



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., vertreten durch DSG WirtschaftstreuhandgmbH, 8010 Graz, Heinrichstraße 97, vom 22. September 2006 gegen die Bescheide des Finanzamtes Bruck Leoben Mürzzuschlag vom 6. September 2006 betreffend 1.) Umsatzsteuer 2004, 2.) Festsetzung von Umsatzsteuer für den Zeitraum 1 bis 3/2005 sowie 3.) Festsetzung von Umsatzsteuer für den Zeitraum 1 bis 3/2006 entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet *abgewiesen*.

Entscheidungsgründe

Im Juli bzw. August 2006 fand bei der Berufungswerberin (Bw.) eine Außenprüfung betreffend die Umsatzsteuer für den Zeitraum 7/2004 bis 5/2006 statt.

In der Niederschrift über die Schlussbesprechung vom 29. August 2006 wird wie folgt ausgeführt:

„Im Jahre 1982 wurde ein Mietvertrag zwischen der Republik Österreich (Post- und Telegraphenverwaltung), vertreten durch die Post- und Telegraphenverwaltung für Steiermark, als Mieterin und [der Bw.] als Vermieterin abgeschlossen.

Unter § 3 („Übergabe, Beginn und Aufkündigung des Mietverhältnisses“) des Mietvertrages wird folgender Wortlaut angeführt:

Das Mietverhältnis beginnt mit dem nach ordnungsgemäßer Übergabe der im § 1 bezeichneten Räume nächstfolgenden Monatsersten; es wird auf unbestimmte Zeit vereinbart.

Jedem der beiden Vertragsteile steht unter Einhalten einer halbjährigen Kündigungsfrist ein Kündigungsrecht zu jedem Monatsletzten zu.

Beide Vertragspartner verzichten jedoch darauf, bis 1. Juli 2023 von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Am 10. August 2004 ergeht von der Rechtsanwaltskanzlei K&S (als Vertreter der Mieterin, der Österreichischen Post AG) ein Schreiben an Rechtsanwalt Dr. JS (Vertreter der Vermieterin, der Bw.) mit folgendem Inhalt (auszugsweise zitiert):

Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 2. August 2004 und darf den besprochenen Vergleich unpräjudiziell darstellen wie folgt:

- 1. Meine Mandantschaft bezahlt den Betrag von € 125.000,-- in drei Teilbeträgen, sohin je € 41.666,-- bis jeweils längstens 10. September 2004, 10. Februar 2005 und 10. Februar 2006.*
- 2.*
- 3. Das Bestandverhältnis wird einvernehmlich zum 31. Juli 2004 beendet. Der Mietzins und die anlaufenden Betriebskosten werden von meiner Mandantschaft bis 31.7.2004 bezahlt.*
- 4. Im Verfahren 3 C 337/04 t vor dem BG Mürzzuschlag tritt einvernehmliches einfaches Ruhen bei wechselseitiger Kostenaufhebung ein, welches nach Bezahlung der oben genannten Beträge in ewiges Ruhen übergeht.*
- 5. Hiemit sind sämtliche wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen unseren Mandanten bereinigt und verglichen.*

..... Dieser Vergleich wurde seitens der Vermieterin angenommen.

.....

Nach Ansicht der Betriebsprüfung ist der Vergleich mit der Mieterin (Österreichische Post- und Telegraphenverwaltung) als Verzicht auf Anspruch der Vertragserfüllung zu werten und der dafür bezahlte Betrag von insgesamt € 125.000,-- entsprechend zu verusten.

Da die Bezahlung dieses Betrages in drei Teilbeträgen erfolgte, ist die Verustung dieser Beträge im Monat des Einganges dieser Beträge (nach dem Prinzip des Zufließens) vorzunehmen."

Diesen Feststellungen bzw. der Rechtsansicht des Prüfers folgend brachte das Finanzamt die genannten Teilbeträge als steuerbare Entgelte in Ansatz und erhöhte in den nunmehr angefochtenen Bescheiden die erklärten Umsätze jeweils um € 34.721,67.

In der dagegen erhobenen Berufung wird im Wesentlichen ausgeführt, die geleisteten Zahlungen seien laut Vergleichsvereinbarung als Entschädigung für den „Mietentgang“ bzw. entgangenen Gewinn gewährt worden und daher als nicht steuerbarer pauschalierter Schadenersatz zu qualifizieren.

Im Vorlagebericht wird seitens der Abgabenbehörde erster Instanz ergänzend ausgeführt, dass auf Grund der Vergleichsvereinbarung eine einvernehmliche Vertragsauflösung erfolgt sei. Sohin sei von beiden Seiten einvernehmlich auf die weitere Vertragserfüllung verzichtet worden. Ein Leistungsaustausch habe insofern stattgefunden, als der Zahlungsleistung der Post AG als Gegenleistung der Bw. der Verzicht auf die weitere Vertragserfüllung gegenüber stehe.

In der (ergänzenden) Eingabe vom 18. Dezember 2006 verweist die Bw. auf den dem Vergleichsabschluss vorangehenden Schriftverkehr zwischen den Rechtsvertretern, aus welchem unmissverständlich hervorgehe, dass die geleisteten Zahlungen als Entschädigung für den Mietentgang gewährt worden seien.

Dem vom Referenten des UFS eingesehenen Gerichtsakt ist zu entnehmen, dass die Post AG mit Eingabe vom 3. März 2004 die gerichtliche Aufkündigung des mit der Bw. abgeschlossenen Mietverhältnisses per 30. September 2004 begehrt hat: Der Bw. möge vom Gericht aufgetragen werden, den Bestandgegenstand binnen 14 Tagen (ab Kündigungstermin) bei sonstiger Exekution zu übernehmen oder fristgerecht entsprechende Einwendungen zu erheben. Unter Hinweis auf den bis Juli 2023 vereinbarten Kündigungsverzicht brachte die Bw. durch ihren Rechtsvertreter in der Folge derartige Einwendungen vor und beantragte die Aufhebung der Kündigung. Von Seiten der Post AG wurde im weiteren Verlauf ua. die Sittenwidrigkeit der Vereinbarung, der Wegfall der Geschäftsgrundlage (Auflösung aus wichtigem Grund) sowie Verletzung über die Hälfte ins Treffen geführt. Schließlich wurde mit beidseitig unterfertigtem Schreiben vom 10. August 2004 – vergleichsweise – eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart (zum maßgeblichen Inhalt dieses Vergleiches s. oa. Ausführungen im Prüfungsbericht).

Über die Berufung wurde erwogen:

Die einvernehmliche Vertragsauflösung gegen Entgelt (der Verzicht auf Vertragserfüllung) ist im Einzelfall daraufhin zu untersuchen, ob Leistung gegen Entgelt oder pauschalierter

Schadenersatz für erlittene oder zu erwartende Vermögensnachteile vorliegt. Soweit der Verzicht des einwilligenden Vertragsteiles auf Vertragserfüllung einen selbständigen wirtschaftlichen Nutzen verkörpert, sind die Entschädigungen steuerbar (*Ruppe*, UStG³, § 1 Tz 234).

Die Entscheidung der Frage, ob die Zahlungen der Post AG iHv. insgesamt € 125.000,-- zur Umsatzsteuer heranzuziehen sind oder als Schadenersatz nicht von der Umsatzsteuer erfasst werden, hängt sohin davon ab, ob zwischen der Bw. und der Post AG ein Leistungsaustausch stattgefunden hat, mit anderen Worten, ob diese Zahlungen Gegenleistungen für Leistungen der Bw. waren.

Dies ist im Berufungsfall nach Ansicht des UFS zu bejahen:

Die Einwilligung der Bw. in die einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages und die sodann termingemäß erfolgte Übernahme des Mietgegenstandes durch die Bw. war wesentliche Voraussetzung für die von der Post AG erbrachte „Entschädigungsleistung“. Der Zahlungsverpflichtung der Post AG (Punkt 1. des Vergleiches vom 10. August 2004) stand laut Punkt 3. die einvernehmliche Vertragsbeendigung (bzw. die Einwilligung der Bw. in die Beendigung) gegenüber. Überdies trat im Verfahren vor dem BG Mürrzuschlag – (erst) nach vollständiger Bezahlung der vereinbarten Teilbeträge – ewiges Ruhen ein (Punkt 4. des Vergleiches).

Daraus ergibt sich, dass zwischen der Leistung der Bw., nämlich der Grundstücksübernahme und der Aufgabe der Mietvertragsrechte, und der Gegenleistung seitens der Post AG ein unmittelbarer Zusammenhang und damit ein Leistungsaustausch iSd. UStG besteht. Zweifels- ohne hätte die Bw. einer einvernehmlichen Vertragsbeendigung (bzw. dem ewigen Ruhen des Gerichtsverfahrens) nicht zugestimmt, hätte sich die Post AG nicht im Gegenzug dazu zur Zahlung des „Entschädigungsbetrages“ verpflichtet.

Am Vorliegen dieser Wechselbeziehung zwischen den Leistungen vermag auch die etwa im Schreiben Dris. JS vom 15. Juli 2004 gewählte (bloße) Bezeichnung dieser Zahlungen als „Entschädigungssumme aus Mietentgang ab Oktober 2004“ inhaltlich nichts zu ändern.

In diesem Zusammenhang sei zB auf das Erkenntnis des VwGH vom 22. Februar 1963, 1308/60, sowie das Urteil des BFH vom 7. August 1969, BStBl. II 696, verwiesen. In diesen Entscheidungen sprachen die Gerichtshöfe aus, dass vertraglich vereinbarte Zahlungen des Vermieters (es handelte sich jeweils um Stadtgemeinden) an den Mieter zur Abgeltung der mit der vorzeitigen Aufgabe der Rechte aus dem Mietvertrag zusammenhängenden Aufwendungen nicht Schadenersatz, sondern Entgelt auf Grund eines Leistungsaustausches darstellen. In beiden Fällen erfolgten die letzten Endes einvernehmlich vereinbarten vorzeitigen Vertragsauflösungen aus dem Grund, um allfällige langwierige Enteignungs- oder Kündigungs-

verfahren zu vermeiden. Wenngleich zwar im berufsgegenständlichen Fall die Zahlung in „umgekehrter Richtung“ – vom Mieter an den Vermieter – erfolgte, hat hier in rechtlicher Hinsicht nichts anderes zu gelten als in den zitierten Erkenntnisfällen.

Hingegen geht der Hinweis der Bw. auf das VwGH-Erkenntnis 88/15/0081 vom 12. November 1990 fehl. Im diesem Erkenntnis zugrunde liegenden Sachverhalt erfolgte von Seiten des Leasinggebers (einseitig) berechtigterweise eine vorzeitige Auflösung aus vertraglich vereinbarten wichtigen Gründen, welche zur Folge hatte, dass der Leasingnehmer eine „Schadenersatzleistung“ in vertraglich vereinbarter Höhe (die Vereinbarung dieser Konventionalstrafe erfolgte bereits im Leasingvertrag) zu erbringen hatte. Die Vertragsauflösung erfolgte daher nicht auf Grund der dort strittigen Zahlung; vielmehr war der Leasinggeber erst auf Grund der Auflösung berechtigt, (den bereits zuvor vereinbarten) Schadenersatz zu fordern. Die Zahlung wurde – anders als im berufsgegenständlichen Fall - nicht geleistet, um eine vorzeitige Auflösung des Vertrages zu erwirken. Daher konnte die Zahlung der Vertragsstrafe in diesem Erkenntnisfall auch kein Entgelt für eine Lieferung oder sonstige Leistung (wie etwa die vorzeitige Aufgabe von Rechten aus dem Leasingvertrag) sein.

Da - wie oben dargelegt - im hier zu beurteilenden Fall eine Verknüpfung zwischen den beiderseitigen Leistungen besteht und ein Leistungsaustausch stattgefunden hat, war spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 21. Jänner 2008