



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/0417-W/04

Vordere Zollamtsstraße 7  
1030 Wien

Fax: 0502 503 1999

Referentin:  
Hofrätin Dr. Strokosch  
Telefon: 0502 503/1277  
eMail: [Eugenie.Strokosch@bmf.gv.at](mailto:Eugenie.Strokosch@bmf.gv.at)  
DVR: 2108837

## Berufungsentscheidung

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der Bw., 1030 Wien, D.B.-Gasse 7 b, vertreten durch ALIX FRANK, Rechtsanwälte KEG, 1010 Wien, Schottengasse 10, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 5. Oktober 2000, St. Nr. 965/1323, Erf. Nr. 316.435/2000 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

Zwischen der Bw. als Mieterin und der B.F.GmbH. als Vermieterin wurde am 10./25. Februar 2000 ein Mietvertrag über den auf der Liegenschaft EZ 1735 befindlichen Mietgegenstand im Ausmaß von ca. 2.601 m<sup>2</sup> auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Laut § 5 des Vertrages betreffend das Entgelt setzt sich der monatlich zu zahlende Mietzins wie folgt zusammen:

### "1. Mietzins

#### a) Aus dem Hauptmietzins:

Der Hauptmietzins beträgt ATS 754.290,00, (in Worten ....) das sind EURO 54.816,79 (in Worten .....).

Der Hauptmietzins für die KFZ-Stellplätze Nr. 01 - 07 beträgt pro Stellplatz ATS 600,00 (in Worten .....). das sind EUR 43,60 (in Worten .....).

b) Aus den Nebenkosten:.....(diese werden gemäß § 6 des Vertrages vorläufig mit S 30,00 zzgl. USt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche festgesetzt).

### 2. Umsatzsteuer

Die auf den Hauptmietzins und die Nebenkosten nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen entfallende Umsatzsteuer wird der Mieterin neben diesen in Rechnung gestellt.  
.....

### 3. Baukostenbeitrag:

Die Mieterin wird einen nicht rückzahlbaren Baukostenbeitrag in Höhe von insgesamt ATS 16.000.000,00 zuzüglich USt für jene Zusatzausstattung bezahlen, wie sie im Annex zur Baubeschreibung näher beschrieben ist....."

Mit separatem Schreiben ebenfalls vom 10./25. Februar 2000 wurde seitens der Mieterin sodann festgehalten, dass zwischen den Vertragspartnern vereinbart worden sei, dass bei Eintritt bestimmter Modalitäten, so u.a. die Erwirkung eines ERP-Kredites, sich eine Reduktion des Hauptmietzinses ergeben würde.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien schrieb für diesen Mietvertrag der Bw. mit dem bekämpften Bescheid eine Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebG in Höhe von S 553.377,00 vor, wobei für die Berechnung der Bemessungsgrundlage die in den §§ 5 und 6 des Mietvertrages aufgeführten Beträge herangezogen wurden.

In der dagegen eingebrachten Berufung bringt die Bw. vor, dass es sich beim Mietzins schon zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um einen bloß vorläufigen Richtwert für die entsprechenden Reduktionen gehandelt habe. Wenn dies auch aufgrund der Vertragsurkunde

nicht deutlich hervorgehe, so war es doch von beiden Vertragspartnern von vornherein vereinbart.

Ebenso sei die Beschreibung des Baukostenbeitrages als "nicht rückzahlbar" nicht ausreichend klar formuliert, da dieser für eine Zusatzausstattung zugunsten der Mieterin investiert werde, welche zum Teil demontierbar sei.

### ***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 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 wurden, 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....."*

Nach § 15 Abs. 1 GebG sind das Vorliegen eines Rechtsgeschäftes und die Errichtung einer Urkunde über dieses Rechtsgeschäft Voraussetzungen für die Gebührenpflicht.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 lit a GebG entsteht die Gebührenschuld bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften - wie bei einem Mietvertrag -, wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung.

Als wesentlicher Grundsatz des Gebührenrechtes ist im § 17 Abs. 1 leg.cit. bestimmt, dass für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend ist. Andere Tatsachen oder Abreden, auf die in der Urkunde nicht Bezug genommen ist, sind für ihre gebührenrechtliche Beurteilung unmaßgeblich.

Weiters ist es gemäß § 17 Abs. 4 GebG auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt. Es ist auch ohne Belang, ob das Rechtsgeschäft in weiterer Folge aufrecht erhalten und ob oder wie es ausgeführt wird (§17 Abs. 5 leg.cit.).

Im Bereich des III. Abschnittes des Gebührengesetzes insbesondere aus den Bestimmungen des § 17 ist die formalrechtliche Betrachtungsweise deutlich erkennbar. Bei solchen

Tatbeständen ist schon aus dem Tatbestandsmerkmal heraus bei der Beantwortung der Frage, ob der Sachverhalt unter eine Norm subsumiert werden kann, die entsprechende formalrechtliche Beurteilung geboten und nur in diesem tatbestandsmäßig vorbestimmten Rahmen für eine wirtschaftliche Betrachtungsweise Raum gegeben.

Abweichend von den Bestimmungen des Bewertungsgesetzes sind gemäß § 26 GebG bei der Bewertung gebührenpflichtiger Gegenstände bedingte ("unsichere") Leistungen und Lasten als sofort fällige bzw. unbedingte ("sichere") zu behandeln. Diese Bestimmung stellt eine zur Wahrung des Urkundenprinzips im Gebührenrecht erforderliche Sondervorschrift dar.

Der Begriff der Bedingung im Sinne des Gebührenrechts umfasst auch "Potestativbedingungen", das sind Ereignisse, deren Eintritt oder Nichteintritt vom Willen einer Vertragspartei abhängt.

Im Berufungsfall war unbestrittenermaßen in der Vertragsurkunde selber ein der Höhe nach einwandfrei bestimmter Betrag als Mietentgelt festgesetzt, bestehend aus dem monatlich zu leistenden Hauptmietzins von ATS 754.290,00 (EURO 54.816,79) zuzügl. USt, den Nebenkosten (S 30,00 pro m<sup>2</sup>, zuzügl. USt), sowie der als nicht rückzahlbar angeführte Baukostenbeitrag in Höhe von insgesamt ATS 16.000.000,00 zuzügl. USt.

Es war daher entsprechend dem Urkundenprinzip als Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr der sich aus dem o.a. Mietentgelt ergebende Betrag heranzuziehen.

Abschließend ist dazu zu bemerken, dass auch die Aufnahme der Modalitäten für die Reduktion des Hauptmietzinses in die Vertragsurkunde selbst bei der Bemessung der Rechtsgebühr für den Mietvertrag zu keinem anderen Ergebnis hätte führen können, da, wie bereits ausgeführt, gemäß § 26 GebG bei der Bewertung gebührenpflichtiger Gegenstände bedingte ("unsichere") Leistungen und Lasten als sofort fällige bzw. unbedingte ("sichere") zu behandeln sind.

Ebenso musste der laut Mietvertrag § 5 Punkt 3. als nicht rückzahlbar angeführte Baukostenbeitrag von insgesamt ATS 16.000.000,00 zuzügl. USt in voller Höhe in die Bemessungsgrundlage mit einbezogen werden. Denn eine Aufteilung der von den Mietern einmalig zu erbringenden Leistung (in Form von Investitionen am Mietobjekt) auf die wiederkehrenden Leistungen des Mietzinses ist entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe u.a. das Erkenntnis vom 19. 06. 1989, 88/15/0109 und die dort zitierte Vorjudikatur) keinesfalls dann möglich, wenn zwar unter bestimmten Umständen ein Rückersatz durch den Bestandgeber vorgesehen ist, es nach dem Vertragsinhalt aber völlig ungewiss ist, ob diese Ersatzpflicht jemals und wenn in welcher Höhe eintritt. In diesem Falle sind die vertraglich festgelegten Beträge als Einmalzahlung zur

Gänze in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr und somit im Berufungsfall auch für die Bürgschaftserklärung einzubeziehen.

Da sich im Berufungsfall die Mieterin vertraglich verpflichtet hat, zusätzlich zum vereinbarten Mietentgelt Investitionskosten zu leisten und dafür lediglich das Recht erhalten hat, die demontierbaren Teile dieser Investitionen bei Vertragsende zu entfernen oder sich diese vom Nachmieter ablösen zu lassen, ist davon auszugehen, dass es nicht nur völlig ungewiss, sondern fast unmöglich ist, dass es jemals zu einem Ersatz des zu leistenden Baukostenbeitrages seitens des Bestandgebers kommt.

Daher erfolgte auch die Einbeziehung des gesamten Baukostenbeitrages in die Bemessungsgrundlage nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates zu Recht.

Der Berufung konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Wien, am 2. Juni 2004

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung: