



UNABHÄNGIGER
FINANZSENAT

Außenstelle Salzburg
Senat 6

GZ. RV/0153-K/05

Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Berufungswerberin, vom 27. Jänner 2005 gegen den Bescheid des Finanzamtes Salzburg-Land vom 7. Jänner 2005 betreffend Rechtsgebühr

entschieden:

Die Berufung wird als **unbegründet abgewiesen**.

Entscheidungsgründe

Am 19. November 2003 langte beim Finanzamt Salzburg-Land (in der Folge: FA) ein von der Berufungswerberin (Bw.) unterfertigter Vordruck "Geb 1" (Anmeldung über die Selbstberechnung der Gebühren) ein, wonach die Bw. als Bestandgeberin mit A.B. am 7. November 2003 einen Bestandvertrag abgeschlossen habe. Die Bemessungsgrundlage für die Rechtsgebühr betrage nach diesem Schriftstück € 16.560,00, die Gebühr sohin € 165,60. Die Gebührenschuld sei mit Unterzeichnung der Vertragsurkunde durch die Vertragspartner am 7. November 2003 entstanden.

Da die selbst berechnete Gebühr nicht entrichtet worden und beim Bestandnehmer uneinbringlich war, schrieb das FA der Bw. für dieses Rechtsgeschäft mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 7. Jänner 2005 Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) in Höhe von € 165,60 vor.

Ihre dagegen fristgerecht erhobene Berufung begründete die Bw. zunächst damit, dass der Mieter A.B. zwar vereinbarungsgemäß im November 2003 die in Bestand genommene Wohnung bezogen, jedoch bis Februar 2004 keinerlei Mietzahlungen geleistet und überdies die Wohnung in einen desolaten Zustand versetzt habe. Sie hätte daher den Mietvertrag

fristlos gekündigt und schließlich, unter rechtsanwaltlicher und gerichtlicher Hilfe, die Zwangsräumung erwirkt. Da mangels Mietzahlung der Mietvertrag nicht rechtsgültig gewesen sei, könne daher auch keine Gebührenschuld entstanden sein, weshalb der bekämpfte Bescheid aufzuheben wäre.

Über Ersuchen seitens des FA legte die Bw. eine Ausfertigung der Vertragsurkunde vor und wendete ergänzend noch ein, dass die Rechtsgebühr vereinbarungsgemäß der Mieter zu tragen hätte.

Dieser Urkunde lässt sich, soweit hier von entscheidender Relevanz, entnehmen, dass die Bw. eine in ihrem Eigentum stehende und in der Urkunde ausführlich beschriebene Wohnung mit Beginn ab 1. November 2003 auf die Dauer von drei Jahren an A.B. vermietet hatte. Als Mietzins war ein Betrag von € 290,70 zuzüglich einer Betriebskostenakkontierung in Höhe von € 169,30, insgesamt sohin ein Betrag von € 460,00, je Monat vereinbart und wurden die Entrichtungsmodalitäten genau festgelegt. Die Kosten für die Errichtung und Vergebührung des Vertrages würde der Mieter tragen, wobei für Zwecke der Gebührenbemessung noch festgehalten wurde, dass der jährliche Mietzins samt Nebenkosten sich auf € 5.520,00 belaufen würde, woraus sich eine Gebühr von € 165,60 ergebe, welche vom Mieter direkt an das FA zu überweisen wäre. Am Ende dieser dem FA vorgelegten, undatierten Urkunde findet sich noch als Vertragserrichtungsort Ö-Stadt sowie die Unterschrift des Mieters.

Unter Hinweis auf § 28 GebG und den Umstand, dass die Bestandvertragsgebühr beim Mieter uneinbringlich sei, wies das FA die Berufung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab.

Innerhalb der Frist des § 276 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO) richtete die Bw. an das FA ein als Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz zu wertendes Schreiben und brachte darin noch vor, der Bestandvertrag sei gar nicht rechtsgültig zustande gekommen, da sie selbst den Vertrag nicht unterzeichnet habe.

Überdies habe das auf die Dauer von zwei Jahren abgeschlossene Mietverhältnis bis zur Zwangsräumung nur 6 Monate gedauert, weshalb die Gebühr maximal mit einem Viertel des vorgeschriebenen Betrages festgesetzt werden dürfe.

Über die Berufung wurde erwogen:

Im III. Abschnitt des GebG ist unter der Überschrift "Gebühren für Rechtsgeschäfte", worunter auch die im § 33 TP 5 leg. cit. angeführten Bestandverträge fallen, im § 15 Abs. 1 normiert, dass Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig sind, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 lit. a. GebG entsteht die Gebührenschuld, wenn die Urkunde über ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft im Inland errichtet und von den Vertragsteilen

unterzeichnet wird, im Zeitpunkte der Unterzeichnung. Wird die Urkunde (nur) von einem Vertragsteil unterzeichnet, so entsteht nach Abs. 1 Z 1 lit. b. leg. cit. die Gebührenschuld im Zeitpunkt der Aushändigung der Urkunde an den anderen Vertragsteil.

Aus dem Zusammenspiel dieser gesetzlichen Bestimmungen erhellt, nun, dass Voraussetzungen für eine rechtsrichtige Vergebührung eines Rechtsgeschäftes zuerst das Vorliegen eines gültig zustande gekommenen Rechtsgeschäftes und eine darüber errichtete Urkunde sind (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band I, Stempel- und Rechtsgebühren, Rz 40 zu § 15 GebG; Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) vom 26. Juni 1996, 93/16/0077). Daran anschließend ist zu beurteilen, ob und wann hierfür die Gebührenschuld entstanden ist.

Bestandverträge sind nach § 1090 ABGB Konsensualverträge, wonach jemand eine bestimmte Sache auf eine gewisse Zeit gegen einen bestimmten Preis zum Gebrauch erhält (Fellner, a.a.O., Rz 5 zu § 33 TP 5; VwGH vom 7. Dezember 1976, 2359/76). Derartige zweiseitig verbindliche Konsensualverträge kommen im Zeitpunkt der Willenseinigung über die von den beiden Vertragspartnern jeweils zu erbringenden Leistungen, nämlich Überlassung der Bestandsache und Höhe des Bestandzinses, zustande (Fellner, a.a.O.; OGH vom 14. September 1999, 4 Ob 238/99z). Im vorliegenden Fall haben die Vertragsparteien nun Willenseinigung darüber erzielt, dass die vertragsgegenständliche Eigentumswohnung für eine gewisse Zeit gegen das vereinbarte Entgelt ver- bzw. angemietet werde. Die Parteien haben in der Vertragsurkunde das Bestandobjekt ausführlich und detailliert umschrieben und den Beginn und die Dauer des Mietverhältnisses sowie den Bestandzins samt Nebenkosten der Höhe und den Entrichtungsmodalitäten nach genau und präzise festgelegt. Wenn nun die Bw. einwendet, es wäre ein Bestandvertrag mangels Mietzahlungen gar nicht gültig zustande gekommen, so ist ihr unter Hinweis auf die vorigen Ausführungen entgegenzuhalten, dass das Mietverhältnis eben schon im Zeitpunkt der Willenseinigung, unabhängig davon, ob die Vertragsparteien schon eine Leistung erbracht haben oder in der Zukunft erbringen werden, als rechtsgültig abgeschlossen anzusehen ist. Abgesehen davon haben die Vertragsparteien das von ihnen beabsichtigte Ergebnis dieser Willenseinigung zumindest seitens der Bw. eintreten lassen und hat die Bw. die von ihr vertraglich übernommene Leistung, nämlich die Zurverfügungstellung der Wohnung, erbracht. Überdies geht die Bw. offenkundig selbst von einem gültig zustande gekommenen Bestandvertrag aus, da sie in ihrem als Vorlageantrag im Sinne des § 276 BAO zu wertenden Schreiben anführt, das Mietverhältnis habe (bis zur Zwangsräumung) nur 6 Monate gedauert. Auch ist es nicht nachvollziehbar, wie ein behauptetermaßen gar nicht gültig zustande gekommenes Rechtsgeschäft von ihr, wie in der Berufung vorgebracht, fristlos aufgekündigt werden konnte. Damit kann aber für die Abgabenbehörde zweiter Instanz kein Zweifel am gültigen Zustandekommen des Mietvertrages bestehen.

Zum Vorbringen der Bw., sie habe den Vertrag nicht unterschrieben, weshalb auch aus diesem Grund das Bestandverhältnis nicht gültig zustande gekommen sei, ist wiederholend zu bemerken, dass bei einem Konsensualvertrag schon die Willenseinigung der Parteien über die jeweils von ihnen zu erbringenden Leistungen ausreichend ist. Eine schriftliche Festlegung erfolgt in solchen Fällen hingegen normalerweise nur mehr zum Zwecke einer allenfalls erforderlichen Nachweisführung der bereits erfolgten Willensübereinkunft.

Sofern man diesem Einwand der Bw. die Bedeutung zumessen kann, es sei in Ermangelung ihrer Unterschrift auf der Vertragsurkunde die Gebührenschuld gar nicht entstanden, so ist die Bw. auf § 16 Abs. 1 Z 1 lit. b GebG zu verweisen, wonach in den Fällen, in denen die Urkunde nur von einem Vertragsteil unterzeichnet wurde, die Gebührenschuld im Zeitpunkt der Aushändigung der Urkunde an den anderen Vertragsteil entsteht. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Bw. selbst eine vom Mieter unterzeichnete Ausfertigung der Urkunde über Ersuchen dem FA nachzureichen in der Lage war, kann somit bedenkenlos vom Entstehen der Gebührenschuld nach der eben zitierten Gesetzesbestimmung ausgegangen werden.

Wenn auch im Lichte dieses Sachverhaltes nicht mehr von entscheidender Relevanz, ist ergänzend dennoch zu bemerken, dass die Bw. selbst auf dem Vordruck "Geb 1" angegeben hatte, dass die Gebührenschuld mit Unterzeichnung des Vertrages durch **die** Vertragspartner, sohin durch Mieter **und** Vermieterin (am 7. November 2003) entstanden sei. Abgesehen davon ist es auch nicht unüblich, dass etwa der Vermieter ein nur vom Mieter unterfertigtes Exemplar der Urkunde erhält und auf eine eigene Unterzeichnung vorerst verzichtet.

Es ist somit davon auszugehen, dass die Vertragsparteien ein gültiges Rechtsgeschäft abgeschlossen sowie darüber eine Urkunde errichtet haben und dass die Gebührenschuld dafür nach den Bestimmungen des GebG – spätestens im Zeitpunkt der Aushändigung der vom Mieter unterzeichneten Urkunde an die Bw. – entstanden ist.

Dem weiteren Einwand der Bw., die Gebühr dürfe mit Rücksicht auf die kurze Dauer des Mietverhältnisses nur mit maximal einem Viertel des vorgeschriebenen Betrages festgesetzt werden, ist die Bestimmung des § 17 Abs. 5 GebG entgegenzuhalten, wonach die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht aufheben. Nach einhelliger Ansicht von Lehre (Arnold, Rechtsgebühren, Rz 25 zu § 17 GebG) und Rechtsprechung (VwGH vom 1. Juli 1971, 856/71) sind für den Eintritt oder das Bestehen der Gebührenschuld Erfüllungshandlungen nicht erforderlich und bleibt so ein Bestandvertrag auch dann gebührenpflichtig, wenn etwa der Mieter das Bestandobjekt überhaupt nie bezieht (Arnold, a.a.O., unter Hinweis auf VwGH vom 7. Dezember 1976, 2359/76). Auch Fellner, a.a.O., Rz 37 zu § 17 GebG, vertritt die Ansicht, dass die mit der Aushändigung nach § 16 Abs. 1 Z 1 lit. b GebG entstandene Gebührenpflicht durch nachträgliche Ereignisse nicht wieder beseitigt

werden kann. Wenn nun schon das gänzliche Unterbleiben der Erfüllung eines Rechtsgeschäftes die bereits entstandene Gebührenschuld nicht wieder aufheben kann, so muss dies umso mehr für den Fall gelten, wenn das Rechtsverhältnis – aus welchen Gründen auch immer – schon nach kurzer Zeit wieder aufgelöst wurde, wie es im gegenständlichen Fall geschehen ist. Auch mit diesem Einwand ist es der Bw. sohin nicht gelungen, eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen.

Die Bw. rügt weiters die an sie erfolgte Vorschreibung der Gebühr mit dem Hinweis auf die Vertragsabrede, wonach die Rechtsgebühr vom Mieter zu tragen wäre. Diesbezüglich ist die Bestimmung des § 28 Abs. 1 Z 1 lit. b GebG maßgeblich, wo normiert ist, dass bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften beide Vertragsteile zur Entrichtung der Gebühren verpflichtet sind, wenn die Urkunde nur von einem Vertragsteil unterfertigt ist und dem anderen Vertragsteil ausgehändigt wird. Trifft die Verpflichtung zur Gebührenentrichtung zwei oder mehrere Personen, so sind diese nach Abs. 6 leg. cit. zur ungeteilten Hand verpflichtet. Bei Vorliegen eines solchen Gesamtschuldverhältnisses in Abgabensachen steht der Abgabenbehörde als Gläubiger – entsprechend den Grundsätzen der Solidarhaftung – die Wahl zu, ob sie alle Gesamtschuldner oder nur einzelne zur Leistung heranziehen will. Das Gesetz räumt der Abgabenbehörde sohin einen Ermessensspielraum ein, in dessen Rahmen sie ihre Entscheidung gemäß § 20 BAO nach Billigkeit und Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu treffen hat. Die in Verträgen oftmals getroffene Vereinbarung, wer von den Parteien die Gebühren zu entrichten hat, berührt nur das Innenverhältnis der Vertragsteile, kann aber nicht gegenüber dem Abgabengläubiger geltend gemacht werden. Doch dürfen auch solche nur das Innenverhältnis berührende besondere Vereinbarungen zwischen den Beteiligten über die dem Abgabengläubiger gegenüber zu erbringenden Leistungen seitens der Abgabenbehörde nicht unberücksichtigt bleiben. Es ist dies einer der Gesichtspunkte, die zu beachten sind, wenn es um die Beurteilung der Vertretbarkeit der getroffenen Ermessensentscheidung dem Einzelnen gegenüber geht. So wird sich die Behörde im Rahmen ihrer Ermessensübung nicht ohne sachgerechten Grund an jene Partei halten dürfen, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen sollte (Fellner, a.a.O., Rzln. 24ff zu § 28, mit zahlreichen Judikaturhinweisen). Liegen Umstände vor, die eine Gefährdung der Einbringlichkeit der Abgabe erkennen lassen, wird eine Vorschreibung an den Gesamtschuldner, der nach dem Innenverhältnis die Abgabe nicht tragen sollte, naheliegen (Fellner, a.a.O., Rz 31). Ein Spielraum für eine Ermessensübung liegt aber dann nicht mehr vor, wenn die Finanzbehörde die Steuer wegen offenkundiger Uneinbringlichkeit der Abgabensforderung beim zuerst herangezogenen Gesamtschuldner dem weiteren, noch verbliebenen Gesamtschuldner vorschreibt. Im Hinblick darauf, dass in diesem Zeitpunkt kein anderer zahlungspflichtiger Gesamtschuldner mehr vorhanden ist, ist die Abgabenbehörde gar nicht mehr in der Lage, im Rahmen eines Ermessensspielraumes eine andere

Entscheidung zu treffen, um ihrer Verpflichtung, für die Einbringung der ausstehenden Abgaben zu sorgen, nachzukommen (Fellner, a.a.O.; mit zahlreichen weiteren Nachweisen). Mit Rücksicht auf den von der Bw. unbestritten gebliebenen und aktenkundigen Umstand, dass die Gebühr beim Mieter uneinbringlich war, erfolgte daher die Vorschreibung an die Bw. als verbliebene Gesamtschuldnerin dem Gesetz und der hiezu vertretenen herrschenden Ansicht entsprechend zu Recht.

Endlich ist noch festzuhalten, dass die Gebühr, ausgehend von der vereinbarten Vertragsdauer im Ausmaß von drei Jahren und der Höhe des verabredeten Bestandzinses samt Nebenkosten, auch der Höhe nach mit € 165,60 den Bestimmungen des § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG in Verbindung mit Abs. 3 leg. cit. entsprechend rechtsrichtig vorgeschrieben wurde.

Insgesamt gesehen erweist sich die vorliegende Berufung sohin in jeder Hinsicht als unbegründet, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

24. August 2005