



Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw. gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern, Wien vom 12. Juli 2001 betreffend Rechtsgebühr entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

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

Mit dem am 3. Juli 2001 mit A. H. und anderen abgeschlossenen Mietvertrag vermietete die Bw. das auf Gst. Nr. 152 EZ 131 gelegene Objekt F. U. im Ausmaß von 160 m² plus Garage sowie den auf Gst. Nr. 30 EZ 131 gelegenen Garten im Ausmaß von ca. 1.200 m² inklusive Gerätehütte aus Holz. Der Mietvertrag wurde für die Zeit vom 01.07.2001 bis 30.06.2036 abgeschlossen, jedoch sowohl für die Vermieterin als auch die Mieter die Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung eingeräumt.

Als Mietentgelt wurde ein Betrag von S 2.850,00 zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer sowie die im Vertrag unter Punkt 5.2. angeführten Investitionen vereinbart.

Punkt 5.2 des Vertrages lautet:

*"Unter Berücksichtigung der in 3.1 vereinbarten Geldleistungen sind von den Mieter bis 31.03.2003 folgende Investitionen im Gesamtwert von **ATS 3,000.000,00 Netto** durchzuführen und durch Vorlage von Rechnungen autorisierter Unternehmen der Bw. nachzuweisen; diese Investitionen sind Bestandteil des monatlichen Mietzinses gemäß 3.1 und gehen mit deren Durchführung in das Eigentum des Vermieters über."*

Gemäß Punkt 5.5. des Vertrages wurde dazu vertraglich festgelegt, dass im Falle einer vorzeitigen Vertragsbeendigung die Rückerstattung der noch nicht amortisierten Teilbeträge der Investitionskosten bei Kündigung durch die Vermieterin nur in bestimmten Fällen erfolgen sollte.

Für den Fall einer Kündigung von Seiten der Mieter wurde gemäß Punkt 5.6. vereinbart, dass während der ersten 20 Vertragsjahre jeglicher Anspruch auf Refundierung der noch nicht amortisierten Teilbeträge entfällt und für die restlichen 15 Vertragsjahre eine Refundierung von 25 % erfolgt.

Mit Bescheid vom 12. Juli 2001 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien für den angeführten Mietvertrag eine Rechtsgebühr nach § 33 TP 5 GebG in Höhe von S 37.241,00 (d.s. 1 % von S 3.724.146,00) vor, wobei als Bemessungsgrundlage die dreifache Jahresleistung zuzüglich der geschätzten Betriebskosten in Höhe von 10 % und Umsatzsteuer sowie die gesamten Investitionskosten in Höhe von ATS 3.000.000,00 angesetzt wurde.

Die gegen diesen Bescheid eingebauchte Berufung richtet sich ausschließlich gegen die Einbeziehung der gesamten Investitionskosten in Höhe von ATS 3.000.000,00 als einmalige Leistung in die Bemessungsgrundlage.

Über die Berufung wurde erwogen:

Die wesentlichen Bestimmungen des § 33 TP 5 GebG in der Fassung I 1999/28 ab 1. 7. 1999 lauten:

"(1) 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

1. im allgemeinen 1 v.H.,

(2) Einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauches vereinbart werden, zählen auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

(3) Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht. Abweichend vom ersten Satz sind bei Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind) die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühr der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend.

Als Wert, von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, ist der Preis (die Leistungen, die der Bestandnehmer für die Überlassung der Sache zum Gebrauch zu erbringen hat) anzusehen.

Unbestritten ist im Berufungsfall, dass die Mieter neben einem monatlich zu leistenden Betrag die Verpflichtung übernommen haben, auf dem ihnen zur Benutzung überlassenen Grundstück auf ihre Kosten dem Ausmaß und der Höhe nach von vornherein bestimmte Investitionen zu tätigen.

Auf Grund der Vorschriften des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG ist bei Verträgen auf unbestimmte Dauer, sowie bei Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung als der für die Gebührenbemessung maßgebliche Wert das dreifache Jahresentgelt anzusetzen. Einmalige Leistungen sind aber nur dann anteilmäßig in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn sie für eine längere Nutzungszeit als drei Jahre bestimmt sind und wenn sich aus dem Inhalt der Vereinbarung oder auf Grund gesetzlicher Vorschriften ergibt, dass ein aliquoter Rückforderungsanspruch des Bestandnehmers hinsichtlich der von ihm erbrachten einmaligen Leistung für den Fall besteht, dass das Vertragsverhältnis vor Ablauf des Vertragsverhältnisses endet (siehe das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 29. 04. 1985, 84/15/0184).

Eine Aufteilung der von den Mietern einmalig zu erbringenden Leistung (in Form von Investitionen am Mietobjekt) auf die wiederkehrenden Leistungen des Mietzinses ist aber entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe u.a. das Erkenntnis vom 19. 06. 1989, 88/15/0109 und die dort zitierten Vorjudikatur) keinesfalls möglich, wenn zwar unter bestimmten Umständen ein Rükersatz durch den Bestandgeber

vorgesehen ist, es nach dem Vertragsinhalt aber völlig ungewiss ist, ob diese Ersatzpflicht jemals eintritt. In diesem Falle sind die vertraglich festgelegten Kosten für Investitionen als Einmalleistung zur Gänze in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzubeziehen.

Da im Berufungsfall bei vorzeitiger Vertragsauflösung seitens der Mieter während der ersten 20 Vertragsjahre jeglicher Anspruch auf Refundierung der noch nicht amortisierten Teilbeträge entfällt und danach den Mietern lediglich 25 % zu refundieren sind, und selbst bei Kündigung durch die Bw. als Vermieterin nur 50 % refundiert werden würden, ist davon auszugehen, dass es nicht nur völlig ungewiss, sondern fast unmöglich ist, dass es jemals zu einem Ersatz der zu leistenden Investitionen seitens des Bestandgebers kommt. Die Einbeziehung der gesamten Investitionskosten in die Bemessungsgrundlage erfolgte nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates daher zu Recht.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, 24. September 2003