

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Vorsitzende und Berichterstatterin Dr. xyz und die weiteren Senatsmitglieder: Richterin A., B. und M. über die Beschwerde der Bf., vertreten durch Moore Stephens City Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kärntner Ring 5-7, 1015 Wien , gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom xxx, Erf.Nr. yyy, betreffend endgültige Festsetzung der Gebühr gemäß §§ 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG , 200 Abs.2 BAO, in der Sitzung am 23.März 2017, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, im Beisein der Schriftführerin D., zu Recht erkannt:

Der angefochtene Bescheid wird gemäß § 279 Abs.1 BAO wie folgt abgeändert:

Die Gebühr wird gemäß §§ 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG, 200 Abs.2 BAO mit 183.349,42 Euro endgültig festgesetzt

Aufgrund der festgesetzten Abgabe und des bisher mit Bescheid des Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 17.Februar 2003 gemäß §§ 33 TP 5 Abs.1 Z1 GebG, 200 Abs.1 BAO vorläufig festgesetzten Betrages von 140.266,76 Euro ergibt sich eine Nachforderung von 43.082,66 Euro.

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Der Mehrbetrag zu der im bekämpften Bescheid im Betrage von 181.491,09 Euro festgesetzten Gebühr beträgt 1.858,33 Euro.

Soweit mit diesem Erkenntnis ein Mehrbetrag an Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG festgesetzt wird, ist dieser Betrag mit Ablauf eines Monats nach Zustellung dieses Erkenntnisses fällig.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig .

## Entscheidungsgründe

Mit Immobilien-Leasingvertrag vom 21.01.2003 vermietet die R. (im Folgenden Vermieter genannt) die in Punkt I dieses Vertrages wie folgt bezeichneten Leasingobjekte:

*Die Grundfläche der neu zu begründenden Baurechtseinlage bezüglich der Liegenschaft EZ 1, GB 2 Bezirk, mit dem Grundstück Nr. 3 Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt)*

*Baufläche (begrünt) im Ausmaß von ca. 6.668 m<sup>2</sup> (in der Folge kurz Leasingobjekt 1a bezeichnet)*

*Die vom Vermieter nach den Plänen und der Baubeschreibung des Architekten Dipl. Ing. (Name und Anschrift wird genannt), zu errichtenden Gebäude samt Tiefgarage (im Folgenden kurz Leasingobjekt 1b bezeichnet)*

In Vertragspunkt zweitens wird festgehalten, dass der Leasingvertrag mit Unterzeichnung beginnt und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird.

Bezogen auf das gegenständliche Verfahren lautet die wesentliche Textierung der nachstehenden Vertragspunkte wie folgt:

#### **Punkt VII Miete**

*Der Mieter hat dem Vermieter ab Übernahme des Leasingobjektes 1b eine Miete zu bezahlen.*

*Unter Zugrundelegung der vorläufigen Investitionskosten gemäß Punkt VI Absatz 2 und eines Basiszinssatzes von 3,53% (siehe Absatz 8) errechnet sich eine vorläufige Miete in der Höhe von EUR 286.272,90 p.m zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer.*

*Nach Feststellung der endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten wird die Höhe der Miete mit Wirkung ab Fälligkeit der ersten Miete unter Zugrundelegung der endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten neu berechnet. Überschreiten die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten die vorläufigen Investitionskosten, ist der Vermieter berechtigt, für den übersteigenden Teil eine angemessene Erhöhung des Finanzierungskostensatzes anzusetzen.*

*Als Basiszinssatz dient der Euribor, für 6 Monate, 11.00 Uhr, Brüsseler Zeit. Wird dieser nicht mehr veröffentlicht, so ist als Maßstab der Berechnung eine von einer anderen offiziellen Stelle oder von einer namhaften österreichischen Bank vorgenommenen Geldmarkt –Berechnung heranzuziehen.*

#### **Punkt VIII Zahlungen vor Übernahme des Leasingobjektes**

*Der Mieter hat dem Vermieter für die von diesem, im Zusammenhang mit dem Geschäftsabschluss und während der Bauzeit erbrachten Leistungen, binnen 14 Tagen nach Unterfertigung eine einmalige Zahlung in der Höhe von EUR 252.500,00 zuzüglich Umsatzsteuer, das sind 0,5% der vorläufigen Investitionskosten, zu leisten. Dieser Betrag erhöht oder vermindert sich nach Feststellung der endabgerechneten Investitionskosten in jenem Verhältnis, in welchem sich die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten gegenüber den vorläufigen Investitionskosten erhöht oder vermindert haben.*

*Der Mieter hat dem Vermieter für die laufende Verwaltung des gegenständlichen Vertrages ein Verwaltungsentgelt in der Höhe von 0,005% p.m. der Gesamtinvestitionskosten zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zu leisten, das unter Zugrundelegung der vorläufigen Investitionskosten EUR 2.525.-p.m. zuzüglich USt beträgt. Dieser Betrag erhöht oder vermindert sich nach Feststellung der endabgerechneten Investitionskosten in jenem*

*Verhältnis, in welchem sich die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten in dem Verhältnis, in welchem sich die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten gegenüber den vorläufigen Investitionskosten erhöht oder vermindert haben. Das Verwaltungsentgelt ist monatlich jeweils zeitgleich mit der Miete zu bezahlen.*

## **IX Betriebs- und Nebenkosten**

*Sämtliche das Leasingobjekt betreffende Betriebs- und Nebenkosten samt allfälliger Umsatzsteuer gehen zu Lasten des Mieters und sind von ihm direkt zu begleichen.*

*Unter Betriebs- und Nebenkosten sind alle Aufwendungen zu verstehen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb und eine ordentliche Bewirtschaftung des Leasingobjektes erforderlich sind, sowie sämtliche Kosten, die dem Vermieter aus seiner Rechtsstellung zum Leasingobjekt anfallen und nicht in die Gesamtinvestitionskosten eingerechnet werden.*

Dazu wird auf die in § 21 MRG genannten Aufwendungen verwiesen und ausdrücklich folgende Kosten benannt.

- a) Gebühren für den Anschluss an das Wasser- und Kanalnetz, Wasser und Kanalbenützungsgebühren, Kosten und Behebungen von Kanalverstopfungen und sonstigen Rohrgebrechen
- b) Kosten für die Mülltrennung, Müllabfuhr (inclusive von Altpapierbeseitigung, sonstige Reststoffe wie Altglas etc.) die Kosten für Entsorgung von Abfällen, die nicht durch die Müllabfuhr beseitigt werden.
- c) die Kosten für die Schädlingsbekämpfung
- d) die Kosten der Kaminkehrung
- e) alle Steuern, Abgaben, Gebühren und Lasten jeder Art, die dem Vermieter in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Leasingobjektes erwachsen, insbesondere Grundsteuern und allfällige Bodenwertabgaben
- f) die Kosten für den Anschluss an das Stromnetz, den Betrieb und die Erhaltung der elektrischen Einrichtungen des Leasingobjektes und aller angeschlossenen Nebenanlagen einschließlich der Kosten des erforderlichen Ersatzes von Beleuchtungskörpern sowie für das Leasingobjekt eventuell vorgeschriebenen Gebrauchsgebühren und Bezugskosten
- g) die Kosten für den Betrieb und Erhaltung aller technischen Einrichtungen, wie Heizung, Warmwasseranlage, Be- und Entlüftung, Klimatisierung und Aufzugsanlagen
- h) die Kosten für den Anschluss an das öffentliche Gasnetz und den Gasbezug
- i) die Kosten der Anlagen und Einrichtungen, die der Verschönerung des Leasingobjektes dienen (z.B. Grünanlagen)
- j) die Kosten der Betreuung, Bewachung und Wartung der Innen- und Außenanlagen
- k) die Kosten der Reinigung, Schneeräumung und Bestreuung der Verkehrsflächen (Parkplätze, Fahr- und Gehwege)

*I) die Kosten aller abgeschlossenen Versicherungen ( gemäß Punkt V Abs.2)*

*m) die Kosten für allfällige Hausverwaltung*

Die belangte Behörde setzte die Rechtsgeschäftsgebühr für diesen Leasingvertrag gemäß §§ 33 TP 5 GebG,200 BAO vorläufig mit Bescheid vom 17. Februar 2003 im Betrage von 140.266,76 Euro fest. Bemessungsgrundlage war: 286.272,90 Euro monatliche Miete + 2.525 Euro mtl. Verwaltungsentgelt = 288.797,90 Euro + 10% (geschätzt) Betriebskosten x 36 Monate (unbestimmte Dauer) + 252.500,00 Euro einmalige Zahlung zuzüglich 20% USt = 14.026.676,20 Euro davon 1% gemäß Abs.1 Z 1 leg.cit = 140.266,76 Euro

Dieser Bescheid ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Mit, als Nachtrag zum o.a. Leasingvertrag, bezeichneten Vertrag vom 13.08.2007 vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Vermieter auf dem Leasingobjekt Ia einen Um- und Ausbau eines Bürogeschosses des bestehenden Gebäudes nach dem Ausführungsplan (Plan mit Datum und Nummer sowie Name sowie Anschrift des Architekten wird genannt) durchführt, und das sämtlich Bestimmungen des o.a. Leasingvertrages auf das neu hinzukommende Leasingobjekt (Ic) anzuwenden sind. Bei Widersprüchen gelten vorrangig die Bestimmungen dieses Nachtrages.

Es wurde festgestellt, dass die Übergabe der Leasingobjekte Ia und Ib im Juni 2005 erfolgte und dass die Übergabe des Leasingobjektes Ic im Oktober 2007 erfolgt.

Bezogen auf das gegenständliche Verfahren lautet die wesentliche Textierung der nachstehenden Vertragspunkte wie folgt:

### **VII Miete für das Leasingobjekt Ic**

*Die Miete muss erstmalig am 01.11.2007 und in der Folge jeweils am ersten eines Monats, welcher der vorgehenden Mietzahlung folgt, auf dem vom Vermieter bekannt gegebenen Konto einlangen.*

*Unter Zugrundelegung der vorläufigen Investitionskosten gemäß Punkt VI Absatz 2 und eines Basiszinssatzes von 4,298% errechnet sich eine vorläufige Miete von € 8.580,14 p.m.*

*Nach Feststellung der endabgerechneten Gesamtkosten wird die Höhe der Miete mit Wirkung ab Fälligkeit unter Zugrundelegung der endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten neu berechnet. Überschreiten die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten die vorläufigen Investitionskosten, ist der Vermieter berechtigt, für den übersteigenden Teil eine angemessene Erhöhung des Finanzierungskostensatzes anzusetzen.*

### **VIII Zahlungen für Übernahme für das Leasingobjekt Ic**

*Der Mieter hat dem Vermieter für die von diesem im Zusammenhang mit dem Geschäftsabschluss und während der Bauzeit des Leasingobjekts Ic erbrachten Leistungen binnen 14 Tagen nach Unterfertigung eine einmalige Zahlung in der Höhe von Euro 6.700,00 zuzüglich Umsatzsteuer, das sind 0,5% der vorläufigen*

*Investitionskosten zu leisten. Dieser Betrag erhöht oder vermindert sich nach Feststellung der endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten in jenem Verhältnis, in welchem sich die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten gegenüber den vorläufigen Investitionskosten erhöht oder vermindert haben.*

Mit, als 2. Nachtrag zum o.a. Immobilien-Leasingvertrag bezeichneten Vertrag vom 22.07.2009 vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Vermieter auf dem Leasingobjekt Ia einen Umbau von Shopflächen des bestehenden Gebäudes nach dem Ausführungsplan (Plan mit Datum und Nummer sowie Name sowie Anschrift des Architekten wird genannt) durchführt, und dass alle in Punkt III des gegenständlichen zweiten Nachtrages ergänzend zu den Bestimmungen der vorstehend angeführten Verträgen hinzutreten, sodass sämtliche Bestimmungen der genannten Verträge auch für das nunmehr neu hinzutretende Leasingobjekt Id gelten, und dass bei Widersprüchen in den vorgenannten Verträgen, vorrangig die in diesem zweiten Nachtrag getroffene Bestimmungen gelten.

Laut Punkt III dieses zweiten Nachtrages erfolgte die Übergabe der Leasingobjekte Ia und Ib im Juni 2005, die Übergabe des Leasingobjektes Ic erfolgte im Oktober 2007 und erfolgt die Übergabe des Leasingobjektes Id voraussichtlich im Mai 2010.

Bezogen auf das gegenständliche Verfahren lautet die wesentliche Textierung dieses Vertragspunktes III wie folgt:

*Der Mieter hat dem Vermieter ab Übergabe des Leasingobjektes 1b eine Miete 1, ab Übergabe des Leasingobjektes Ic eine Miete 2 sowie ab Übergabe des Leasingobjektes Id eine Miete 3 zu bezahlen, wobei die Miete 3, unter der Voraussetzung, dass das Leasingobjekt 1d im Mai übergeben wird, fällig wird.*

*Unter Zugrundelegung der vorläufigen Investitionskosten gemäß Punkt VI Absatz 2 und eines Basiszinssatzes von 4,298% errechnet sich eine vorläufige Miete von EUR 4.052,30 p.m.*

## **VII Zahlungen für Übernahme für das Leasingobjekt Id**

*Der Mieter hat dem Vermieter für die von diesem im Zusammenhang mit dem Geschäftsabschluss und während der Bauzeit des Leasingobjekts Id erbrachten Leistungen binnen 14 Tagen nach Unterfertigung eine einmalige Zahlung in der Höhe von Euro 4.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer, das sind 0,5% der vorläufigen Investitionskosten zu leisten. Dieser Betrag erhöht oder vermindert sich nach Feststellung der endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten in jenem Verhältnis, in welchem sich die endabgerechneten Gesamtinvestitionskosten gegenüber den vorläufigen Investitionskosten erhöht oder vermindert haben.*

Die, in Vorhalten der belangten Behörde von 2004 bis 2010 enthaltenen, Fragen:  
*Wie hoch war die einmalige Zahlung laut Punkt VII des Vertrages? Wie hoch war das Verwaltungsentgelt incl. USt monatlich? Wie hoch war die monatliche Miete incl. USt (nach Feststellung des tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten? Wurden die*

*Gesamtinvestitionskosten überschritten und deshalb ein einmaliger Betrag geleistet? Wie hoch sind die durchschnittlichen Betriebs-und Nebenkosten incl. USt pro Monat (Grundsteuer ect.) sowie die Versicherungskosten?, beantwortete die Bf. zuerst damit, dass die Eröffnung des Centers erst am 18.04.2005 erfolgen wird und bisher keine Zahlungen geflossen seien bzw., dass das Center nach Eröffnung noch nicht schlussgerechnet worden sei. Nach Erhalt des Vorhaltes der belangten Behörde vom 21.April 2011, der die gleichen Fragen beinhaltete, erklärte die Vertragspartnerin der Bf. mit Schreiben vom 30.05.2011 dass die Gesamtinvestitionskosten zwar überschritten worden sind, aber kein weiterer Betrag geleistet worden ist, dass nach Feststellung der Gesamtinvestitionskosten die monatliche Miete € 292.526,15 incl USt betragen hat, dass das Verwaltungsentgelt monatlich € 2.526,47zuzüglich 20% USt betragen hat, dass die vertraglich festgehaltenen Einmalzahlung lt. Leasingvertrag € 252.500,00 zuzüglich 20% USt betragen hat ,dass pro Jahr Versicherungskosten idHv ca. Euro 100.000,00 angefallen sind und dass die Grundsteuer 4x jährlich im Betrage von € 18.371,49.- zu leisten gewesen ist. Dazu wurde auf die, dem Schreiben beiliegende Aufstellung verwiesen.*

Daraus ging hervor, dass die monatliche Leasingrate nach Feststellung der tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten zum Leasingvertrag vom 21.03.2003 292.526,15 Euro incl. USt p.m., zum ersten Nachtrag 9.962,20, incl. USt p.m. betragen hat und zum zweiten Nachtrag 4.583,34 Euro incl USt p.m. betragen hat, und dass das monatlich zu entrichtende Verwaltungsentgelt insgesamt 3.031,76 Euro betragen hatte, sowie dass die mit Leasingvertrag vereinbarte Einmalzahlung incl. USt.€ 303.000,00 betragen hat, und dass die Einmalzahlung lt. 2. Nachtrag € 4000,00 incl USt sohin € 4.800,00 betragen hat, und dass zum 1.Nachtrag letztlich keine Einmalzahlung angefallen ist.

Die Bf.legte am 02.10.2012 eine Aufstellung von Betriebskosten, (d.h. Aufwendungen für *Centermanagement, Service-und Wartungsaufwand, Versicherung, Grundsteuer, Müllentsorgung, Strom Center allgemein, Strom Büro, Strom Mall, Bewachung, Reinigung facilitäre Dienstleistungen, Wasser/Abwasser, Telefon, sonstiger Aufwand, Haustechnik, Software-und Wartungsverträge, Kälte Büro, Kälte Mall, Wärme Büro, Wärme Mall*) vor, und erklärte dazu per E-Mail dem Finanzamt, dass es sich dabei um die Betriebskosten des gesamten verfahrensgegenständlichen Einkaufzentrums, für die Zeiträume 2009-2011, gehandelt hat.

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid setzte die belangte die Gebühr gemäß § 33 TP5 GebG endgültig mit 181.491,09 Euro fest, was- in Gegenüberstellung mit der vorläufigen Festsetzung- eine Nachforderung in der Höhe von Euro 41.224,33 bedeutete. Die Bemessungsgrundlage ermittelte die belangte Behörde wie folgt:

Leasingrate monatlich incl. USt: Euro 292.526,15

Leasingrate monatlich incl. USt: Euro 9.962,20

Leasingrate monatlich incl. USt: Euro 3.031,76

Betriebskosten monatlich errechneter Durchschnitt aus 2009 bis 2011= Euro 175.614,79

Zwischensumme: Euro 17.320.845,60

Grundsteuer jährlich x unbestimmte Dauer=220.463,28 Euro

Versicherung jährlich x unbestimmte Dauer= 300.000,00 Euro

Dagegen erhab die Bf. durch ihre rechtliche Vertreterin fristgerecht Berufung. Sie beantragte die „Abschreibung“ der Nachforderung idHv 41.224,33 Euro

Die Bf. habe bei den beigebrachten Aufstellungen der jährlichen Betriebskosten auch jene, von ihr den einzelnen Bestandnehmern weiter verrechnete Kosten berücksichtigt. Diese Kosten seien, so wie die Kosten der Grundsteuer und der Versicherung, in die Bemessungsgrundlage mit einbezogen worden. Bei diesen Kosten, handle es sich nicht um einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauches an der Bestandsache mit dem Vertragspartner vereinbart worden sind, sondern resultierten aus anderen Bestandverhältnissen.

Mit Schreiben vom 02. Mai 2013 wurde eine neuerliche Aufstellung der jährlichen Betriebskosten 2009 bis 2011 beigebracht. Darin waren u.a. die Kosten der Klimatisierung nicht enthalten, da- lt.Bf-. die Einrichtungen zur Erzeugung von Klima vom Vertragspartner letztlich nicht finanziert worden seien.

Darüber hinaus machte die Bf. geltend, dass- gegenüber "der Schätzung im bekämpften Bescheid" die Leasingraten für die Jahre 2009 bis 2011 aufgrund der Abhängigkeit vom Sechs-Monats Euribor deutlich geringer ausgefallen seien.

So waren für die Leasingrate 2009 pro Jahr netto: 3.072.187,00 Euro für die Leasingrate 2010 pro Jahr netto 2.598.193,00 Euro und für die Leasingrate 2011 pro Jahr netto 2.782.659,00 Euro bezahlt worden. Die durchschnittliche Netto Monatsmiete betrage sohin 234,806,63 Euro

Die belangte Behörde wies diese Berufung mit Berufungsvorentscheidung als unbegründet ab.

Zum Wert iSd § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG gehörten alle Leistungen, die der Bestandnehmer als Entgelt für die Überlassung der Sache zum Gebrauch zu entrichten hatte. Da das Leasingentgelt auf die Gesamtinvestitionskosten bezogen war, und der Vertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden ist, ist das Leasingentgelt nach der Endabrechnung der GIK als Durchschnittswert auf die Vertragsdauer anzusetzen gewesen. Bei sich erhöhenden Entgelt, sei- gemäß § 26 GebG dem Urkundenprinzip Rechnung tragend- von einem unbedingt geltenden Leasingentgelt auszugehen.

Dagegen stellte die Bf., durch ihre rechtliche Vertreterin fristgerecht einen Antrag auf Entscheidung über ihre Berufung durch die Abgabenbehörde II Instanz durch den gesamten Berufungssenat unter Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung.

Sie beantragte die Festsetzung der Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG mit Euro 136.328,74 mit folgender Begründung:

Aufgrund des gesunkenen Basiszinssatzes von welchen die Leasingrate gemäß Punkt VII des Leasingvertrages abhängig ist, sei die monatliche Leasingrate deutlich geringer, als im Leasingvertrag mit 286.272,90 p.m. zuzüglich USt geschätzt, ausgefallen.

Hinsichtlich der in Streit gezogenen Höhe der Bemessungsgrundlage, im Hinblick auf die Kosten der Klimatisierung verwies die Bf. auf die Judikatur eines Erkenntnisses des VwGH 27. Juni 1960, wonach Beheizungskosten nur dann zur Bemessungsgrundlage gemäß § 33 TP 5 GebG gehören, wenn die Vermieterin sich zur Beheizung des Mietgegenstandes verpflichtet hat.

In den, dem bekämpften Bescheid zugrunde gelegten Aufstellungen der Bf., betreffend angefallene Betriebskosten der Jahre 2009 bis 2011, seien nicht nur Posten enthalten, welche laut Leasingvertrag die Bf. zu tragen hatte, sondern auch Posten enthalten (z.B. Centermanagement, facilitäre Dienstleistungen), welche nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 33 TP 5 einzubeziehen waren, weil diese Betriebskosten grundsätzlich an die Mieter weiterverrechnet worden sind.

Dazu brachte die Bf. eine Aufstellung der ihrer Ansicht nach miteinzubeziehenden jährlichen Betriebskosten der Jahre 2009 bis 2011 bei.

Im Hinblick auf die, in der Berufungsvorentscheidung zu § 26 GebG, enthaltenen Ausführungen, erklärte sie, wenn der Wert der Bemessungsgrundlage schwankend oder ungewiss ist, sei, unter Berücksichtigung des § 26 GebG, gemäß § 17 Abs.3 BewG der „in Zukunft voraussichtlich erzielbare, Durchschnittswert der Gebühr zu Grunde zu legen. Dieser Wert sei von der Behörde zu erforschen und wenn notwendig zu schätzen. (Hinweis VwGH 04.07.1990,89/15/0140)

Diesem Vorlageantrag wurde sohin folgende Berechnung der Gebühr zu Grunde gelegt:  
Jahresmiete Euro 2.817.697,67 + Durchschnittswert jährliche Betriebskosten Euro  
885.063,19 = 3.702.742,85x 3 = 11.108.226,56 zuzüglich USt = 13.329.874,27 zuzüglich  
Euro 252.500,00 (Einmalzahlung) zuzüglich USt: 50.500,00 = 13.632.874,27 davon 1% =  
136.328,74 = Gebühr

Hinsichtlich der beigebrachten Betriebskostenaufstellung erging an die Bf. nachstehender Vorhalt des BFG vom 14.02.2017:

*Im Vorlageantrag (Beilage 4) gemäß § 276 Abs.2 und 3 BAO in der Fassung bis 31.12.2013, welcher nunmehr als Beschwerde an das BFG zu gelten hat (§ 264 ff BAO idgF), wurde u.a. vorgebracht, dass diese Aufstellung der Betriebskosten insoweit unrichtig war, als darin auch Kosten enthalten waren, die die Bf. nicht selbst zu tragen hatte. Vielmehr seien diese Kosten grundsätzlich deren Mietern verrechnet worden, so auch beispielsweise die Kosten für das Centermanagement und facilitäre Dienstleistungen. Die Kosten der Klimatisierung ( lt. Erstaufstellungen: Kälte Büro, Kälte Mall, Wärme Büro, Wärme Mall) seien zu Unrecht in die Bemessungsgrundlage einbezogen worden, da der Vertragspartner keine Einrichtungen zur Erzeugung von Klima zur Verfügung gestellt habe. Dieser Beschwerde wurde eine neue Aufstellung der -nach*

*Ansicht der Bf- in die Bemessungsgrundlage einzubeziehenden- Betriebskosten beigelegt.  
(Beilage 5)*

*Dazu ist festzustellen:*

*Die zuerst beigebrachten Betriebskostenaufstellungen enthalten für die Jahre 2009 bis 2011 jeweils 20 Posten. Die Aufstellung des Beschwerdeverfahrens enthält für die Jahre 2009 bis 2011 jeweils 27 Posten, wovon 16 Posten mit Euro 0,00 ausgewiesen sind, (also nach Ansicht der Bf. für die Bemessung der Gebühr irrelevant sind) und 11 in die Bemessungsgrundlage einzubeziehende Posten, wovon 8 (Wasser und Kanalgebühren; Mülltrennung, Müllabfuhr; Grundsteuer; Bewachung; Wartung Innen-und Außenanlagen; Reinigung; Versicherung; Hausverwaltung) mit Posten der Erstaufstellung sowohl der Benennung als auch der Höhe nach ident sind. Dazu gehört- im Gegensatz zu den Ausführungen in der Beschwerde- auch die Kosten für das Centermanagement (Siehe Posten Hausverwaltung).*

*Drei Posten der Aufstellung des Beschwerdeverfahren, welche lt. Bf. in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen sind, (Ersatz Beleuchtungskörper geschätzt, Aufzugsanlagen, Kosten Gasbezug) sind weder von der Benennung noch vom Betrag her in der Erstaufstellung enthalten.*

*Es wird um Stellungnahme zu diesen Divergenzen ersucht.*

*Zudem wird um genaue Erläuterung des Postens facilitäre Dienstleistungen ersucht.*

*Weiters wird ersucht darzulegen, inwieweit diese facilitären Dienstleistungen in Posten der Aufstellung des Beschwerdeverfahrens enthalten sind.*

*Zu den, in der Aufstellung des Beschwerdeverfahrens mit 0,00 Euro enthaltenen, Kosten der Klimatisierung wird um Beantwortung nachstehender Fragen unter Beibringung allfälliger Beweismittel ersucht:*

*Wer stellte die Einrichtungen zur Erzeugung von Klima zur Verfügung?*

*Lag ein Energiebezugsvertrag vor? Wenn ja-in welcher Form?*

*Diesen Vorhalt beantwortete die Bf. mit Schreiben vom 10.03.2017 folgendermaßen:*

*- Punkt 1: Divergenzen zwischen den Aufstellungen der Betriebskosten*

*Die Beilagen 1 bis 3 Ihres Schreibens stellen die Basis der von unserer Klientin an die einzelnen Mieter weiterverrechneten Betriebskosten dar und umfassen somit naturgemäß deutlich höhere Kosten als sie unsere Klientin aufgrund des Leasingvertrags selbst zu tragen hat. Die Beilage 5 Ihres Schreibens stellt die gemäß Punkt IX des Leasingvertrags vom 21.Jänner 2003 von unserer Klientin zu tragenden exemplarisch aufgezählten Betriebs- und Nebenkosten den tatsächlichen Aufwänden der Jahre 2009 bis 2011 gegenüber. Centermanagement Hausverwaltung*

*Die in der Beilage 5 Ihres Schreibens angeführten „Kosten Hausverwaltung“ sind die Kosten die unsere Klientin für eigenes Personal vor Ort (Sekretariat, Haustechnik, allgemeine Dienstleistungen) getragen hat. Diese Kosten sind jedoch nicht unter die*

unter Punkt IX.2.m) des Leasingvertrags vertraglich vereinbarten „Kosten für die allfällige Hausverwaltung“ zu subsumieren, da hiermit lediglich Kosten für allfällige fremde Hausverwaltung gemeint sind. Da in den angeführten Jahren 2009 bis 2011 keine Aufwendungen für fremde Hausverwaltung vorlagen, ist die Aufstellung, die Bestandteil des Vorlageantrags ist, in diesem Punkt nach unserer Beurteilung nicht korrekt. Für eine korrigierte Berechnung der Betriebskosten des „Center“ verweisen wir auf Punkt 4 dieses Schreibens. Gesonderte Posten der Zweitaufstellung (Beilage zum Vorlageantrag) Die Posten „Ersatz Beleuchtungskörper geschätzt“, „Aufzugsanlagen“ und „Kosten Gasbezug“ wurden in die Zweitaufstellung aufgenommen, da diese Kosten gemäß der Punkte IV.2.f), IV.2.g) und IV.2.h) des Leasingvertrags von unserer Klientin zu tragen sind. In den Aufstellungen der Beilagen 1 bis 3 Ihres Schreibens sind diese nicht als separater Posten enthalten, da — soweit wir dies feststellen können - eine Weiterverrechnung an die Shopmieter nicht, oder als Teil eines anderen Postens erfolgt. Hier ist zu erwähnen, dass die tatsächlichen Aufwände für den Ersatz von Leuchtmitteln in der Beilage 5 Ihres Schreibens im Posten „Wartung der Innen- und Außenanlagen“ bereits enthalten sind — in der Aufstellung kommt es somit zu einer Doppelberücksichtigung.

## Punkt 2: facilitäre Dienstleistungen

### Erläuterung

Die in den Beilagen 1 bis 3 Ihres Schreibens angeführten Posten „facilitäre DL“ bestehen auskunftsgemäß aus den Kosten die von der S.- gemäß dem Vertrag vom 27.09.2005 (abgeschlossen mit V.) - für die technische Betreuung des Einkaufszentrums in Rechnung gestellt werden. Die vertraglich vereinbarten Leistungen beinhalten insbesondere:

#### Ersatzmaßnahmen bei Anlagenstörung

#### Sicherstellung der ordnungsgemäßen Störungsbehebung

. Betreuung zentrale Leittechnik

. Erste Hilfe

. Agenden des Aufzugswärters

#### Agenden des Brandschutzbeauftragten

. Verwaltung der haustechnische Anlagendokumentation und Pläne sowie der von den Behörden geforderten Unterlagen (Prüfbücher)

#### Mithilfe und Unterstützung bei Wartungsleistungen durch Drittfirmen.

#### Rufbereitschaft außerhalb der Normalarbeitszeiten

Im Rahmen dieses Vertrages sind dauerhaft mehrere Dienstnehmer des Auftragnehmers im Einkaufszentrum anwesend.

#### Berücksichtigung in Posten des Beschwerdeverfahrens

In Punkt IV.2.h) des Leasingvertrags ist unter anderem der Erhalt der Aufzugsanlagen durch unsere Klientin vereinbart. Die Kosten, die im Rahmen dieses Vertrags für

die Wartung dieser Anlagen entstanden sind, wurden seitens unserer Klientin öfters erfragt, jedoch wurde vom Auftragnehmer diesbezüglich nie Auskunft erteilt. Diese Kosten sind unserer Klientin somit unbekannt. Vom Vor-Steuerberater wurde im Vorlageantrag vom 09.07.2013 eine Schätzung dieser Kosten (EUR 89.428,00 pro Jahr) vorgenommen. Dieser Betrag ist laut der Auskunft der Geschäftsleitung unserer Klientin nach wie vor plausibel. Zurzeit laufen diesbezüglich weitere Anfragen unserer Klientin beim Vertragspartner. In unserer Berechnung wurde dieser Betrag zusätzlich einer Inflationsanpassung von 1,5% p.a. unterzogen. Da im Jahr 2015 eine Neuverhandlung des Servicevertrags erfolgt und eine deutliche Reduktion der Pauschale für facilitäre Dienstleistungen erzielt werden konnte, wurden auch die Kosten für die Wartung des Aufzugs in diesem Ausmaß in der Berechnung gekürzt.

Sonstige Inhalte dieses Servicevertrags sind in den Aufstellungen der Betriebskosten nicht enthalten und auch nicht im Leasingvertrag vereinbart, und unterliegen somit unseres Erachtens auch keiner Vergebühring.

#### Punkt 3: Einrichtung zur Erzeugung von Klima

Der gegenständliche Leasingvertrag sieht ein maximales Investitionsvolumen für die Errichtungskosten des gesamten Einkaufszentrums vor. Da diese Grenze der Baukosten erreicht wurde, war der Leasinggeber nicht bereit die Herstellung der notwendigen Heizungs-und Kühlungstechnik zu finanzieren. Die Gesellschafter der Klientin beschlossen die notwendigen technischen Investitionen in der Schwestergesellschaft unserer Klientin, der C. durchzuführen. Diese Gesellschaft betreibt seitdem die Anlagen zur Klimatisierung des gegenständlichen Einkaufszentrums und verrechnet die laufenden Energiebezugskosten an die Klientin weiter. Eine Weiterverrechnung der Erhaltungskosten dieser technischen Anlagen erfolgt nicht gesondert.

Den entsprechenden Vertrag zwischen der C. und unserer Klientin entnehmen Sie bitte der Beilage 3 zu diesem Schreiben.

#### Punkt 4: Berechnung der Gebühr

Seit dem Vorlageantrag erfolgte, wie bereits bekannt, ein Wechsel der steuerlichen Vertretung. Da uns die Berechnungsdetails sowie Hintergründe der getroffenen Annahmen des früheren Steuerberaters nicht bekannt sind, möchten wir die Berechnung der Leasingraten und Betriebskosten auf Basis der vorliegenden Buchhaltungsdaten unserer Klientin transparent und nachvollziehbar durchführen.

Ebenso können wir die Einschränkung des Zeitraums der Betrachtung auf die Jahre 2009 bis 2011 nicht nachvollziehen. Der Klientin liegen elektronisch geführte Buchhaltungsdaten vollständig seit dem Jahr 2009 vor. Die Buchhaltung der Vorperioden wurde nicht von der Klientin selbst geführt; die Buchhaltungsunterlagen dieser Perioden sind nicht digital vorhanden. Ein Erheben der Informationen zu geleisteten Betriebskosten ist im Zeitraum vor 2009 mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

*Das BFG vertritt in seiner Rechtsprechung (in Verweis auf die stetige Rechtsprechung des VwGH 26.06.1997/96/16/0239, 29.01.1997, 96/16/0084 zuletzt BFG 20.03.2014, RV/7101940/2011) die Auffassung, dass „dem Berechtigten nach dem Bewertungsstichtag zugekommenen Nutzungen oder Leistungen“ in der Gebührenermittlung Berücksichtigung finden sollen.<sup>2</sup> Wir beantragen daher für die Berechnung der Betriebskosten sowie der Leasingraten die qualifiziert vorliegenden Buchhaltungsdaten der Jahre 2009 bis 2016 wie in Folge beschrieben heranzuziehen.*

#### **Betriebskosten**

*Unsere Berechnung basiert auf den vorliegenden Buchhaltungskonten unserer Klientin der Jahre 2009 bis 2016. Die Jahressummen wurden aufsummiert um durchschnittliche Jahresbetriebskosten der Jahre 2009 bis 2016 zu errechnen. Der sich so ergebende Nettodurchschnittswert wurde pauschal um 20% Umsatzsteuer erhöht.*

Es folgte die Darstellung der Berechnung des jährlichen Bruttodurchschnittswertes (1.154.336,12 Euro) und des monatlichen Durchschnittwertes (96.194,68 Euro) der Betriebskosten des Zeitraumes 2009-2016.

*Die detaillierte Berechnung entnehmen Sie bitte Beilage 1 dieses Schreibens. Im Gegensatz zur Anlage 5 Ihres Schreibens haben wir, wie oben angeführt, die „Kosten Hausverwaltung“ nicht in die Berechnung einbezogen. Allerdings sind unseres Erachtens im bisherigen Verfahrenslauf nicht beachtete Kosten für den Bezug von Energie gemäß Punkt IV.2.f) des Leasingvertrags anteilig als gebührenpflichtig zu behandeln. Im Rahmen einer sehr großzügigen Schätzung haben wir einen Ansatz von 75% gewählt. (Verweis: VwGH 27.06.1960, 1624/159, Fellner, Stempel- und Rechtsgebühren Zu § 33 TP 5 Rz 96)*

#### **3: Leasingrate**

*Auch wenn die der Vergebühring zu Grunde liegenden Leasingraten nicht Gegenstand Ihres Schreibens waren, möchten wir nachstehend auch hierzu Stellung nehmen. Im Bescheid vom 19. Oktober 2012 legte das Finanzamt der Vergebühring die ersten monatlichen Bruttoleasingraten des Leasingvertrags vom 21. Jänner 2003, des ersten Nachtrags zum Leasingvertrag vom 13. August 2007 sowie des zweiten Nachtrags zum Leasingvertrag vom 13. Juli 2009 folgendermaßen als monatliches Entgelt zu Grunde:*

#### **Leasingrate in EUR**

**Leasingvertrag 292.526,15**

**Erster Nachtrag 9.962,20**

**Zweiter Nachtrag 3.031 ,76**

**Summe 305.520,11**

*Hier ist zu erwähnen, dass die erste Leasingrate des zweiten Nachtrags den uns vorliegenden Informationen zur Folge brutto EUR 4.583,34 betrug.*

*Den Ausführungen der Vorvertreterin im Vorlageantrag zur Unzulässigkeit der Anwendung des Urkundenprinzips schließen wir uns vollinhaltlich an. Weiters vertreten*

wir auch die Auffassung, dass bei einem schwankenden oder ungewissen Entgelt der voraussichtliche Durchschnittswert heranzuziehen ist (siehe Argumentation im Vorlageantrag). Im Vorlageantrag wurde beantragt den Durchschnittswert der Leasingrate des Leasingvertrags (ohne Berücksichtigung der Nachträge) der Jahre 2009 bis 2011 heranzuziehen. Dieser Berechnung schließen wir uns wie oben ausgeführt nicht vollinhaltlich an.

Die Berechnung der Leasingraten ist wie in Punkt VII. des Leasingvertrags vereinbart an einem Zinssatz gebunden. Somit unterlag die effektive Leasingrate in der Vergangenheit einer hohen Schwankung. So lag beispielsweise die höchste Bruttoleasingrate mit EUR 407.977 etwa 72% über der geringsten Bruttoleasingrate von EUR 237.207. Unseres Erachtens ist aufgrund der Bindung der Leasingraten an einen Marktzinssatz, der im betrachteten Zeitraum unter anderem aufgrund der letzten Wirtschaftskrise hohen Schwankungen unterlegen ist, zwingend der durchschnittliche Wert der Leasingraten von den tatsächlich bereits in Rechnung gestellten und geflossenen Leasingraten der Vergangenheit zu berechnen.

Wir beantragen daher die in Beilage 2 errechneten durchschnittlichen Leasingraten für den Zeitraum der Jahre in denen die Buchhaltungsdaten unserer Klientin vollständig vorliegen, nämlich wie oben ausgeführt 2009 bis 2016, als Bruttoleasingentgelt der Vergebührungsgrund zu legen.

Unsere Berechnung basiert auf den Leasingvorschreibungen der Leasinggeberin. Wir haben die Summe der gezahlten Bruttoleasingraten des ursprünglichen Leasingvertrags, des ersten Nachtrags sowie des zweiten Nachtrags der Jahre 2009 bis 2016 jeweils aufsummiert und durch die jeweilige Anzahl der Monate der Leasinglaufzeit geteilt um die durchschnittlichen Kosten je Vertrag zu erhalten. Die sich so ergebenden Bruttodurchschnitte wurden anschließend aufsummiert um die durchschnittlichen Bruttogesamtleasingkosten pro Jahr, von EUR 275.792,08, zu erhalten.

Zusammenfassend wird somit folgende Ermittlung der Vergebührungsgrund beantragt:

Werte in EUR

Durchschnittliches Leasingentgelt brutto laut Beilage 2): 275.792,08

Durchschnittliche Betriebskosten brutto laut Beilage 1): 96.194,68

Summe wiederkehrende Leistungen 371.986,76

Dreifacher Jahreswert 13.391 .523,36

Einmalige Leistungen brutto 307.800,00

Bemessungsgrundlag: 13.699.323,36

Bestandvertragsgebühr 136.993,23

Mit Schreiben vom 06.03.2017 ersuchte das Gericht die belangte Behörde um Stellungnahme, ob ihr Beweismittel, für die ihr mitgeteilten, und von ihr-für die Festsetzung

der Gebühr- übernommenen, Beträge vorliegen bzw.- wenn dem nicht so sei-aus welchen Grund diese Werte von ihr schlüssig übernommen worden sind.

Dazu nahm das FA wie folgt Stellung:

*Die der Bemessung der Gebühr zu Grunde gelegten Werte wurden von der Partei dem Finanzamt bekanntgegeben. Unterlagen, Belege oder Beweismittel liegen dem Finanzamt nicht vor.*

*In Hinblick auf die Bestimmungen des § 119 BAO, wonach die für den Bestand und Umfang einer Abgabepflicht oder für die Erlangung abgabenrechtlicher Begünstigungen bedeutsamen Umstände vom Abgabepflichtigen nach Maßgabe der Abgabenvorschriften offenzulegen sind, wobei die Offenlegung vollständig und wahrheitsgemäß erfolgen muss, hat das Finanzamt die vom Bf bekanntgegebenen Daten und Werte als glaubhaft angesehen und der Berechnung der Gebühr zu Grunde gelegt.*

*Bestehen gegen die Richtigkeit der Angaben des Abgabepflichtigen keine begründeten Zweifel, kann die Abgabenbehörde diese ohne weitere Überprüfung ihrer Entscheidung zu Grunde legen.*

*Die Ermittlungspflicht wird grundsätzlich dort ihre Grenze finden, wo ein vom Abgabepflichtigen behaupteter Sachverhalt (ein Sachverhaltselement) nicht in Streit gezogen ist und für die Abgabenbehörde auch keine konkrete Veranlassung besteht, Zweifel an der Sachverhaltsdarstellung zu hegen (VwGH 3.4.1984, 81/14/0143).*

*Das Finanzamt hat die bekanntgegebenen Werte als glaubhaft angesehen und aus diesem Grund keine weiteren Erhebungen (Anforderung von Unterlagen und Beweisen) durchgeführt.*

*Ausgehend von diesen bekanntgegebenen Werten wurde die Bemessungsgrundlage wie folgt errechnet:*

*Leasingrate monatlich inklusive USt 292.526,15*

*Leasingrate Nachtrag 1 inklusive UST 9.962,20*

*Leasingrate Nachtrag 2 inklusive UST 3.031,76*

*Betriebskosten monatlich inkl. USt (Durchschnitt der Jahre 2009-2011) .175.614,49*

*Monatlich wiederkehrende Leistungen :481.134,60*

*Auf Grund der unbestimmten Dauer 36-faches Monatsentgelt . 17.320.845,60*

*zuzüglich Einmalzahlung inkl. USt ,303.000,00*

*zuzüglich Einmalzahlung inkl. USt lt. 2. Nachtrag . 4.800,00*

*Bemessungsgrundlage 17.628.645,60*

*Die Grundsteuer und die Versicherung sind in der Aufstellung der Betriebskosten bereits enthalten und daher auch bei Ermittlung des Durchschnittswertes der Jahre*

*2009-2011 bereits berücksichtigt. Diese Kosten sind daher nicht nochmals separat in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.*

*Gemäß Punkt VII/13 des Immobilien-Leasingvertrages hat der Mieter dem Vermieter zusätzlich alle Kosten zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer zu ersetzen, die dem Vermieter auf Grund der Bestimmungen des Baurechtsvertrages (Punkt I. Absatz 2) anfallen und angefallen sind, mithin insbesondere den laufenden Bauzins und den vom Vermieter bereits bezahlten Bauzins.*

*Diese vom Mieter zu erbringende Leistung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Leasingobjekt und ist daher in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.*

Der, vom FA ins Treffen geführter, Vertragspunkt VII/13 lautet wie folgt:

*„Zusätzlich hat der Mieter dem Vermieter alle Kosten zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer zu ersetzen, die dem Vermieter aufgrund der Bestimmungen des Baurechtsvertrages (Punkt I Absatz 2) anfallen und angefallen sind, mithin insbesondere den laufenden Bauzins und den vom Vermieter bereits bezahlten Bauzins. Ausgenommen hiervon ist allerdings die Bauzinsvorauszahlung.“*

Punkt V.1 dieses Baurechtsvertrages vom 20.12.2002 lautet:

*„ Als Bauzins wird ein jährlicher Betrag von EUR 150.000,00 vereinbart. Der Bauzins ist erstmalig nach Ablauf des Jahres , gerechnet ab dem der Eröffnung des vom Bauberechtigten geplanten Projektes gemäß Punkt IV 2 folgenden Monatsersten fällig.In der Folge ist der Bauzins jährlich an jenem Monatsersten, an dem der Bauzins erstmals fällig war, ebenfalls im Nachhinein zu bezahlen.“*

In der am 23.03.2017 vor dem Senat durchgeföhrten mündlichen Verhandlung ergänzte der Bf. diese Ausführungen insoweit, als dass er angab, dass- laut telefonischer Auskunft der Bf.- die Kosten für die Aufzugswartung € 43.114,-- betragen. Allfällige Beweismittel könnten später nachgereicht werden. Es käme im gegenständlichen Verfahren darauf an, eine richtige Lösung der, im Vortrag der Berichterstatterin, aufgezeigten Rechtsprobleme zu finden.

Der Vertreter der Amtspartei erklärte, dass aus dem zitierten Vertragspunkt VII/13 hervorgehe, dass nicht nur der laufende Bauzins sondern auch der, vom Vermieter bereits bezahlte Bauzins dem Vermieter zu entrichten sei. Es werde in den Raum gestellt, dieses bei der Ermittlung bei der Bemessungsgrundlage zu beachten.

Dazu replizierte der Vertreter der Bf., dass laut Vertragspunkt V/1 des Baurechtsvertrages der Mieter dem Vermieter einen jährlichen Bauzins in der Höhe von 150.000,-- ohne USt, ab Eröffnung des Center, (August 2005) zu entrichten hatte.

Im Hinblick auf die ins Treffen geföhrte Unzulässigkeit des Urkundenprinzipes verwies er auf die bereits dazu im Schriftsatz vom 10.3.2017 angeführten Erkenntnisse des VwGH und des BFG.

Die Berichterstatterin den Parteien folgendes vor:

*„Sollte der erkennende Senat der von der Bf. ins Treffen geführten Bewertungsmethode nicht folgen, sondern grundsätzlich der der belangten Behörde folgen, so käme es aus folgenden Gründen zu einer Nachforderung die etwas höher als die bekämpfte ausfallen wird.*

*Es wurde - jedenfalls aus derzeitiger Sicht der Berichterstatterin - bei der Bemessung der Gebühr folgende Miteinbeziehung übersehen: nämlich die, des Verwaltungsentgeltes incl. USt von 3.031,76 Euro p.m., die Vereinbarung der Leistung des jährlichen Bauzinses incl. USt lt. Leasingvertrag bzw. Baurechtsvertrag von € 180.000,00. Überdies wurde vom Finanzamt übersehen, dass lt. Mitteilung vom 30.05.2011 die Miete incl. Ust für den zweiten Nachtrag nicht mit € 3.031,76 (dabei handelt es sich um das Verwaltungsentgelt incl. USt) sondern mit € 4.583,34 angegeben worden ist. Es käme daher - unter Berücksichtigung dieser Umstände - zu einer Nachforderung von € 43.082,66. Das wäre ein Mehrbetrag von € 1.858,33 zur bekämpften Nachforderung von € 41.224,33.“* (Den Parteien sowie den Senatsmitgliedern wurde eine entsprechende Berechnung ausgehändigt.)

Der Vertreter der Bf. erklärte dazu, dass für ihn die Einbeziehung des Verwaltungsentgeltes und der Leasingrate zum zweiten Nachtrag lt. dieser Berechnung nachvollziehbar sei. Da jedoch im Bezug habenden Text des Leasingvertrages, betreffend die Einbeziehung des Bauzinses, von der allfälligen USt die Rede ist, sei die Einbeziehung dieser USt nicht zwingend.

Der Vertreter des Finanzamtes erklärte, mit der ausgehändigten Berechnung einverstanden zu sein, da bei der Berechnung des Finanzamtes die bekannt gegebene Leasingrate lt. zweiten Nachtrag mit dem bekannt gegebenen einmaligen Verwaltungsentgelt lt. Leasingvertrag verwechselt worden ist. Unter dem Begriff „allfällig“ sei im Gebührenrecht eine Bedingung definiert, welche im § 26 GebG für die Bemessung der Gebühr unerheblich sei.

In seinem Schlusswort ersuchte der Vertreter der Amtspartei - unter Hinweis auf seine sämtlichen Vorbringen im gesamten Rechtsmittelverfahren - die Beschwerde als unbegründet abzuweisen und die Gebühr so wie in der ausgeteilten Beilage vorgeschlagen endgültig festzusetzen.

In seinem Schlusswort ersuchte der Vertreter der Bf.-unter Hinweis auf seine sämtlichen Vorbringen im gesamten Rechtsmittelverfahren-der Beschwerde statzugeben. Dazu verwies er abermals auf die in seinem Schreiben vom 10. März 2017 angeführte Rechtsprechung, und ersuchte die Gebühr unter Zugrundelegung der nunmehr von der Bf. beigebrachten, tatsächlichen Werte, festzusetzen.

### **Der Berufungssenat hat hiezu erwogen:**

Die auf den zu beurteilenden Fall maßgeblichen Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957,(GebG), sowie der Bundesabgabenordnung,(BAO), lauten in ihrer verfahrensmaßgeblichen Fassung wie folgt:

Für die Festsetzung der Gebühren ist 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. (§ 17 Abs.1 GebG).

Auf die Entstehung der Gebührenschuld ist es ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt. (§17 Abs.4GebG)

#### Tarif der Gebühren für Rechtsgeschäfte

Bestandverträge ( §§ 1090 ff ABGB ) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und einem Bestimmten Preis erhält, nach dem Wert

##### 1. Im Allgemeinen 1vH. (§ 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG)

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. (§ 33 TP5 Abs.3 GebG)

Die Gebührenschuld entsteht, wenn die Urkunde über das Rechtsgeschäft im Inland errichtet wird, bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkt der Unterzeichnung. (§ 16 Abs.1 Z 1 lit.a GebG

Für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände gelten, 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 der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen und des § 16 Abs. 3 des vorerwähnten Gesetzes ausgeschlossen ist. (BGBl. Nr. 7/1951, Art. I Z 7; BGBl. Nr. 116/1957, Z 2; BGBl. Nr. 148/1955, § 86 Abs. 2 und 3.) (§ 26 GebG)

Die Abgabenbehörde kann die Abgabe vorläufig festsetzen, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabenpflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist. Die Festsetzung eines vorläufigen durch einen anderen vorläufigen Bescheid ist im Falle der teilweisen Beseitigung der Ungewissheit zulässig. (§ 200 Abs.1 BAO)

Wenn die Ungewissheit (Abs.1) beseitigt ist, ist die vorläufige Abgabenfestsetzung durch eine endgültige Festsetzung zu ersetzen. Gibt die Beseitigung der Ungewissheit zu einer Berichtigung der vorläufigen Festsetzung keinen Anlass, so ist ein Bescheid zu erlassen, der den vorläufigen zum endgültigen Abgabenbescheid erklärt. (§ 200 Abs.2 BAO)

Eingangs war-im Hinblick auf die vorstehend aufgezeigten Einwendungen der Bf.- voranzustellen:

In § 17 Abs.1 GebG ist als Prinzip (Urkundenprinzip) festgelegt, dass für die Beurteilung der Gebührenschuld der schriftlich festgelegte Inhalt der Urkunde maßgebend ist. (z.B. VwGH 24.05.2012,2009/16/0257)

Das Rechtsgeschäft unterliegt also so der Gebühr, wie es beurkundet ist. Der Gebührenfestsetzung können damit andere, als die in der Urkunde festgelegten, Umstände nicht zu Grunde gelegt werden, mögen auch die anderen Umstände den tatsächlichen Vereinbarungen entsprechen. Dies ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass eine Urkunde auch nur Beweis über das schafft, was in ihr beurkundet ist. (z.B. VwGH 14.11.1996,95/16/0278).

Dass der Inhalt der Urkunde für die Festsetzung der Gebühren maßgebend ist ist ein wesentlicher Grundsatz des Gebührenrechtes, dessen Anwendung bei der gebührenrechtlichen Beurteilung einer Rechtssache nicht für unzulässig erklärt werden kann.

Gebührenrechtlich kommt es also nur auf die vertraglich bedungenen Leistungen an, die Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung ist unzulässig. (VwGH 20.08.1996, 93/16/0097)

Der Zeitpunkt in dem die Gebührenschuld entsteht, ist als Bewertungsstichtag entscheidend. (VwGH 16.02.1984,84/15/0077)

Bei einem Bestandvertrag handelt es sich um ein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft, bei welchem bei beidseitiger Vertragsunterfertigung ist als Bewertungsstichtag der Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung anzusehen.

Zum „Wert“, von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, zählen-nach ständiger Rechtsprechung des VwGH- alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen (vgl z.B. VwGH 29. 01 2009, 2008/16/0055).

Dazu zählt 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 (vgl. VwGH vom 22. Juni 1987, 86/15/0138 , vom 17. Februar 1994, 93/16/0160, und vom 25. Oktober 2006, 2006/16/0111).

Alle Leistungen, die im Austauschverhältnis zur Einräumung des Benützungsrechtes stehen, sind in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen (VwGH 07.10.1993, 93/16/0140 ; 25.10.2006, 2006/16/0111).

Laut den Einlassungen der Bf. wären nur die Betriebskosten, die sie nicht an die einzelnen Untermieter weiter verrechnet hatte, somit die Betriebskosten, die sie selbst zu tragen gehabt hatte, in die Bemessungsgrundlage der Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG einzubeziehen gewesen. Bei den in Punkt IX des Leasingvertrages vereinbarten Kosten für allfällige Hausverwaltung, wären lediglich die Kosten für fremde Hausverwaltung gemeint gewesen. Allerdings wären derartige Aufwendungen in den Jahren 2009-2011 nicht vorgelegen. Von den, im Schreiben vom 10. März 2017 näher beschriebenen, „facilitären Dienstleistungen“ wären nur die Kosten für den Erhalt der Aufzugsanlagen für die Gebührenbemessung relevant gewesen, andere, als „facilitäre Dienstleistungen“ aufgezeigte, Inhalte, wären dagegen irrelevant gewesen, weil sie im Leasingvertrag nicht vereinbart worden wären. Die Kosten der Erzeugung für Klima und Wärme wären nicht als gebührenrechtlich relevante Betriebskosten anzusehen gewesen, weil der Vertragspartner die dafür erforderlichen Einrichtungen- nach Erreichung der vereinbarten Höchstgrenze an Baukosten- nicht finanziert hat. Daher betreibe die Klimatisierung des verfahrensgegenständlichen Einkaufszentrums eine Schwestergesellschaft der Bf, die die laufenden Energiebezugskosten weiter an die Bf verrechne.

Außerdem zog die Bf. die Höhe der von der belangten Behörde der Bemessung der Gebühr zugrunde gelegten, Leasingraten in Streit. Die Bf. sah diese Leasingraten als Leistungen an, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung ihren Betrag nach ungewiss waren, und demnach nach § 17 Abs.3 BewG- unter Zugrundelegung eines Prognosezeitraumes vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2016- zu bewerten gewesen wären. Grund für diese Ausdehnung sei die Bindung der Leasingraten an einen Marktzinssatz, welcher, aufgrund der letzten Wirtschaftskrise, hohen Schwankungen unterlegen war. Dazu verwies die Bf. auf die Rechtsprechung des VwGH zu den Zahlen 96/16/0239; 96/16/0084, sowie des BFG zur Geschäftszahl: RV/7101940/2011, wonach dem Berechtigten auch nach dem Bewertungsstichtag zugekommene Nutzungen und Leistungen in der Gebührenermittlung Berücksichtigung finden sollen.

Dazu war- im Lichte der vorstehenden rechtlichen Ausführungen-zu erwägen:

In Punkt IX des verfahrensgegenständlichen Immobilien-Leasingvertrages verpflichtet sich die Bf, als Mieter, gegenüber dem Vermieter zur direkten Begleichung sämtlicher, das Leasingobjekt 1b betreffenden, Betriebs-und Nebenkosten samt allfälliger Umsatzsteuer. Mit den beiden o.a. Nachträgen wurde diese Verpflichtung auf die Leasingobjekte 1 c und 1d ausgedehnt. Unter Betriebs-und Nebenkosten sind gemäß dem o.a. Vertragspunkt alle Aufwendungen zu verstehen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb und eine ordentliche Bewirtschaftung des Leasingobjektes erforderlich sind, sowie sämtliche Kosten, die dem Vermieter aus seiner Rechtstellung zum Leasingobjekt anfallen und nicht in die Gesamtinvestitionskosten eingerechnet werden.

Maßgeblich für die Beurteilung des Ausmaßes der Gebührenpflicht gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG, waren, aufgrund des im Gebührenrecht verankerten Urkundenprinzips und der für die Bemessung der Gebühr maßgeblichen Verhältnisse zum Bewertungsstichtag, die Verpflichtungen, die die Bf., als Bestandnehmer, zum

Bewertungsstichtag (= 21.01.2003), für die Überlassung des Bestandobjektes- lt. Inhalt des Leasingvertrages- auf sich genommen hatte. Dass die Bf., nachträglich ,die Verpflichtung zur Begleichung einzelner der angeführten Betriebskosten an Dritte überwälzte, konnte auf die Beurteilung des Ausmaßes ihrer Gebührenpflicht keinen Einfluss haben.

Sämtliche dem bekämpften Bescheid zu Grunde gelegte Kosten der Jahre 2009 bis 2011 erfolgten für Aufwendungen (*Centermanagement, Service- und Wartungsaufwand, Versicherung, Grundsteuer, Müllentsorgung, Strom Center Allgemein, Strom Büro, Strom Mail, Bewachung, Reinigung facilitäre Dienstleistungen, Wasser/Abwasser, Telefon, sonstiger Aufwand, Haustechnik, Software- und Wartungsverträge, Kälte Büro, Kälte Mall, Wärme Büro, Wärme Mall*), die zum Betrieb und einer ordentlichen Bewirtschaftung des Leasingobjektes notwendig sind und fallen somit unter die, im Leasingvertrag enthaltenen Definition der Betriebskosten, welche die Bf. lt. Vertrag zur Gänze zu tragen hatte.

Die Übernahme der Betriebskosten der Klimatisierung war in der Aufzählung des Immobilien-Leasingvertrages ( Vertragspunkt IX g) ausdrücklich enthalten. An dieser, für die gebührenrechtlichen Beurteilung maßgeblichen Festlegung, vermochte auch die Tatsache nicht zu ändern, dass der Vermieter letztlich die Finanzierung der Einrichtungen für Klima und Wärme nicht selbst getragen hat. Darüber hinaus ist in Punkt V /3 des Immobilien-Leasingvertrages lediglich von der Berechtigung des Vermieters die Versorgung des Leasingobjektes mit Energie (insbesondere mit Strom und Wärme) die Rede.

In der- im Verhältnis zur Rechtsprechung vom 27.06.1960, 1624/59- neueren Rechtsprechung des VwGH ( z.B. VwGH je vom 25. Oktober 2006, 2006/16/0111 und 2006/16/0112) ist wesentlich für die Einbeziehung einer Leistung in die Bemessungsgrundlage, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache besteht

Im zu beurteilenden Fall war die Übernahme der Verpflichtung der direkten Begleichung sämtlicher das Leasingobjekt betreffenden Betriebs- und Nebenkosten (so auch die Kosten der Klimatisierung) samt allfälliger Umsatzsteuer als im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Überlassung der Bestandsache anzusehen. Es war als höchst unwahrscheinlich anzusehen, dass der Vermieter der Bf. den Bestandsgegenstand zum Gebrauch überlassen hätte, wenn diese sich lediglich zur direkten Begleichung einzelner in Vertragspunkt IX aufgelisteten Kosten bereit erklärt hätte, bzw. ihre Begleichung der Kosten der Klimatisierung an ein bestimmte Vorleistungen des Vertragspartners geknüpft hätte.

Aus den in der Aufzählung des Vertragspunkte IX ebenfalls enthaltenen Posten „Kosten für allfällige Hausverwaltung“, war nicht herauszulesen, dass damit nur die Begleichung der Kosten für einer fremden Hausverwaltung gemeint war.

Sämtliche, im Schreiben vom 10.03.2017 dargestellten, unter den Begriff facilitären Dienstleistungen" zu subsummierenden Inhalte, waren als Aufwendungen anzusehen, die

zum Betrieb und einer ordentlichen Bewirtschaftung des Bestandgegenstandes notwendig waren und fielen somit allesamt unter die, im Leasingvertrag enthaltene, Definition von Betriebskosten, die die Bf. zu leisten sich verpflichtet hatte.

Die, in den der belangten Behörde vorgelegten Aufstellungen zugrunde gelegten, Werte wurden von der Bf sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach als Betriebskosten der Jahre 2009 bis 2011 für das gesamte Einkaufscenter bekannt gegeben, und konnten begriffsmäßig unter die vertraglich festgelegte Definition der Betriebskosten subsummiert werden. Es lagen dem Gericht keine Anhaltspunkte vor, wonach die Abgabenbehörde die Richtigkeit dieser Werte in Zweifel hätte ziehen müssen und daher von sich aus Ermittlungen dazu anstellen hätte müssen. (vergleiche dazu VwGH) Zumal die Bf. bei Bekanntgabe dieser Werte die Verpflichtung zur wahrheitsgemäßen und vollständigen Vorlage iSd § 119 BAO getroffen hat. (vergleiche dazu VwGH 03.04.1984/81/14/0143)

Zu der, von der Bf. zuletzt beantragte, Ausdehnung des Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2016 zur Berechnung des Durchschnittswertes der Betriebskosten, ist festzuhalten, dass eine solche Ausdehnung, im Hinblick auf den Bewertungsstichtag des Leasingvertrages (21.01.2003) und des ersten Nachtrages (13.08-2007) sowie des zweiten Nachtrages (22.07.2009) nicht geboten war.

Den Ausführungen der Bf. zu der, von ihr ins Treffen geführten, Bewertungsmethode zur Feststellung der Höhe der verfahrensgegenständlichen Leasingraten ist entgegen zu halten, dass im Gebührenrecht auch bei einer gemäß § 17 Abs.3 BewG zu erstellenden Prognose grundsätzlich die tatsächlichen Verhältnisse heranzuziehen sind, die zum Bewertungsstichtag maßgebend waren und nur in Ausnahmefällen, auf danach liegende Ereignisse abgestellt werden darf. (vgl. VwGH 26.06.1997, 96/16/0239). In dem vom Bf. ins Treffen geführte Erkenntnis des BFG wird- unter Hinweis auf VwGH 16.06.1965, 2368/64-ausdrücklich festgestellt, dass der Bewertung gemäß § 17 Abs.3 BewG auch Umstände zu Grunde gelegt werden können, die nach der Entstehung der Steuerschuld sichtbar werden, dies allerdings unter der Voraussetzung, dass diese Umstände im Zeitpunkt der Entstehung der Steuerschuld voraussehbar waren.

In den drei verfahrensgegenständlichen Verträgen (Leasingvertrag , erster und zweiter Nachtrag) wird ein vorläufiger Mietzins unter Zugrundelegung eines bestimmten Basiszinssatzes vereinbart und es wird die endgültige Festlegung der monatlichen Miete (Leasingrate) vom Ergebnis der Endabrechnung der Gesamtinvestitionskosten abhängig gemacht. Demnach werden monatlich wiederkehrende Leistungen vereinbart, welche nach Maßgabe des § 15 BewG iVm § 33 TP 5 Abs.3 GebG zu bewerten sind.

Die Zugrundelegung der im Immobilien- Leasingvertrag vorläufig festgesetzten monatlichen Miete bei der vorläufigen Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühr gemäß §§ 200 Abs.1, BAO 33 TP 5 GebG war durchaus zulässig, insbesondere wenn man in Rechnung stellt, dass die Vertragsparteien selbst wohl am besten beurteilen konnten, welcher vorläufige Mietzins, dem ,nach Endabrechnung der Gesamtinvestitionskosten, endgültig festzulegenden Mietzins am nächsten kommt.

Bei der endgültigen Festsetzung gemäß § 200 Abs.2 BAO der, in den o.a. Verträgen als Miete bezeichneten, Leasingraten, kam es nur darauf an, welche Zahlungen (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) infolge der Endabrechnung der Gesamtinvestitionskosten-somit nach Beseitigung der Ungewissheit- tatsächlich zu leisten gewesen wären. (vgl. VwGH 04.07.1990,89/15/0140).

Dagegen stellt § 17 Abs.3 BewG die Ausnahmeregelung zur Grundregel des § 200 Abs.2 BAO dar. „Aus den im § 17 Abs.3 BewG gebrauchten Worten „in Zukunft“ und „voraussichtlich“ ist nämlich zu erkennen, dass der Jahreswert der Nutzungen und Leistungen bereits vor Beseitigung der Ungewissheit –und zwar-endgültig zu ermitteln ist.“(vgl. VwGH 29.01.1997, 96/16/0084))

Änderungen in der Höhe der Leasingraten, nach dem Bewertungsstichtag, aufgrund von Schwankungen des Basiszinssatzes, stellen- unter Berücksichtigung des, für die Gebührenbemessung maßgeblichen, Bewertungsstichtages, keinen Umstand dar, der sich rückwirkend auf die Höhe der, im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu leistenden monatlichen Bestandgebühr, ausgewirkt hätte.

Die vertraglich festgehaltene Vereinbarung, die zukünftigen Leasingraten von der Höhe eines Basiszinssatzes abhängig zu machen, sowie die Vereinbarung dem Vermieter die **allfällige Umsatzsteuer** zuzüglich zu allen Kosten zu ersetzen, die für diesen aufgrund der Bestimmungen des Baurechtsvertrages anfallen oder angefallen sind, sind - nach Maßgabe des § 26 GebG- als gebührenrechtlich unbeachtliche Bedingungen zu werten.

Von der Vertragspartnerin der Bf. wurden am 30.05 2011, der belangten Behörde folgende Beträge, als monatliche Leasingraten, inclusive USt, nach Endabrechnung der Gesamtinvestitionen, bekannt gegeben: zum Leasingvertrag vom 21.01.2003: 292.526,15 Euro, zum ersten Nachtrag vom 13.08.2007: 9.962,20 Euro, zum 2. Nachtrag vom 22.07.2009 4.583,34 Euro. Dazu war festzustellen, dass die vorläufig festgesetzten, in den Verträgen als Mieten, bezeichneten Leasingraten den endgültigen nahe kommen. Es konnten dem Gericht keine, Zweifel an der Richtigkeit dieser Angaben hervorruftenden, Anhaltspunkte aufgezeigt werden.

Die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 war daher wie nachstehend aufgezeigt zu berechnen, wobei die, im Rechtsmittelverfahren von der Bf. neu angeführte Aufwendungen: *Ersatz Beleuchtungskörper, Aufzugsanlagen, Kosten Gasbezug*, als bereits in den Erstaufstellungen unter *sonstigen Aufwand, Haustechnik* enthaltene Aufwendungen angesehen wurden, und davon auszugehen war, dass - nach Maßgabe des Punktes V/1 des Baurechtsvertrages- die Bf. dem Vermieter erst nach Abschluss des verfahrensgegenständlichen Immobilien-Leasingvertrages und zwar ab Eröffnung des verfahrensgegenständlichen Einkaufszentrums im Jahre 2005 einen Bauzins von jährlich 150.000,00 Euro zuzüglich USt zu leisten hatte. Somit war nach Maßgabe des Punktes VII/13 des Immobilien-Leasingvertrages davon auszugehen, dass der Bf., zum Bewertungsstichtag 21.01.2003, noch keine Kosten aus dem Baurechtsvertrag angefallen sind.

## Berechnung der Gebühr in Euro:

Durchschnitt Betriebskosten	175.614,49
+Miete p.M.incl. USt Immo.-Leasingvertrag	292.526,15
+Miete p.M. incl.USt erster Nachtrag	---9.962,20
+Miete p.M. incl.USt zweiter Nachtrag	---4.583,34
+Verwaltungsentgelt incl.USt.p.M	---3.031,76
Summe monatlich	485.753,94
Jahreswert (zwölffacher Betrag)	5.829.047,28
+jährlicher Bauzins incl.USt (Immo.-Leasingvertrag Pkt VII/13, Baurechtsvertrag Pkt.V/1)	180.000,00
Summe jährlich	6.009.047,28
Dreifacher Jahresbetrag	18.027.141,84
+Einmalzahlung incl.USt lt.Immo-Leasingvertrag	303.000,00
+Einmalzahlung incl.USt lt. erster Nachtrag	
+Einmalzahlung incl.USt lt. zweiter Nachtrag	---4.800,00
Bemessungsgrundlage	18.334.941,84

Davon 1% = Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG € : 183.349,42

Davon mit Bescheid vom 17.02.2003 vorläufig vorgeschrieben: € 140.266,76

Nachforderung: **€ 43.082,66**

Mehrbetrag zur bekämpften Vorschreibung idHv : € 181.491,09 = **€ 1.858,33**

## Zulässigkeit der Revision:

Gemäß § 280 Abs.1 lit.d BAO haben Ausfertigungen von Erkenntnissen und Beschlüssen der Verwaltungsgerichte den Spruch einschließlich der Entscheidung, ob eine Revision beim Verwaltungsgerichtshof nach Art.133 Abs.4 B-VG zulässig ist, zu enthalten.

Gemäß Art. 133 Abs.4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes eine Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzlich

Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Hat das Erkenntnis nur eine geringe Geldstrafe zum Gegenstand, kann durch Bundesgesetz vorgesehen werden, dass die Revision unzulässig ist.

Da auf die, in diesem Erkenntnis zu beurteilenden, Rechtsfragen ( Urkundenprinzip als wesentlicher Grundsatz des Gebührenrechtes, Maßgeblichkeit der Verhältnisse zum Bewertungsstichtag bei der Gebührenbemessung , Bewertung von wiederkehrenden Leistungen) keine der genannten Voraussetzungen zutrifft, war die Revision nicht zuzulassen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 4. April 2017