04	113.200,83
BK, BZ, NK 01/05-12/05	115.501,75
BK, BZ, NK 01/06-12/06	117.868,72
gesamt	<u>458.224,67</u>
	x 1%
	4.582,25

Fristgerecht wurde Berufung eingebracht.

Der Berufungswerber bringt vor, die Abgabenschuldigkeit sei ihm nicht bekannt und keinesfalls von ihm zu entrichten, da er die damaligen festgesetzten Abgaben korrekt bezahlt habe. Er ersuche um entsprechende Klärung und Information.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 13. Dezember 2006 wies das Finanzamt die Berufung als unbegründet ab. Das Finanzamt begründete, am 14. Oktober 2002 sei ein vorläufiger Bescheid auf Grundlage des Mindesthauptbestandzinses (laut § 4.2 des Vertrages) und mit geschätzten Betriebskosten (gemäß § 184 BAO) in der Höhe von Euro 400,- pro Monat und mit den angegebenen Werbekosten laut Vertrag erlassen worden. Der Umfang der Abgabepflicht sei noch ungewiss gewesen, da die tatsächliche Höhe des monatlichen Hauptmietzinses und die tatsächlichen Betriebskosten noch nicht festgestanden seien. Nach Bekanntgabe der tatsächlich bezahlten Beträge sei nun ein endgültiger Bescheid erlassen worden. Die oben angeführten Bescheide beträfen das vom Bw in bestand genommene Objekt y.. Das Objekt z. sei unter St.Nr. vergebührt worden und die Vorschreibung sei auch unter der Steuernummer ccc ergangen. Unter der St.Nr. werde ebenfalls eine Berufungsvorentscheidung ergehen.

Der Bw brachte neuerlich Berufung ein und begründete, die dort angegebenen Daten und Vertragslaufzeiten würden nicht stimmen.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2007 übermittelte das Finanzamt nachträglich die Berechnung der Bemessungsgrundlage für den endgültigen Bescheid sowie Kopien der o.a. Unterlagen.

Im Zuge des Berufungsverfahrens übermittelte die h. o. Behörde mit Vorhalt neuerlich die Berechnung des Finanzamtes samt Berechnungsgrundlagen in Kopie und ersuchte um Stellungnahme.

Der Masseverwalter teilte daraufhin mit, der Bw habe leider keine inhaltliche Stellungnahme übermittelt, sodass er nicht in der Lage sei, den Vorhalt zu beantworten.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG unterliegen 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 einer Gebühr von 1 %.

Zum „Wert“, von dem die Gebühr für die Bestandsache zu berechnen ist, zählen alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen (Fellner, Stempel- und Rechtsgebühren, Bd I, § 33 TP 5 Rz 76 samt Judikaturzitaten). In vorliegendem Fall sind dies neben dem Bestandzins die vereinbarten Betriebs- und Nebenkosten.

Ein Bestandvertrag ist ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft, das wechselweise Verpflichtungen der Vertragspartner zum Gegenstand hat. Er kommt durch die Einigung der Parteien über die Bestandsache und das Entgelt zu Stande.

Nach § 16 Abs. 1 Z 1 lit. a GebG entsteht die Gebührenschuld, wenn die Urkunde über das Rechtsgeschäft im Inland errichtet wird, bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von den Vertragsparteien unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung.

Dass der Bestandvertrag wirksam zu Stande gekommen ist, wurde nicht in Streit gezogen. Bestritten werden lediglich „die angegebenen Daten und Vertragslaufzeiten“.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend, das heißt, dass das Rechtsgeschäft so, wie es beurkundet ist, der Gebühr unterliegt. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

Die „angegebenen Daten“ und die Vertragslaufzeit wurden dem Bestandvertrag vom 30. August xxxx, welcher vom Bestandnehmer unterfertigt wurde, entnommen.

Dem Bw wurde mehrfach Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, sein Berufungsbegehren zu konkretisieren, welche dieser nicht wahrgenommen hat.

Die Abgabenbehörde trägt zwar die Feststellungslast für alle Tatsachen, die vorliegen müssen, um einen Abgabenanspruch geltend machen zu können, doch befreit dies die Partei nicht von ihrer Offenlegungs- und Mitwirkungspflicht (VwGH 25. 10. 1995, 94/15/0131; 94/15/0181; 28. 1. 1998, 95/13/0069, Ritz, Kommentar BAO³, § 115 Tz 8 f). Der Verfahrensgrundsatz des § 115 Abs. 1 BAO schließt die Verpflichtung der Partei, zur Ermittlung des maßgeblichen Sachverhaltes beizutragen, nicht aus.

Die für die endgültige Abgabenfestsetzung notwendigen Grundlagen wurden wie oben dargestellt erhoben.

Die Berufung war aus den o.a. Gründen als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 8. September 2011