

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes Urfahr betreffend Gebühren (Rechtsgebühren) entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Rechtsbelehrung

Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 291 der Bundesabgabenordnung (BAO) ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Es steht Ihnen jedoch das Recht zu, innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung dieser Entscheidung eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein. Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof muss - abgesehen von den gesetzlich bestimmten Ausnahmen - von einem Rechtsanwalt oder einem Wirtschaftsprüfer unterschrieben sein.

Gemäß § 292 BAO steht der Amtspartei (§ 276 Abs. 7 BAO) das Recht zu, gegen diese Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung (Kenntnisnahme) Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Entscheidungsgründe

Am 21.1.1999 wurde durch die Kanzlei Rechtsanwalt Dr.E. gemäß § 31 Abs. 1 GebG 1957 der gegenständliche Mietvertrag vom 1. September 1998 zur Gebührenanzeige eingereicht.

Dies mit folgendem Hinweis:

Bedauerlicherweise würde das im Mietvertrag angeführte Datum nicht dem Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung entsprechen. Es würde zur Information beiliegend ein Schreiben an den Berufungswerber und seine Ehegattin vom 25. September 1998 übermittelt werden. Der

Mietvertrag sei der Kanzlei erst Wochen nach dem angegebenen Vertragszeitpunkt unterfertigt retourniert worden. Das Original würde nicht mit Bogengebühren versehen werden, da es am Finanzamt verwahrt werden solle. Gleichschriften würden keine existieren.

Das Schreiben an den Berufungswerber und seine Ehegattin lautete wie folgt:

Es werde mitgeteilt, dass nach zwischenzeitig geführten Telefonaten mit dem Mieter Herrn S. – offenbar hätte dieser rechtliche Schwierigkeiten bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau gehabt – erfreulicherweise der Mietvertrag unterfertigt retourniert worden sei.

Es werde um Fertigung und Retournierung an die Kanzlei ersucht, sodass die Anzeige beim Finanzamt vorgenommen werden könne.

Beigelegt wurde der Mietvertrag mit folgendem Imhalt:

In den Punkten I, II, III, IV, VI, VII, VIII, IX, XI, XIa, XII, XIII, XIV, XIVa, XV, XVIII, XIX, XXIa, werden der Mietgegenstand, der Mietzins, die Wertsicherung des Mietzinses, die Heiz- und Betriebskosten und öffentliche Abgaben, Auflösungsgründe, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, bauliche Maßnahmen/Schadensbehebung/Investitionen und Versicherungen, Unter Vermietung/Verpachtung/Weitergabe, Aufrechnungsverbot, Kaution, Konkurrenzklausel, Telefon, Verkehrssicherungspflichten, Wasserbezugsrecht, Ausfertigungen, Besichtigung, Gerichtsstand, und Anfechtungsverzicht geregelt. Eine formulierte Bedingung für das zu Stande kommen des gegenständlichen Vertrages findet sich darin nicht.

Punkt V lautet wie folgt:

Das Mietverhältnis beginne am 1. September 1998 und werde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen, so dass es am 31. August 2001 ende, ohne dass es einer Kündigung durch die Vermieter oder Mieter bedarf.

Punkt X lautet wie folgt:

Der Mieter übernehme den Mietgegenstand wie besichtigt für Geschäftszwecke. Für eine bestimmte Eignung, bestimmte Beschaffenheit oder bestimmten Zustand würden die Mieter keine wie immer geartete Haftung übernehmen. Der Mieter erkläre, aus zeitweiligen Störungen in der Wasserzufuhr, Gebrechen an Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und ähnlichen Mängeln keinerlei Rechtsfolgen (Auflösung des Mietverhältnisses oder Reduktion des Mietzinses etc.) abzuleiten.

Der Mieter habe Kenntnis davon, dass für den Betrieb des Mietobjektes eine Gewerbe konzession erforderlich sei, und hierfür ebenso wie für eine Betriebsstättengenehmigung

(Betriebsstättengenehmigung im beschränkten Umfang sei vorhanden – „großer Saal“ – im Auftrag der Vertragsparteien werde keine Prüfung durch den Vertragsverfasser vorgenommen und übernehme dieser sohin diesbezüglich keinerlei Haftung) und jegliche sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen, er selbst zu sorgen habe und hinsichtlich allfälliger Ansprüche von Behörden bzw. Dritten die Vermieter vollkommen schad- und klaglos halte.

Im Falle der Erteilung von behördlichen Auflagen seien diese vom Mieter auf eigene Kosten ohne jeglichen Ersatzanspruch zu erfüllen.

Punkt XVI lautet wie folgt:

Sämtliche mit der Errichtung des gegenständlichen Verrtages und der Anzeige beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern verbundenen Kosten und Gebühren seien vom Mieter zu tragen.

Punkt XVII lautet wie folgt:

Die Vertragsteile würden Schriftform vereinbaren. Dies gelte für alle allfälligen Änderungen bzw. Ergänzungen und sämtliche Nebenabreden. Diese seien nur rechtswirksam, wenn sie schriftlich erfolgen würden. Auch das Abgehen vom Formerfordernis der Schriftform würde der Schriftform bedürfen.

Mit Bescheid vom 28. Mai 2001 wurde für das gegenständliche Rechtsgeschäft eine Gebühr von 6.480,00 S festgesetzt. Dies entspreche gemäß § 33 TP 5 (1) 1. GebG 1957 1 % der Bemessungsgrundlage in Höhe von 648.000,00 S (gerundet gemäß § 27 GebG 1957). Die Bemessungsgrundlage sei wie folgt ermittelt worden:

Mietentgelt inklusive USt: 18.000,00 S

Vertragsdauer: 3 Jahre = 36 - faches Monatsentgelt: 648.000,00 S

Die Gebühr sei auch dem Mieter vorgeschrieben worden, sei jedoch nur einmal zu entrichten.

Gemäß § 28 GebG seien beide Vertragsteile Gebührenschuldner.

Es hafte ein Abgabenzurückstand von 6.480,00 S aus.

Die Möglichkeit der Einbringung beim Vertragspartner sei nicht gegeben. Eine Exekution sei erfolglos verlaufen.

Innerhalb offener Frist wurde gegen diesen Bescheid Berufung eingebracht mit im Wesentlichen folgender Begründung:

Der Mietvertrag vom 1. September 1998 sei vorbehaltlich abgeschlossen worden und würde nur dann rechtswirksam bzw. steuerpflichtig geworden sein, wenn S. in der Lage gewesen wäre, die von der Behörde in Braunau verlangte Gewerbeberechtigung beizubringen.

Da ihm dies nicht möglich gewesen wäre, sei bereits vor dem 1. September 1998 vereinbarungsgemäß der Mietvertrag nicht steuerlich rechtswirksam gewesen.

Weshalb die Abgabenbehörde trotz dem vorbehaltlichen Miet- und Pachtvertrag diesen zur Versteuerung übermittelt bekommen hätte konnte nicht geklärt werden. Bei der Vertragserrichtungsbesprechung sei ausdrücklich vereinbart worden, dass der Vertrag erst dann steuerlich rechtswirksam werde, wenn alle Voraussetzungen, wie unter anderem auch die Beibringung – Erlangung der gewerblichen Berechtigung zur Nutzung des Pachtobjektes erfüllt und nachgewiesen seien. Da dies durch S. nie erfolgt sei, sei gegenständlicher Vertrag nie steuerlich wirksam geworden und der vermeintliche Abgabenrückstand von 6.480,00 S somit ungültig und rechtsunkirksam sowie nicht fällig.

Es werde die derzeitige Adresse von S. bekannt gegeben, um den Rückstand trotzdem fordern zu können.

Für ein veraltetes Steuergesetz hätte der Bw. keinerlei Verständnis und nicht die geringste Lust, den Betrag von 6.480,00 S, der nie fällig geworden sei, zu bezahlen als Vermieter-Verpächter. Er werde alle Rechtsmittel ausschöpfen, damit dieses veraltete Steuergesetz zu Fall komme und der Vermieter niemals in die Steuerschuld genommen werden dürfe.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 22. April 2002 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

Dies mit folgender Begründung:

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG 1957 sei für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Das in der Berufung vorgebrachte Argument, dass der Mietvertrag vom 1. September vorbehaltlich abgeschlossen und nur dann wirksam bzw. steuerpflichtig geworden wäre, wenn S. in der Lage gewesen wäre, die von der Behörde Braunau verlangte Gewerbeberechtigung beizubringen, gehe deswegen ins Leere, da eine derartige Vereinbarung in der vorliegenden Urkunde nicht schriftlich fixiert worden sei. Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH müssten mündliche Vereinbarungen bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt bleiben, wenn sie nicht in den der Vergebührung unterliegenden Vertrag aufgenommen worden seien (Erkenntnisse vom 25.3.1985, 94/15/0077, und vom 10.6.1991, 90/15/0019).

Gemäß § 18 Abs. 1 Z 1 lit a GebG 1957 seien bei einem zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäft – ein solches sei ein Mietvertrag – die Unterzeichner der Vertragsurkunde, wenn die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterzeichnet sei, Steuerschuldner.

Bei der zutreffenden Ermessensentscheidung über die Heranziehung zur Abgabenleistung dürfe sich die Behörde nicht ohne sachgerechten Grund an jene Partei halten, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Abgabenlast tragen solle.

---

Von einer ermessenswidrigen Inanspruchnahme könne aber dann nicht gesprochen werden, wenn die Einhebung der Steuer beim anderen Gesamtschuldner " zumindest mit großen Schwierigkeiten verbunden " sei (VwGH 5.9.1985, 84/16/0117).

Innerhalb offener Frist wurde der Antrag auf Vorlage der Berufung zur Entscheidung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz gestellt.

Die Begründung lautet wie folgt:

Es werde nochmals darauf hingewiesen, dass der Mietvertrag vorbehaltlich abgeschlossen und nicht rechtswirksam geworden sei, weil gemäß der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 1. September 1998 eindeutig vereinbart worden sei, dass der Mieter S. diverse behördliche Auflagen erfüllen müsse, wie auf dem beigelegten Beiblatt vom 1. September 1998 ersichtlich. Ansonsten sei und werde der Mietvertrag nicht rechtsgültig und auch nicht gebührenpflichtig. Deshalb sei die Gebührenforderung zu Unrecht erfolgt und zur Gänze aufzuheben, weil der Mieter S. die genannten Auflagen laut beiliegender Zusatzvereinbarung vom 1. September 1998 zum Mietvertrag vom 1. September 1998 nie erfüllt habe und das Mietverhältnis nie begonnen habe und der Mietvertrag nie rechtsgültig und nie gebührenpflichtig geworden sei.

Beigelegt wurde ein vom Bw. und seiner Gattin unterfertigtes Schreiben, datiert mit 1. September 1998, betitelt mit "Zusatzvereinbarung", das wie folgt lautet:

Zusatzvereinbarung zum abgeschlossenen Mietvertrag vom 1. September 1998 zwischen dem Bw., seiner Ehegattin und S. wie folgt:

Der gegenständliche Mietvertrag sei nur unter der Voraussetzung rechtsgültig, dass der Mieter S. in der Lage sei, alle von der Behörde Braunau verlangten Auflagen und Gewerbeberechtigungen etc. beizubringen.

Im Mietvertrag vom 1. September 1998 sei bereits im Punkt X. Gewährleistung im Absatz 2 die erforderliche Gewerbekonzession, Betriebstättengenehmigung, etc. angeführt. Weil der dortige Text nicht entsprechend so klar zum Ausdruck komme, wie es vor der Mietvereinbarung besprochen worden sei, würden die Vermieter dem Mieter schriftlich und unmissverständlich bestätigen, dass der Punkt X Gewährleistung Absatz 2 und 3 wie angeführt als berichtigt und besser verständlich ab 1. September 1998 vereinbart gilt.

Um jegliche Missverständnisse auszuräumen würden die Vermieter dem Mieter hiermit nochmals ausdrücklich bestätigen, dass der gesamte Mietvertrag am 1. September 1998 nur dann gültig und rechtswirksam werde, wenn der Mieter in der Lage sei, alle behördlichen Auflagen zu erfüllen und die Gewerbekonzession sowie Betriebstättengenehmigung, etc. zu erlangen, ansonsten gelte der Mietvertrag vom 1. September 1998 als nicht zu Stande gekommen.

Diese Zusatzvereinbarung werde mittels eigenhändiger Unterschriften durch die Vermieter

---

bestätigt und dem Mieter ausgehändigt und sei somit Bestandteil zum oben genannten Mietvertrag.

Die Vergebührungsabrechnung beim Finanzamt könnte erst erfolgen gemäß Punkt XVI Kosten und Abgaben laut Mietvertrag vom 1. September 1998, wenn der Mieter alle behördlichen Auflagen, etc. wie im oben genannten Punkt X. laut der Zusatzvereinbarung erfüllt habe.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 33 TP 5 GebG 1957 sind Bestandverträge im Allgemeinen mit 1% des Wertes zu vergebühren.

Es unterliegen der Gebührenpflicht jedoch nur gültige Rechtsgeschäfte (VwGH 24.11.1994, 94/16/0235). Das bedeutet, dass sämtliche "Rechtsbedingungen" erfüllt sein müssen.

Unter diesem Begriff werden nach herrschender Lehre etwa die Gültigkeit und Erlaubtheit des Inhaltes des Rechtsgeschäftes oder die Geschäftsfähigkeit der Parteien verstanden, somit alle Bedingungen, die das objektive Recht festsetzt und deren besondere rechtsgeschäftliche Verabredung daher überflüssig ist.

Das Fehlen einer solchen Rechtsbedingung und daher die Ungültigkeit des Rechtsgeschäftes wurde weder behauptet noch glaubhaft gemacht, noch geht dies aus der Aktenlage hervor.

Dass der Bestandvertrag unter einer Bedingung abgeschlossen worden sei, ist aus dem Vertrag selbst in keiner Weise herauszulesen. Punkt X hält lediglich fest, dass die Kenntnis vorliegt, dass zum Betrieb einer Gastwirtschaft Genehmigungen vorliegen müssen, und dass der Mieter für diese selbst Sorge zu tragen habe. Die Einschränkung der Gültigkeit und Abhängigmachung des Vertragsbeginnes vom Vorliegen der Genehmigungen wird nicht festgehalten.

Der Finanzsenat vermag keinerlei Undeutlichkeit in der Formulierung erkennen. Aber auch bei Vorliegen einer solcher wäre gemäß § 17 Abs. 2 GebG 1957 bis zum Vorliegen eines Gegenbeweises der Tatbestand zu vermuten, der die Gebührenschuld begründet.

Als Beweis wurde durch den Bw. eine Zusatzvereinbarung zum gegenständlichen Mietvertrag eingereicht.

Diese ist lediglich von den Vermietern unterzeichnet, weshalb es sich nicht um eine Ergänzung des Mietvertrages handeln kann. Es liegt demnach eine schriftliche Klarstellung einzelner Punkte des Mietvertrages durch eine Seite der Vertragsparteien vor, die jedoch im Wortlaut des Vertrages keine Deckung findet.

Die Änderung des Vertragsinhaltes durch eine Seite und das – wie vom Bw. behauptete – Wirksamwerden durch Übermittlung an die Gegenseite widerspricht den Grundsätzen des ABGB.

Ein schriftlicher Zusatz zum eingereichten Mietvertrag kann darin nicht erblickt werden. Somit könnte die eingewandte Bedingung nur mehr auf eine mündliche Vereinbarung zurückzuführen sein.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG 1957 ist jedoch der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde maßgeblich. Mündliche Vereinbarungen müssen daher unberücksichtigt bleiben (VwGH 10.6.1991, 90/15/0019).

Zusätzlich wird auch in Punkt XVII ausdrücklich festgehalten, dass Schriftform für sämtliche Änderungen, Nebenabreden und Ergänzungen des Vertrages vereinbart wird.

Zusammengefasst wird festgehalten, dass keine Bedingung vertraglich vereinbart worden ist. Jedoch auch bei Vorliegen einer solchen ist diese gemäß § 17 Abs. 4 GebG 1957 unbeachtlich und auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss.

Mit Unterzeichnung des gegenständlichen Mietvertrages durch sämtliche Vertragsparteien ist dieser gültig zu Stande gekommen und unterliegt daher der Gebührenpflicht gemäß § 33 TP 5 GebG 1957.

Gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 lit a GebG 1957 sind zur Entrichtung der Gebühren die Unterzeichner der Urkunde verpflichtet, wenn es sich um ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft handelt und die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist. Trifft folglich die Verpflichtung zur Gebührenentrichtung zwei oder mehrere Personen, sind diese zur ungeteilten Hand verpflichtet (§ 28 Abs. 6 GebG 1957).

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft, der Vertrag wurde von beiden Vertragsteilen unterzeichnet.

Vermieter und Mieter sind daher Gesamtschuldner.

Es liegt demnach im Ermessen der Abgabenbehörde, an welchen Gesamtschuldner sie sich hält. Vereinbarungen, wie in Punkt XVI des Mietvertrages, wonach der Mieter sämtliche Abgaben zu entrichten hätte, betreffen lediglich das Innenverhältnis und können der Abgabenbehörde gegenüber nicht geltend gemacht werden. Es entsteht ein privatrechtlich verfolgbarer Regressanspruch.

Die Ermessensentscheidung der Abgabenbehörde erster Instanz stützt sich auf den fehlgeschlagenen Versuch der Exekution der Abgabenschuld beim Mieter. Die Uneinbringlichkeit ist demnach eindeutig gegeben. Der Behörde steht kein weiterer Ermessensspielraum mehr zu, da kein anderer zahlungsfähiger Gesamtschuldner mehr vorhanden ist (siehe auch VwGH 26.6.1997, 96/16/0137).

Die Inanspruchnahme des Bw. ist demnach gerechtfertigt.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Linz, 29. April 2003