



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Wien  
Senat 20

GZ. RV/3538-W/02

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 Sb.MGmbH, vertreten durch Petsch, Frosch und Klein, Rechtsanwälte, 1010 Eschenbachgasse 11, gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 25. Februar 2002, Erf. Nr. 306.566/2002, St. Nr. 097/2314 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

Die Berufungsweberin (Bw.) als Mieterin schloss am 30. Jänner 2002 mit S.G. als Vermieterin einen Mietvertrag betreffend das Mietobjekt in G.31 mit einer Nutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> ab. Als Nettohauptmietzins wurde ein Betrag von € 29.069,13 / ATS 400.000,00 vereinbart.

Die Zusammensetzung des Entgeltes für den Mietgegenstand wurde gemäß Punkt IV. "ENTGELT / RENT" vereinbart wie folgt:

- *"Hauptmietzins*
- *Nebenkosten:*
  - *Betriebskosten*
  - *Liegenschaftskosten*
- *Umsatzsteuer: derzeit 20 % (auf die vorstehenden Positionen)"*

Betreffend die Mietdauer heißt es im Vertrag unter Punkt

### V. MIETDAUER / TERM OF LEASE:

*"5.1. Das Mietverhältnis wird auf bestimmte Dauer bis zum 31.01.2012 abgeschlossen; es erlischt daher durch Ablauf der bedungenen Zeit am 31.01.2012 ohne, dass es einer Kündigung bedarf.*

*5.2. Der Mieter kann das Mietverhältnis zweimal zu gleichen Bedingungen – soweit in diesem Vertrag nichts anderes (z.B. Indexregelung lt. 4.1.ff) vereinbart wird – für die Dauer von jeweils 5 Jahren nach Ablauf neu (unter Berücksichtigung der bis dahin eingetretenen Wertsicherungen entsprechend dieses Vertrages und den zum Ende des gegenständlichen Vertrages sich ergebenden Konditionen) abschließen, wenn eine entsprechende schriftliche Erklärung des Mieters 12 Monate vor Ablauf dieses Vertrages beim Vermieter einlangt (Verlängerungsoption)."*

Auf Grund dieses Rechtsgeschäftes schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 7.935.918,98 die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG in Höhe von € 79.359,19 vor. Dabei ging es bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage infolge der der Bw. eingeräumten Verlängerungsoptionen auf weitere Vertragsjahre vom 18-fachen Jahresentgelt aus.

In der dagegen eingebrachten Berufung bringt die Bw. vor, dass anstelle des 18-fachen Jahresentgeltes nur eine Vertragsdauer von 10 Jahren für die Berechnung der Bemessungsgrundlage herangezogen werden dürfe.

Die Bezeichnung "Verlängerungsoption" sei irreführend, da die in Frage stehende Vertragsbedingung keine Option darauf sei, das Mietverhältnis durch einseitige Willenserklärung automatisch zu verlängern, sondern eine Option auf einen Vorvertrag mit dem Inhalt sei, den Mietvertrag nach Ablauf der Befristung neu abzuschließen.

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

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

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

Als wesentlicher Grundsatz des Gebührenrechtes ist im § 17 Abs. 1 GebG bestimmt, dass für die Festsetzung der Gebühr 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.

Gemäß § 17 Abs. 4 GebG 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. 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 formale 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 die wirtschaftliche Betrachtungsweise Raum gegeben.

Im Berufungsfall gilt der Mietvertrag entsprechend den in §§ 15-17 GebG normierten Grundsätzen und in Verbindung mit § 33 TP 5 GebG zunächst auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Der Mieterin wird aber weiter das Recht in Form einer Verlängerungsoption eingeräumt, das Mietverhältnis zweimal auf die Dauer von jeweils 5 Jahren zu den gleichen Bedingungen zu verlängern, wenn eine entsprechende schriftliche Erklärung des Mieters 12 Monate vor Ablauf dieses Vertrages beim Vermieter einlangt ("Verlängerungsoption").

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinen Erkenntnissen vom 19. Jänner 1994, 93/16/0159 und vom 31. Mai 1995, 94/16/0237 zur Frage der Option bei auf bestimmte Zeit

abgeschlossenen Mietverträgen auf Verlängerung des Mietverhältnisses durch eine einseitige Erklärung Stellung genommen wie folgt:

*"Unter einer Option ist ein vertraglich eingeräumtes Gestaltungsrecht zu verstehen, das einer Partei, dem Optionsberechtigten, das Recht einräumt, durch einseitige Erklärung ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen (vgl. z.B. Koziol-Welser, Grundriss 19, 118). Dies hat nicht nur für die Begründung eines Vertragsverhältnisses, sondern in gleicher Weise auch für die Verlängerung eines ursprünglich zeitlich befristeten Vertrages zu gelten. Es spricht nämlich nichts dagegen, einer der Vertragsparteien das einseitig ausübbares Gestaltungsrecht zur Vertragsverlängerung einzuräumen. Einer "neuerlichen Willenseinigung" beider Vertragsparteien betreffend die Vertragsverlängerung bedarf es im Optionsfall nicht und bewirkt eine optionsweise herbeigeführte Vertragsverlängerung auch nicht den Abschluss eines neuerlichen Vertrages, sondern eben nur die Verlängerung der ursprünglich befristeten Vertragsdauer.*

*Zu Fällen von Vertragsverlängerungen durch Optionsausübung hat der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen, dass dies im Ergebnis nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung bedeutet, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert und dass eine solche Bedingung nach § 26 GebG zu behandeln ist (vgl. dazu die hg. Erkenntnisse vom 26. März 1952, Zl. 1454/49, Slg. N.F. 559/F; 2. Mai 1956, Zl. 1175/54; 18. Dezember 1961, Zl. 867/61 und 20. April 1967, Zl. 37/67), sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (in diesem Sinn auch Warnung-Dorazil, Die Stempel- und Rechtsgebühren<sup>4</sup>, 280 letzter Absatz)."*

Dies trifft auch für den Berufungsfall zu. Denn entgegen der Ansicht der Bw. geht aus der Formulierung des Vertragstextes nicht hervor, dass auch die Vermieterin für das Weiterbestehen des Mietverhältnisses eine Handlung setzen muss. Vertraglich notwendig für die Verlängerung ist nur die "entsprechende schriftliche Erklärung des Mieters". Diese einseitige Willenskundgebung der Mieterin kann aber nicht zu einem neuen Vertragsabschluss führen. Sind doch für den Abschluss eines neuen Vertrages beide Vertragspartner zum Handeln verpflichtet.

Weiters wäre noch zu bemerken, dass man schon rein dem sprachlichen Verständnis nach ein Mietverhältnis nicht abschließen, sondern nur weiter bestehen lassen oder verlängern kann.

Nach dem Inhalt des Mietvertrages ist die Vermieterin jedenfalls für weitere 10 Jahre gebunden.

Die Berufung war daher als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 24. Mai 2004

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung: