



## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung der BW, ADRESSE, vertreten durch Mag. Peter Pfannl, Notar, 3180 Lilienfeld, Zdarskystr. 2, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 12. Februar 2008 betreffend Rechtsgebühr zu ErfNr\*\*\* entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid gemäß § 289 Abs 2. BAO insofern abgeändert als die Rechtsgebühr gemäß [§ 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG](#) 1957 mit 1 % von einer Bemessungsgrundlage von € 306.713,76, somit mit € 3.067,14 festgesetzt wird.

Der mit diesem Bescheid festgesetzte Mehrbetrag von € 985,74 ist gemäß [§ 210 Abs. 1 BAO](#) mit Ablauf eines Monats nach Zustellung der Berufungsentscheidung fällig.

Hinsichtlich der bereits vom Finanzamt festgesetzten Abgabebeträge kommt es zu keiner Änderung der Fälligkeit (dh. der Betrag von € 1.561,05 war 1 Monat nach Zustellung des angefochtenen Bescheides und der Betrag von € 520,35 1 Monat nach Zustellung der Berufungsvorentscheidung fällig).

### Entscheidungsgründe

#### 1. Rechtsvorgang

Am 23. April 2007 schlossen Herr VERPÄCHTER als Verpächter und die BW (die nunmehrigen Berufungswerberin, kurz Bw.) als Pächterin unter Beitritt des Herrn NN einen Pachtvertrag

über das im Haus ADRESSE, in Form eines Coffee Shop betriebene Kaffeehaus ab. Im Vertrag wurde festgehalten, dass der Gewerbebetrieb mit den in der angeschlossenen Skizze ersichtlichen Räumlichkeiten verpachtet wird und dass sämtliche zum Betrieb gehörigen Fahrnisse und Einrichtungen sowie der Kundenstock mitverpachtet werden und dass der Inhalt (insbesondere auch die Kündigungsmöglichkeiten) des zwischen dem Verpächter und der VERMIETUNGS-GMBH bestehenden Bestandvertrages (welcher diesem Vertrag in Fotokopie angeschlossen ist), der Pächterin bekannt ist.

Die Pächterin nahm zustimmend zur Kenntnis, dass die Verpächterin die in dem dieser Vereinbarung als Beilage./2 in Fotokopie angeschlossenen Vertrag vom 30.5.2005 enthaltenen Verpflichtungen aus dem Lizenzvertrag samt diesem angeschlossenen Beilagen, gegenüber der Y-GmbH eingegangen ist. Sie erklärte diese Verpflichtungen (insbesondere die Abnahmeverpflichtungen) vollinhaltlich zu erfüllen und bei Nichterfüllung Schadenersatz zu leisten.

Punkt VI des Pachtvertrages hat auszugsweise folgenden Inhalt:

*"a) der Pachtzins beträgt monatlich EUR € 1.350,00. Eine allfällige Umsatzsteuer ist dem Verpächter durch die Pächterin zu ersetzen.*

*.....*

*b) Die Pächterin hat alle Gebühren und sonstigen Lasten, die sich aus dem Betrieb und dem Pachtobjekt ergeben, insbesondere die auf das Pachtobjekt entfallende Miete von derzeit EUR 4.336,25 (inklusive Ust und Betriebskosten) pro Monat, die Betriebskosten gemäß [§ 21 MRG](#), die Kosten für Strom, Heizung, Telefon und sonstiges aus Eigenem zu tragen. Der Pächterin ist die derzeitige Höhe des Mietzinses und seiner Zusammensetzung sowie Errechnung bekannt und übernimmt diese zur Zahlung.*

*... "*

Punkt IX hat folgenden Inhalt:

*"Das Pachtverhältnis hat am 17.3.2007 begonnen und wird auf 12 Monate abgeschlossen. Die Pächterin ist berechtigt, den Pachtvertrag um bis zu 5 (fünf) Jahre zu verlängern, sodass dieser spätestens am 16. März 2013 endet.*

*Herrn XX wird hiermit mittels Vertrages zugunsten Dritter das Recht eingeräumt, diesen Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, frühestens zum 16. März 2008 zu kündigen. Die Kündigung ist nur zulässig, wenn das Pachtobjekt binnen drei Monaten ab Vertragsauflösung durch Herrn XX selbst benützt wird.*

*Festgehalten wird, dass diese Bestimmung bis zur allfälligen Kündigung durch Herrn XX jederzeit ohne dessen Zustimmung durch die Vertragsparteien abgeändert werden kann. Darüber hinaus kann der Vertrag durch den Verpächter nicht, durch die Pächterin bloß unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, frühestens zum 16.3.2008 gekündigt werden. Der Verpächter und Herr NN sind (durch ihre gemeinsame Erklärung) berechtigt, diesen Vertrag ohne Mitwirkung der BW jederzeit ohne Einhaltung einer Frist einvernehmlich zu beenden."*

## **2. Verfahren vor dem Finanzamt**

Mit Schreiben vom 3. Mai 2007 übermittelte der rechtsfreundliche Vertreter der Bw. eine Kopie dieses Vertrages (ohne die im Vertrag erwähnten Beilagen) an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien mit der Bitte um Bekanntgabe, welche Bemessungsgrundlage für die Selbstberechnung der Gebühren herangezogen werden soll.

Nach einem Telefonat mit einer Mitarbeiterin des Finanzamtes übersandte der rechtsfreundliche Vertreter der Bw. am 11. Juni 2007 dem Finanzamt das Original des Pachtvertrages zwecks Beisetzung des Anzeigenvermerkes. Ob die im Vertrag erwähnten Beilagen angeschlossen waren, kann von der Referentin des Unabhängigen Finanzsenates nicht festgestellt werden. Das Original des Pachtvertrages wurde dem Vertreter mit der Post retourniert und befinden sich im Bemessungsakt des Finanzamtes jedenfalls keine Kopien der im Vertrag erwähnten Beilagen.

Eine Selbstberechnung der Gebühren durch den Bestandgeber wurde nicht vorgenommen.

Mit Bescheid vom 12. Februar 2008 setzte das Finanzamt gegenüber der Bw. Rechtsgebühr gemäß [§ 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG](#) in Höhe von € 1.561,05 (1% einer Bemessungsgrundlage von € 156.105,00) fest. Zur Berechnung der Bemessungsgrundlage führte das Finanzamt Folgendes aus:

*"€ 4.336,25 monatliche Miete inkl. USt und Betriebskosten x 36 Monate = € 156.105,00  
Gem. Punkt IX des Vertrages sind der Verpächter und Herr NN durch gemeinsame Erklärung berechtigt den Vertrag jederzeit einvernehmlich zu beenden. Es ist daher eine unbestimmte Laufzeit anzunehmen.*

*Gem. [§ 33 TP 5 Abs. 3 GebG](#) sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen."*

In der dagegen eingebrachten Berufung wandte die Bw. ein, dass der Bestandvertrag auf die Dauer von 12 Monaten abgeschlossen worden sei. Aus dem Umstand, dass der Vertrag vorzeitig durch den Bestandgeber unter Mitwirkung einer Nichtvertragspartei aufgelöst, sohin qualifiziert aufgekündigt werden könne, sei nicht auf eine unbestimmte Dauer zu schließen. Ansonsten wäre jeder befristete Bestandsvertrag mit Kündigungsmöglichkeit als Vertrag mit unbestimmter Laufzeit anzunehmen.

Dies sei jedoch gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 2. Satz GebG ausdrücklich ausgeschlossen.

Es werde sohin der Antrag gestellt, den Bescheid dahingehend abzuändern, als die festzusetzende Gebühr € 520,35 beträgt.

Mit abweisender Berufungsvorentscheidung vom 27. März 2008 änderte das Finanzamt den angefochtenen Bescheid insofern ab, als die Gebühr mit € 2.081,40 (1% einer Bemessungsgrundlage von € 208.140,00) festgesetzt wurde. Zur Begründung führte das Finanzamt Folgendes aus:

*"Der Pachtvertrag vom 23.4.2007 wurde laut Punkt IX auf die Dauer eines Jahres abgeschlossen. Darüber hinaus ist die Pächterin berechtigt, den Pachtvertrag um bis zu fünf Jahre zu verlängern.*

*Diese Möglichkeit der Vertragsverlängerung stellt sich als Bedingung dar, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert. Eine solche Bedingung ist nach [§ 26 GebG](#) zu behandeln, sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (VwGH vom 20.4.1967, 37/67, vom 19.1.1994, 93/16/0159 und vom 31.5.1995, 94/16/0237). Da der Vertrag während des ersten Jahres nicht, im Verlängerungszeitraum aber vom Pächter unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und vom Verpächter jederzeit gekündigt werden kann, liegt ein Vertrag von bestimmter und unbestimmter Dauer vor. Der Gebührenbemessung ist daher das Vierfache des Jahreswertes der wiederkehrenden Leistungen zu Grunde zu legen.*

*Insoweit war die Vorschreibung abzuändern."*

Im Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz hielt die Bw. den Ausführungen des Finanzamtes entgegen, dass eine Verlängerung des gegenständlichen Pachtvertrages um 5 Jahre keineswegs von der Entscheidung der Pächterin alleine abhängig sei, sondern voraussetze, dass Herr XX nicht die ihm in diesem Vertragspunkt eingeräumten Rechte wahrnimmt. Darüber hinaus seien der Verpächter und Herr NN berechtigt, durch gemeinsame Erklärung jederzeit den Vertrag ohne Mitwirkung der Pächterin zu beenden. Da es die Pächterin somit nicht "in der Hand" habe den Pachtvertrag auf 5 Jahre zu verlängern, treffe [§ 26 GebG](#) nicht zu.

Im Übrigen werde auf das Vorbringen in der Berufung verwiesen.

Es werde daher der Antrag gestellt, den derzeitigen Bescheid dahingehend abzuändern, als die festzusetzende Gebühr € 520,35 beträgt.

In eventu werde der Antrag gestellt, den ursprünglichen Bescheid vom 12. Februar 2008 zu bestätigen.

### **3. Verfahren vor dem Unabhängigen Finanzsenat**

Mit Vorhalt vom 24. Oktober 2011 teilte die Referentin des Unabhängigen Finanzsenates der Bw. mit, wie sich die Sach- und Rechtslage für sie darstellt und aus welchen Erwägungen beabsichtigt werde, die Berufung als unbegründet abzuweisen und den angefochtenen Bescheid gemäß § 289 Abs 2. BAO insofern abzuändern als die Rechtsgebühr gemäß [§ 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG](#) 1957 mit 1 % von einer Bemessungsgrundlage von € 306.713,76, somit € 3.067,14 festgesetzt wird. Für die Abgabe einer allfälligen Stellungnahme wurde eine Frist von einem Monat ab Zustellung des Vorhaltes eingeräumt und diesfalls auch um Übermittlung der im Pachtvertrag genannten Beilagen (Bestandvertrag des Verpächters mit der VERMIETUNGS-GMBH und Vertrag der Verpächterin vom 30. Mai 2005 mit der Y-GmbH) sowie von Mietzinsabrechnungen der Verpächterin ersucht.

Bis dato wurde von der Bw. weder eine Stellungnahme eingebracht noch wurden weitere Unterlagen übermittelt.

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

Gemäß [§ 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG](#) 1957 unterliegen 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 im Allgemeinen einer Gebühr von 1vH.

Gemäß [§ 33 TP 5 Abs. 3 GebG](#) 1957 sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechts 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 selbstständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgeräten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind) die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen.

Für die Festsetzung der Gebühren ist gemäß [§ 17 Abs. 1 GebG](#) 1957, der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

Gemäß [§ 17 Abs. 4 GebG](#) 1957 ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Gemäß [§ 26 GebG](#) 1957 gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Bestimmungen getroffen sind, die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl Nr. 148, mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind und dass bei wiederkehrenden Leistungen die Anwendung der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 über den Abzug von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen und des § 16 Abs. 3 des vorerwähnten Gesetzes ausgeschlossen ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerung durch "Optionsausübung" nichts anderes als die Beifügung einer Potestativ-Bedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert, und dass eine solche Bedingung nach [§ 26 GebG](#) zu behandeln ist, sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (vgl. ua VwGH 19.1.1994, [93/16/0159](#); VwGH 31.5.1995, [94/16/0237](#); VwGH 24.1.2001, [2000/16/0562](#); VwGH 23.11.2005, [2005/16/0237](#)).

Wird ein Bestandvertrag derart auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen, dass beide Vertragsteile - abgesehen von besonders vereinbarten einzelnen Auflösungsgründen - durch die vereinbarte Zeit an den Vertrag gebunden sind, bleibt nach Ablauf dieser bedungenen Vertragsdauer der Vertrag, wenn nicht einer der Teile erklärt, das Vertragsverhältnis nicht fortsetzen zu wollen, durch einen weiteren bestimmten Zeitraum und nach Ablauf dieses Zeitraumes unter denselben Bedingungen wieder durch den gleichen Zeitraum in Kraft und ist die Zahl dieser Verlängerungen von vornherein nicht begrenzt, dann liegt ein Bestandvertrag auf eine bestimmte Zeit, nämlich auf die zunächst bedungene Vertragsdauer und weiterhin auf unbestimmte Zeit vor. Die Gebühr ist in diesem Falle von dem auf die ganze zunächst bedungene Vertragsdauer entfallenden Entgelt und darüber hinaus vom dreifachen Jahresbetrag des Entgeltes zu entrichten (vgl. VwGH 03.12.1964, [0143/63](#)).

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des [§ 33 TP 5 Abs. 3 GebG](#) nicht im Wege steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (VwGH 29.6.1992, [91/15/0040](#); VwGH 17.9.1990, [90/15/0034](#); VwGH 16.10.1989, [88/15/0040](#); VwGH 5.10.1987, [86/15/0102](#)).

Bei Verträgen, die verbal auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurden, bei denen aber eine schrankenlose Kündigungsmöglichkeit vereinbart war, wird damit im Ergebnis eine unbestimmte Vertragsdauer vereinbart. Bei einer Vertragsbestimmung im Bestandvertrag, die sich in einer mit Ablauf des zweiten Bestandjahres eintretenden einmaligen

Kündigungsmöglichkeit erschöpft, kann von einem schrankenlosen Kündigungsrecht der Bestandnehmerin keine Rede sein. Durch eine vereinbarte, der Bestandnehmerin einmalig zur Verfügung stehende Kündigungsklausel wird eine auflösende Potestativbedingung geschaffen, die gemäß [§ 17 Abs. 4 GebG](#), aber auch nach der Spezialbestimmung des [§ 33 TP 5 Abs. 3 Satz 2 GebG](#) unbeachtlich zu bleiben hat (vgl. VwGH 15.12.2008, [2006/16/0072](#)).

Im gegenständlichen Fall wurde der Pachtvertrag zunächst auf eine bestimmte Dauer von 12 Monate abgeschlossen und ist die Pächterin berechtigt, den Pachtvertrag um bis zu fünf Jahre zu verlängern. Diese unter einer Bedingung stehende einseitige Option zur Vertragsverlängerung deutet auf Grund der Bestimmung des [§ 26 GebG](#) darauf hin, dass für die Gebührenbemessung von einem Vertrag mit einer bestimmten Vertragsdauer von insgesamt sechs Jahren auszugehen ist.

Die Herrn XX eingeräumte Kündigungsmöglichkeit stellt darauf ab, dass das Pachtobjekt durch Herrn XX selbst genutzt wird. Dem Verpächter alleine steht kein Kündigungsrecht zu, er "benötigt" zur Beendigung des Pachtverhältnisses eine gemeinsame Erklärung mit Herrn NN (der nicht am Vertragsabschluss beteiligt ist). Diese Auflösungsmöglichkeiten sind derartig eingeschränkt, dass der (bedingt) auf eine bestimmte Zeit von sechs Jahren abgeschlossene Pachtvertrag nicht als Vertrag auf unbestimmte Dauer zu werten ist.

Nur dem Pächter steht nach Ablauf eines Jahres erstmals eine Kündigungsmöglichkeit offen, die nicht auf bestimmte Gründe oder durch weitere Voraussetzungen eingeschränkt ist. Diese Kündigungsmöglichkeit steht der Pächterin nicht bloß zum 16. März 2008, sondern auch zu anderen Kündigungsterminen offen, sofern eine dreimonatige Kündigungsfrist gewahrt wird, weshalb nach Ablauf der bestimmten Dauer von einem Jahr ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist.

Es ist daher hinsichtlich der Dauer dem Standpunkt des Finanzamtes in der Berufungsvorentscheidung zu folgen und der vierfache Jahreswert für die Bemessung der Rechtsgebühr heranzuziehen.

Die Abgabenbehörde zweiter Instanz ist gemäß [§ 289 Abs. 2 BAO](#) berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung ihre Anschauung an die Stelle jene der Abgabenbehörde erster Instanz zu setzen und darf demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abändern. Die Grenzen der Abänderungsbefugnis ergeben sich nicht aus den Berufungspunkten und besteht bei der Abänderung des angefochtenen Bescheides kein Verböserungsverbot (siehe Ritz, BAO-Handbuch, S. 232 u. 233).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zählen zum "Wert", von dem die Gebühr für Bestandverträge zu entrichten ist, alle Leistungen, zu deren Erbringung

sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes zu gelangen. Grundsätzlich sind somit die Betriebskosten und weiter alle jene Kosten, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Bestandsache erleichtern oder der Sicherung dienen in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzubeziehen. Dazu zählt aber auch ein Entgelt des Bestandnehmers an den Bestandgeber für die Übernahme anderstypischer Verpflichtungen des Bestandgebers zur Sicherung der Erhaltung der Bestandsache bzw. ihres besseren störungsfreien Gebrauches. Es sind alle Leistungen, die im Austauschverhältnis zur Einräumung des Bestandrechtes stehen, in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Wenn der Bestandgeber neben der bloßen Überlassung des Gebrauches auch andere Verpflichtungen übernimmt, die der Erleichterung der Ausübung des widmungsgemäßen Gebrauches der Bestandsachen dienen, dann ist ein dafür bedungenes Entgelt Teil des Preises (vgl. VwGH 25.10.2006, [2006/16/0111](#)).

Nach [§ 17 Abs. 3 BewG 1955](#) ist bei Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiss sind oder schwanken, als Jahreswert der Betrag zu Grunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird.

Im Hinblick auf die Bestimmung des [§ 17 Abs 1 GebG](#) ist die Umsatzsteuer im Sinne des UStG bei der Ermittlung der Gebührenbemessungsgrundlage einzubeziehen, wenn die Überwälzung der Umsatzsteuer auf den Bestandnehmer beurkundet ist (vgl VfGH 1.3.1974, B 344/73; VwGH 3.11.1986, [85/15/0130](#), und VwGH 13.5.2004, [2001/16/0434](#)).

Die Höhe der Betriebskosten muss für ihre Einbeziehung in die Bemessungsgrundlage nicht ziffernmäßig festgelegt sein, wenn in der Vertragsurkunde neben der mit einem bestimmten Betrag enthaltenen Zinsvereinbarung hinsichtlich der Betriebskosten nur deren Bezahlung mit dem entsprechenden Anteil vereinbart worden ist. In einem solchen Fall ist die Abgabenbehörde im Rahmen ihrer amtswegigen Ermittlungspflicht berechtigt, die Höhe der Betriebskosten festzustellen und diese als Teil der Bemessungsgrundlage zu behandeln (VwGH 12.6.1962, 175/62).

Nach Punkt VI. lit. a) des Pachtvertrages beträgt der Pachtzins monatlich € 1.350,00 und verpflichtet sich die Pächterin zum Ersatz der Umsatzsteuer. Weiters hat die Pächterin nach Punkt VI. lit. a) des Pachtvertrages alle Gebühren und sonstigen Lasten, die sich aus dem Betrieb und dem Pachtobjekt ergeben, insbesondere die auf das Pachtobjekt entfallende Miete von derzeit € 4.336,25 (inklusive USt und Betriebskosten) pro Monat, die Betriebskosten gemäß [§ 21 MRG](#), die Kosten für Strom, Heizung, Telefon und sonstiges aus Eigenem zu tragen.

Vom Finanzamt wurde lediglich von einem Monatsbetrag von € 4.336,25 ausgegangen. Nach der Gliederung des Vertragspunktes VI in lit a) und b) wird davon ausgegangen, dass die Pächterin zusätzlich auch den Pachtzins in Höhe von € 1.350,00 zuzüglich 20% USt (das sind € 1.620,00) sowie "*Betriebskosten gemäß § 21 MRG, die Kosten für Strom, Heizung, Telefon und sonstiges*" zu tragen hat. Da die zuletzt genannten Kosten im Vertrag nicht ziffernmäßig genannt werden, werden diese mit 10% der Miete geschätzt, sodass sich für die Kosten gemäß Punkt VI b) des Pachtvertrages ein Monatsbetrag von € 433,62 ergibt.

Es ergibt sich dadurch folgende Neuberechnung der Bemessungsgrundlage:

Pachtzins inklusive USt laut Punkt VI a)	€ 1.620,00
Kosten gemäß Punkt VI b) Miete	€ 4769,87
Monatsbetrag gesamt	€ 6.389,87
x 12 x 4 = Bemessungsgrundlage der Gebühr	€ 306.713,76

Es war daher der angefochtene Bescheid insofern abzuändern, als die Gebühr mit 1 % von € 306.713,76, das sind € 3.067,14 festgesetzt wird.

Wien, am 13. Dezember 2011