

TE Vwgh Erkenntnis 2024/4/10 Ro 2022/16/0017

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.04.2024

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

20/05 Wohnrecht Mietrecht

32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken

Norm

ABGB §1090

GebG 1957 §21 idF 1981/048

GebG 1957 §33 TP5 Abs1 Z1

GebG 1957 §33 TP5 Abs3

MRG §30 Abs2

VwRallg

1. ABGB § 1090 heute
2. ABGB § 1090 gültig ab 01.01.1812
1. MRG § 30 heute
2. MRG § 30 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 30 gültig von 01.03.1991 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 68/1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher, den Hofrat Dr. Bodis, die Hofrätin Dr. Funk-Leisch und den Hofrat Mag. M. Mayr als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Kittinger, LL.M., über die Revision des Finanzamtes Österreich in 1030 Wien, Marxergasse 4, gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 16. März 2022, RV/7104200/2017, betreffend Rechtsgeschäftsgebühr (mitbeteiligte Partei: H GmbH in S, vertreten durch die LeitnerLeitner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, in 1030 Wien, Am Heumarkt 7), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Begründung

1

Mit Bestandvertrag vom 13. Dezember 2010 („Bestandvertrag“) vermietete die F AG als Bestandgeberin an

die Mitbeteiligte als Bestandnehmerin näher bezeichnete Räume und Flächen.

2

Mit Bescheid vom 20. Jänner 2017 setzte das damalige Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr: Finanzamt Österreich, im Folgenden: Finanzamt) die Rechtsgeschäftsgebühr für den vierten Nachtrag zum Bestandvertrag vom 28. Juli 2015 („vierter Nachtrag“) gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) - im Hinblick auf den umsatzabhängigen Bestandzins vorläufig - mit 673.573,31 € fest. Mit Bescheid vom 20. Jänner 2017 setzte das damalige Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr: Finanzamt Österreich, im Folgenden: Finanzamt) die Rechtsgeschäftsgebühr für den vierten Nachtrag zum Bestandvertrag vom 28. Juli 2015 („vierter Nachtrag“) gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, Ziffer eins, Gebührengesetz 1957 (GebG) - im Hinblick auf den umsatzabhängigen Bestandzins vorläufig - mit 673.573,31 € fest.

3

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht - nach einer Beschwerdeentscheidung der revisionswerbenden Partei und aufgrund eines Vorlageantrages - der dagegen erhobenen Beschwerde der Mitbeteiligten teilweise Folge, änderte den angefochtenen Bescheid dahingehend ab, dass die Rechtsgeschäftsgebühr für den vierten Nachtrag mit 27.599,49 € festgesetzt werde und erklärte die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG für zulässig. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht - nach einer Beschwerdeentscheidung der revisionswerbenden Partei und aufgrund eines Vorlageantrages - der dagegen erhobenen Beschwerde der Mitbeteiligten teilweise Folge, änderte den angefochtenen Bescheid dahingehend ab, dass die Rechtsgeschäftsgebühr für den vierten Nachtrag mit 27.599,49 € festgesetzt werde und erklärte die Revision gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG für zulässig.

4

Das Bundesfinanzgericht stellte - soweit für das Revisionsverfahren relevant - fest, der Bestandzins sei laut dem Bestandvertrag umsatzabhängig vereinbart worden, wobei je nach Produktgruppe unterschiedliche Prozentsätze zur Anwendung gelangt seien, er habe jedoch monatlich mindestens 1.083.339,70 € im ersten Jahr und 1.166.661,53 € ab dem zweiten Jahr, zuzüglich Neben- bzw. Betriebskosten (§ 4), Kosten für elektrische Energie/Wärme/Kälte/Wasser (§ 5), Werbekosten (§ 7.5), Haftpflichtversicherung (§ 7.15) und Umsatzsteuer, betragen. Der Bestandvertrag sei mit Wirksamkeit vom „Bestandgeberausbauendtermin“ (bauliche Fertigstellung der bestandgeberseitigen Leistungen) befristet bis zum 31. Jänner 2018 abgeschlossen worden und habe zu diesem Termin ohne weitere Kündigung erlöschen sollen. Gemäß § 12.2 des Bestandvertrages sei die Bestandgeberin unbeschadet der vereinbarten Bestandsdauer berechtigt gewesen, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats mit eingeschriebenem Brief zu kündigen, wenn dies zufolge Umbaus oder aus wesentlichen organisatorischen Gründen notwendig sei oder wenn aus Gründen des Betriebes oder zufolge gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Anordnungen der Bestandgegenstand abgeändert, entfernt oder sonst verwendet werden müsse. Das Bundesfinanzgericht stellte - soweit für das Revisionsverfahren relevant - fest, der Bestandzins sei laut dem Bestandvertrag umsatzabhängig vereinbart worden, wobei je nach Produktgruppe unterschiedliche Prozentsätze zur Anwendung gelangt seien, er habe jedoch monatlich mindestens 1.083.339,70 € im ersten Jahr und 1.166.661,53 € ab dem zweiten Jahr, zuzüglich Neben- bzw. Betriebskosten (Paragraph 4.), Kosten für elektrische Energie/Wärme/Kälte/Wasser (Paragraph 5.), Werbekosten (Paragraph 7 Punkt 5.), Haftpflichtversicherung (Paragraph 7 Punkt 15.) und Umsatzsteuer, betragen. Der Bestandvertrag sei mit Wirksamkeit vom „Bestandgeberausbauendtermin“ (bauliche Fertigstellung der bestandgeberseitigen Leistungen) befristet bis zum 31. Jänner 2018 abgeschlossen worden und habe zu diesem Termin ohne weitere Kündigung erlöschen sollen. Gemäß Paragraph 12 Punkt 2, des Bestandvertrages sei die Bestandgeberin unbeschadet der vereinbarten Bestandsdauer berechtigt gewesen, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats mit eingeschriebenem Brief zu kündigen, wenn dies zufolge Umbaus oder aus wesentlichen organisatorischen Gründen notwendig sei oder wenn aus Gründen des Betriebes oder zufolge gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Anordnungen der Bestandgegenstand abgeändert, entfernt oder sonst verwendet werden müsse.

5

Aufgrund dieser Kündigungsbestimmung sei zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht zunächst strittig gewesen, ob es sich bei dem Bestandvertrag um einen Vertrag mit bestimmter oder unbestimmter Dauer gehandelt habe. Mit Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 20. März 2014, RV/7101940/2011, sei entschieden worden, dass der Bestandvertrag als Vertrag mit unbestimmter Dauer zu qualifizieren sei und die Rechtsgeschäftsgebühr sei auf Basis einer Bemessungsgrundlage von 52.175.381,86 € (3-fache Jahresleistung einschließlich aller Nebenleistungen und Umsatzsteuer) mit 521.753,82 € festgesetzt worden, dies im Hinblick auf die umsatzabhängigen Bestandzinskomponenten gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig, da der Beobachtungszeitraum für eine endgültige Festsetzung bei Erlassung des Erkenntnisses noch zu kurz gewesen sei. Maßgeblich für die Beurteilung, dass es sich um einen Vertrag von unbestimmter Dauer handle, sei gewesen, dass die „organisatorischen Gründe“, welche die Bestandgeberin zur Kündigung berechtigten, nicht näher definiert gewesen seien und von der Bestandgeberin jederzeit und auch gegen den Willen der Bestandnehmerin herbeigeführt hätten werden können. Die Bestandgeberin habe ihre Bestandnehmer möglichst lange binden, sich selbst aber die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit offen halten wollen und dies sei von der Mitbeteiligten beim Vertragsabschluss akzeptiert worden. Die dadurch bewirkte Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer hätte nach Auffassung des Bundesfinanzgerichts zur Folge gehabt, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses auszugehen gewesen sei. Aufgrund dieser Kündigungsbestimmung sei zwischen den Parteien des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht zunächst strittig gewesen, ob es sich bei dem Bestandvertrag um einen Vertrag mit bestimmter oder unbestimmter Dauer gehandelt habe. Mit Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 20. März 2014, RV/7101940/2011, sei entschieden worden, dass der Bestandvertrag als Vertrag mit unbestimmter Dauer zu qualifizieren sei und die Rechtsgeschäftsgebühr sei auf Basis einer Bemessungsgrundlage von 52.175.381,86 € (3-fache Jahresleistung einschließlich aller Nebenleistungen und Umsatzsteuer) mit 521.753,82 € festgesetzt worden, dies im Hinblick auf die umsatzabhängigen Bestandzinskomponenten gemäß Paragraph 200, Absatz eins, BAO vorläufig, da der Beobachtungszeitraum für eine endgültige Festsetzung bei Erlassung des Erkenntnisses noch zu kurz gewesen sei. Maßgeblich für die Beurteilung, dass es sich um einen Vertrag von unbestimmter Dauer handle, sei gewesen, dass die „organisatorischen Gründe“, welche die Bestandgeberin zur Kündigung berechtigten, nicht näher definiert gewesen seien und von der Bestandgeberin jederzeit und auch gegen den Willen der Bestandnehmerin herbeigeführt hätten werden können. Die Bestandgeberin habe ihre Bestandnehmer möglichst lange binden, sich selbst aber die jederzeitige Kündigungsmöglichkeit offen halten wollen und dies sei von der Mitbeteiligten beim Vertragsabschluss akzeptiert worden. Die dadurch bewirkte Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer hätte nach Auffassung des Bundesfinanzgerichts zur Folge gehabt, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses auszugehen gewesen sei.

6

Mit dem ersten Nachtrag vom 20. April 2011 sei der Bestandgegenstand um einen Raum erweitert worden. Alle übrigen Bestimmungen des Bestandvertrages seien unverändert geblieben.

7

Mit dem zweiten Nachtrag vom 19. April 2013 sei der Bestandgegenstand um näher genannte Flächen erweitert worden. Der Bestandzins sei weiterhin umsatzabhängig gewesen. Der zweite Nachtrag sei als weiterer Bestandvertrag über die zusätzlichen Objekte vergebührt worden, und zwar aufgrund der im Wesentlichen unveränderten Kündigungsbestimmungen wiederum als Vertrag mit unbestimmter Dauer.

8

Mit dem dritten Nachtrag vom 25. Februar 2014 sei ein Raum aus dem Bestandgegenstand ausgeschieden und an die Bestandgeberin zurückgestellt worden, alle übrigen Bestimmungen des Bestandvertrages idF des zweiten Nachtrages seien unverändert aufrecht geblieben. Mit dem dritten Nachtrag vom 25. Februar 2014 sei ein Raum aus dem Bestandgegenstand ausgeschieden und an die Bestandgeberin zurückgestellt worden, alle übrigen Bestimmungen des Bestandvertrages in der Fassung, des zweiten Nachtrages seien unverändert aufrecht geblieben.

9

Mit dem nun streitgegenständlichen vierten Nachtrag zum Bestandvertrag vom 28. Juli 2015 sei vereinbart

worden, dass der Bestandvertrag hinsichtlich eines Raumes mit Ablauf des 31. Dezember 2015 enden solle. Weiters sei der Termin, zu dem der Bestandvertrag jedenfalls ohne weitere Kündigung enden solle, vom 31. Jänner 2018 auf den 31. Jänner 2022 verlegt worden (Punkt B § 2). Der Bestandzins sei weiterhin umsatzabhängig gewesen, wobei die von den in den einzelnen Produktgruppen erzielten Umsätzen zu zahlenden Prozentsätze jenen entsprechen würden, die auch im zweiten Nachtrag vorgesehen gewesen seien (Punkt C § 3.1.1). Zusätzlich solle die Bestandgeberin weitere 1 % des gesamten Jahresnettoumsatzes erhalten, wenn dieser im betreffenden Geschäftsjahr den Betrag von 75.000.000 € übersteige, bzw. weitere 2 % des Jahresumsatzes, wenn dieser 85.000.000 € übersteige (Punkt C § 3.1.2). Der Mindestbestandzins habe nun 1.494.661,36 € zzgl. Nebenleistungen und Umsatzsteuer betragen (Punkt B § 3.1.1). Soweit im vierten Nachtrag nichts anderes festgelegt sei, sollten die übrigen Bestimmungen des Bestandvertrages idF des dritten Nachtrages unverändert aufrecht bleiben (Punkt E). Die Änderungen durch den vierten Nachtrag seien vereinbarungsgemäß rückwirkend mit 1. Jänner 2015 in Kraft getreten (Punkt B § 2). Mit dem nun streitgegenständlichen vierten Nachtrag zum Bestandvertrag vom 28. Juli 2015 sei vereinbart worden, dass der Bestandvertrag hinsichtlich eines Raumes mit Ablauf des 31. Dezember 2015 enden solle. Weiters sei der Termin, zu dem der Bestandvertrag jedenfalls ohne weitere Kündigung enden solle, vom 31. Jänner 2018 auf den 31. Jänner 2022 verlegt worden (Punkt B Paragraph 2,). Der Bestandzins sei weiterhin umsatzabhängig gewesen, wobei die von den in den einzelnen Produktgruppen erzielten Umsätzen zu zahlenden Prozentsätze jenen entsprechen würden, die auch im zweiten Nachtrag vorgesehen gewesen seien (Punkt C Paragraph 3 Punkt eins Punkt eins,). Zusätzlich solle die Bestandgeberin weitere 1 % des gesamten Jahresnettoumsatzes erhalten, wenn dieser im betreffenden Geschäftsjahr den Betrag von 75.000.000 € übersteige, bzw. weitere 2 % des Jahresumsatzes, wenn dieser 85.000.000 € übersteige (Punkt C Paragraph 3 Punkt eins Punkt 2,). Der Mindestbestandzins habe nun 1.494.661,36 € zzgl. Nebenleistungen und Umsatzsteuer betragen (Punkt B Paragraph 3 Punkt eins Punkt eins,). Soweit im vierten Nachtrag nichts anderes festgelegt sei, sollten die übrigen Bestimmungen des Bestandvertrages in der Fassung , des dritten Nachtrages unverändert aufrecht bleiben (Punkt E). Die Änderungen durch den vierten Nachtrag seien vereinbarungsgemäß rückwirkend mit 1. Jänner 2015 in Kraft getreten (Punkt B Paragraph 2,).

10

Im Zeitraum 1. Jänner 2015 bis 31. Dezember 2018 habe die Mitbeteiligte folgende umsatz- und verbrauchsabhängige Zahlungen (einschließlich Umsatzsteuer) an die Bestandgeberin zu erbringen gehabt:

Werbekosten 1.305.969,77 €

Betriebskosten 866.379,35 €

Stromkosten 862.717,97 €

Versicherung 26.727,63 €

umsatzabhängiger Bestandzins gemäß § 3.1.1: 110.339.306,47 €umsatzabhängiger Bestandzins gemäß Paragraph 3 Punkt eins Punkt eins :, 110.339.306,47 €

umsatzabhängiger Bestandzins gemäß § 3.1.2: 3.679.932,16 €umsatzabhängiger Bestandzins gemäß Paragraph 3 Punkt eins Punkt 2 :, 3.679.932,16 €

11

Am 30. Jänner 2019 hätten die Mitbeteiligte und die Bestandgeberin das Bestandverhältnis aufgrund des Bestandvertrages einvernehmlich beendet und einen neuen Bestandvertrag abgeschlossen.

12

In der rechtlichen Begründung führte das Bundesfinanzgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - aus, die Kündigungsbestimmung des Bestandvertrages sei mit dem zweiten Nachtrag vom 19. April 2013 geändert worden. Durch diesen Nachtrag sei das Kündigungsrecht der Bestandgeberin - zumindest dem Wortlaut nach - insofern eingeschränkt worden, als sie dieses nur noch hinsichtlich der benötigten Teilflächen ausüben habe können und der Mitbeteiligten im Falle der Kündigung zufolge eines Umbaues ein Ersatzobjekt anzubieten bzw. Investitionersatz zu leisten habe. Nach Auffassung des Bundesfinanzgerichts habe diese Änderung aber nicht zur Folge, dass das Bestandverhältnis nun als solches auf bestimmte Dauer zu

qualifizieren sei. Die Kündigungsmöglichkeit für die Bestandgeberin sei im praktischen Ergebnis nicht eingeschränkt worden, sodass auch nach der Änderung des Bestandvertrages idF des zweiten Nachtrages vom 19. April 2013 von einem Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit auszugehen sei. In der rechtlichen Begründung führte das Bundesfinanzgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - aus, die Kündigungsbestimmung des Bestandvertrages sei mit dem zweiten Nachtrag vom 19. April 2013 geändert worden. Durch diesen Nachtrag sei das Kündigungsrecht der Bestandgeberin - zumindest dem Wortlaut nach - insofern eingeschränkt worden, als sie dieses nur noch hinsichtlich der benötigten Teilflächen ausüben habe können und der Mitbeteiligten im Falle der Kündigung zufolge eines Umbaues ein Ersatzobjekt anzubieten bzw. Investitionsersatz zu leisten habe. Nach Auffassung des Bundesfinanzgerichts habe diese Änderung aber nicht zur Folge, dass das Bestandverhältnis nun als solches auf bestimmte Dauer zu qualifizieren sei. Die Kündigungsmöglichkeit für die Bestandgeberin sei im praktischen Ergebnis nicht eingeschränkt worden, sodass auch nach der Änderung des Bestandvertrages in der Fassung, des zweiten Nachtrages vom 19. April 2013 von einem Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit auszugehen sei.

13

Der vierte Nachtrag sei auch nicht als Novation iSd § 24 GebG anzusehen, weil die Änderungen der Fläche, des Bestandzinses sowie des Termins, zu dem das Vertragsverhältnis jedenfalls enden solle, nicht einen „Hauptgegenstand“ iSd § 1376 ABGB betreffen würden. Der vierte Nachtrag stelle auch keinen neuen Bestandvertrag über das selbe Objekt dar. Er sei daher ausschließlich im Lichte des § 21 GebG zu betrachten. Der vierte Nachtrag sei auch nicht als Novation iSd Paragraph 24, GebG anzusehen, weil die Änderungen der Fläche, des Bestandzinses sowie des Termins, zu dem das Vertragsverhältnis jedenfalls enden solle, nicht einen „Hauptgegenstand“ iSd Paragraph 1376, ABGB betreffen würden. Der vierte Nachtrag stelle auch keinen neuen Bestandvertrag über das selbe Objekt dar. Er sei daher ausschließlich im Lichte des Paragraph 21, GebG zu betrachten.

14

Mit dem vierten Nachtrag sei vereinbart worden, dass der Bestandvertrag anstatt am 31. Jänner 2018 erst vier Jahre später, sohin am 31. Jänner 2022, enden solle. Die belangte Behörde habe darin eine Verlängerung iSd § 21 GebG erblickt. Da das bislang geltende Vertragsverhältnis aufgrund des vereinbarten umfassenden Kündigungsrechtes der Bestandgeberin gebührenrechtlich als Vertrag auf unbestimmte Zeit zu qualifizieren gewesen sei und dieses Kündigungsrecht weiterhin bestehe, habe die belangte Behörde eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit angenommen und den vierten Nachtrag der 1-%igen Rechtsgeschäftsgebühr des § 33 TP 5 GebG auf Basis der dreifachen Jahresleistung unterzogen. Die belangte Behörde gehe also davon aus, dass ein ursprünglich auf unbestimmte Zeit geschlossenes Rechtsgeschäft auf unbestimmte Zeit verlängert worden sei. Mit dem vierten Nachtrag sei vereinbart worden, dass der Bestandvertrag anstatt am 31. Jänner 2018 erst vier Jahre später, sohin am 31. Jänner 2022, enden solle. Die belangte Behörde habe darin eine Verlängerung iSd Paragraph 21, GebG erblickt. Da das bislang geltende Vertragsverhältnis aufgrund des vereinbarten umfassenden Kündigungsrechtes der Bestandgeberin gebührenrechtlich als Vertrag auf unbestimmte Zeit zu qualifizieren gewesen sei und dieses Kündigungsrecht weiterhin bestehe, habe die belangte Behörde eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit angenommen und den vierten Nachtrag der 1-%igen Rechtsgeschäftsgebühr des Paragraph 33, TP 5 GebG auf Basis der dreifachen Jahresleistung unterzogen. Die belangte Behörde gehe also davon aus, dass ein ursprünglich auf unbestimmte Zeit geschlossenes Rechtsgeschäft auf unbestimmte Zeit verlängert worden sei.

15

Hierzu sei auszuführen, dass das bisherige Vertragsverhältnis zwar der Form nach (und auch zivilrechtlich) auf eine bestimmte Zeit eingegangen worden sei, aber dennoch vor dem vereinbarten Endtermin von der Bestandgeberin jederzeit aufgelöst werden könne, wobei dieses Auflösungsrecht keinen nennenswerten Schranken unterliege. Aus diesem Grund sei für Zwecke des Gebührenrechtes von einem Vertrag auf unbestimmte Zeit auszugehen. Dass das Vertragsverhältnis jedenfalls am 31. Jänner 2018 ohne weitere Kündigung enden sollte, sei daher gebührenrechtlich ohne Relevanz. Folglich könne es auch keine Gebühr auslösen, wenn die Vertragsparteien diesen Termin verschieben würden, da nur solche Änderungsgeschäfte nach § 21 GebG gebührenpflichtig seien, die für die Gebührenhöhe maßgebliche Umstände betreffen würden. Hierzu sei auszuführen, dass das bisherige Vertragsverhältnis zwar der Form nach (und auch

zivilrechtlich) auf eine bestimmte Zeit eingegangen worden sei, aber dennoch vor dem vereinbarten Endtermin von der Bestandgeberin jederzeit aufgelöst werden könne, wobei dieses Auflösungsrecht keinen nennenswerten Schranken unterliege. Aus diesem Grund sei für Zwecke des Gebührenrechtes von einem Vertrag auf unbestimmte Zeit auszugehen. Dass das Vertragsverhältnis jedenfalls am 31. Jänner 2018 ohne weitere Kündigung enden sollte, sei daher gebührenrechtlich ohne Relevanz. Folglich könne es auch keine Gebühr auslösen, wenn die Vertragsparteien diesen Termin verschieben würden, da nur solche Änderungsgeschäfte nach Paragraph 21, GebG gebührenpflichtig seien, die für die Gebührenhöhe maßgebliche Umstände betreffen würden.

16

Zudem sei ein Änderungsgeschäft nur „im Umfang der vereinbarten Änderung“, also nur insoweit gebührenpflichtig, als die Gebühr für das seinerzeit zustande gekommene Rechtsgeschäft höher ausgefallen wäre, wenn die Parteien es bereits damals mit dem nunmehrigen Inhalt in Geltung gesetzt hätten. Die Gebühr für den Nachtrag sei hierbei nach der „Differenzmethode“ zu ermitteln, indem von der (hypothetischen) Gebühr, die anfele, wenn die Parteien das Rechtsgeschäft bereits ursprünglich mit seinem nunmehrigen Inhalt abgeschlossen hätten, die Gebühr für das seinerzeit tatsächlich abgeschlossene Rechtsgeschäft abzuziehen sei. Auch bei Anwendung dieses Grundsatzes ergebe sich für den vierten Nachtrag keine (zusätzliche) Gebühr: Hätten die Parteien bereits im ursprünglichen Vertrag vorgesehen, dass dieser am 31. Jänner 2022 ohne weitere Kündigung enden solle, wäre keine höhere Gebühr angefallen, da der Vertrag ungeachtet des vereinbarten Endtermins - sei es nun der 31. Jänner 2018 oder der 31. Jänner 2022 - gebührenrechtlich als Vertrag auf unbestimmte Zeit zu betrachten sei und daher jedenfalls nur die dreifache Jahresleistung die Bemessungsgrundlage für die Rechtsgeschäftsgebühr bilde.

17

Nach Auffassung des Gerichts komme eine Verlängerung iSd § 21 GebG nur bei Vertragsverhältnissen in Frage, die - aus gebührenrechtlicher Sicht - auf bestimmte Zeit eingegangen worden seien (vgl. VwGH 3.11.1983, 82/15/0082, zur - mittlerweile aufgehobenen - Bestimmung des § 33 TP 19 Abs. 4 Z. 1 GebG iZm einem revolvingkredit). Ein auf unbestimmte Zeit eingegangenes Vertragsverhältnis könne allenfalls in einen Vertrag auf bestimmte Zeit abgeändert werden, indem die Kündigungsmöglichkeit für beide Teile nachträglich ausgeschlossen würde, und dies würde eine Gebührenpflicht iSd § 21 GebG nach sich ziehen. Sei das Vertragsverhältnis dagegen sowohl vor als auch nach der Änderungsvereinbarung als unbefristet zu betrachten, könne darin keine gebührenpflichtige Verlängerung erblickt werden. Dies gelte insbesondere für die Festlegung des Endtermins eines ursprünglich auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertragsverhältnisses (VwGH 3.11.1983, 82/15/0082, zum - mittlerweile nicht mehr gebührenpflichtigen - Kreditvertrag). Für die Abänderung eines solchen Endtermins könne daher nichts anderes gelten. Nach Auffassung des Gerichts komme eine Verlängerung iSd Paragraph 21, GebG nur bei Vertragsverhältnissen in Frage, die - aus gebührenrechtlicher Sicht - auf bestimmte Zeit eingegangen worden seien vergleiche , VwGH 3.11.1983, 82/15/0082, zur - mittlerweile aufgehobenen - Bestimmung des Paragraph 33, TP 19 Absatz 4, Ziffer eins, GebG iZm einem revolvingkredit). Ein auf unbestimmte Zeit eingegangenes Vertragsverhältnis könne allenfalls in einen Vertrag auf bestimmte Zeit abgeändert werden, indem die Kündigungsmöglichkeit für beide Teile nachträglich ausgeschlossen würde, und dies würde eine Gebührenpflicht iSd Paragraph 21, GebG nach sich ziehen. Sei das Vertragsverhältnis dagegen sowohl vor als auch nach der Änderungsvereinbarung als unbefristet zu betrachten, könne darin keine gebührenpflichtige Verlängerung erblickt werden. Dies gelte insbesondere für die Festlegung des Endtermins eines ursprünglich auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertragsverhältnisses (VwGH 3.11.1983, 82/15/0082, zum - mittlerweile nicht mehr gebührenpflichtigen - Kreditvertrag). Für die Abänderung eines solchen Endtermins könne daher nichts anderes gelten.

18

Der vierte Nachtrag enthalte daher keine gebührenrechtlich relevante Verlängerung des Bestandverhältnisses. Allerdings enthalte dieser Nachtrag im neu eingefügten § 3.1.2 eine zusätzliche, bisher nicht vorgesehene umsatzabhängige Bestandzinskomponente, indem zusätzlich zum bereits bisher vorgesehenen umsatzabhängigen Bestandzins gemäß § 3.1.1 weitere 1 % des gesamten Jahresnettoumsatzes zu entrichten seien, wenn dieser Umsatz im betreffenden Geschäftsjahr 75.000.000 € übersteige,

bzw. weitere 2 %, wenn der Umsatz 85.000.000 € übersteige. Dieser zusätzliche umsatzabhängige Bestandzins stelle eine gebührenrechtlich relevante Änderung im Sinn des § 21 GebG dar und führe daher im Ausmaß der dadurch bewirkten Bestandzinserhöhung zu einer (ergänzenden) Rechtsgeschäftsgebühr. Der vierte Nachtrag enthalte daher keine gebührenrechtlich relevante Verlängerung des Bestandverhältnisses. Allerdings enthalte dieser Nachtrag im neu eingefügten Paragraph 3 Punkt eins Punkt 2, eine zusätzliche, bisher nicht vorgesehene umsatzabhängige Bestandzinskomponente, indem zusätzlich zum bereits bisher vorgesehenen umsatzabhängigen Bestandzins gemäß Paragraph 3 Punkt eins Punkt eins, weitere 1 % des gesamten Jahresnettoumsatzes zu entrichten seien, wenn dieser Umsatz im betreffenden Geschäftsjahr 75.000.000 € übersteige, bzw. weitere 2 %, wenn der Umsatz 85.000.000 € übersteige. Dieser zusätzliche umsatzabhängige Bestandzins stelle eine gebührenrechtlich relevante Änderung im Sinn des Paragraph 21, GebG dar und führe daher im Ausmaß der dadurch bewirkten Bestandzinserhöhung zu einer (ergänzenden) Rechtsgeschäftsgebühr.

19

Der im Zeitraum 1. Jänner 2015 bis 31. Dezember 2018 (vier Jahre) zu entrichtende umsatzabhängige Bestandzins gemäß § 3.1.2 belaufe sich auf 3.679.932,16 €, sohin auf durchschnittlich 76.665,25 € pro Monat. Aufgrund der unbestimmten Dauer des Bestandverhältnisses sei die Bemessungsgrundlage für die ergänzende Gebühr mit der dreifachen Jahresleistung zu veranschlagen, sohin mit 2.759.949,12 € (76.665,25 € x 36). Die aufgrund des vierten Nachtrages zu entrichtende Gebühr belaufe sich daher auf 27.599,49 €. Da sich der diesbezügliche Beobachtungszeitraum über vier Jahre erstrecke und der gegenständliche Bestandvertrag durch die Vereinbarung vom 30. Jänner 2019 beendet worden sei, ein weiterer Beobachtungszeitraum daher nicht mehr zur Verfügung stehen werde, habe die Festsetzung endgültig erfolgen können. Der im Zeitraum 1. Jänner 2015 bis 31. Dezember 2018 (vier Jahre) zu entrichtende umsatzabhängige Bestandzins gemäß Paragraph 3 Punkt eins Punkt 2, belaufe sich auf 3.679.932,16 €, sohin auf durchschnittlich 76.665,25 € pro Monat. Aufgrund der unbestimmten Dauer des Bestandverhältnisses sei die Bemessungsgrundlage für die ergänzende Gebühr mit der dreifachen Jahresleistung zu veranschlagen, sohin mit 2.759.949,12 € (76.665,25 € x 36). Die aufgrund des vierten Nachtrages zu entrichtende Gebühr belaufe sich daher auf 27.599,49 €. Da sich der diesbezügliche Beobachtungszeitraum über vier Jahre erstrecke und der gegenständliche Bestandvertrag durch die Vereinbarung vom 30. Jänner 2019 beendet worden sei, ein weiterer Beobachtungszeitraum daher nicht mehr zur Verfügung stehen werde, habe die Festsetzung endgültig erfolgen können.

20

Die Zulässigkeit der Revision begründete das Bundesfinanzgericht damit, dass in Bezug auf Bestandverträge keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage vorliege, ob es eine (ergänzende) Gebühr gemäß § 21 GebG auslöse, wenn ein Bestandvertrag gebührenrechtlich als unbefristet zu behandeln, zivilrechtlich jedoch befristet abgeschlossen worden sei und diese Befristung in einem Nachtrag verlängert werde. Die Zulässigkeit der Revision begründete das Bundesfinanzgericht damit, dass in Bezug auf Bestandverträge keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage vorliege, ob es eine (ergänzende) Gebühr gemäß Paragraph 21, GebG auslöse, wenn ein Bestandvertrag gebührenrechtlich als unbefristet zu behandeln, zivilrechtlich jedoch befristet abgeschlossen worden sei und diese Befristung in einem Nachtrag verlängert werde.

21

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die Amtsrevision des Finanzamtes, die das Bundesfinanzgericht dem Verwaltungsgerichtshof unter Anschluss der Akten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorlegte. Die Mitbeteiligte erstattete eine Revisionsbeantwortung und beantragte die Zurück- bzw. die Abweisung der Revision sowie den Ersatz des Schriftsatzaufwandes.

22

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

23

Das Finanzamt bringt zur Zulässigkeit der Revision ergänzend zu den Ausführungen des Bundesfinanzgerichts vor, das Bundesfinanzgericht weiche mit der angefochtenen Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, wonach ein Nachtrag als selbständiges Rechtsgeschäft im Umfang der

vereinbarten Verlängerung der Gebühr unterliege (VwGH 24.1.2002, 2000/16/0562).

24

Die Revision ist zulässig. Sie ist auch begründet.

25

§ 21 Gebührengesetz 1957 (GebG), BGBl. Nr. 267/1957 idF BGBl. Nr. 48/1981, lautet: Paragraph 21, Gebührengesetz 1957 (GebG), Bundesgesetzblatt Nr. 267 aus 1957, in der Fassung , Bundesgesetzblatt Nr. 48 aus 1981,, lautet:

„§ 21. Werden durch einen Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde die darin beurkundeten Rechte oder Verbindlichkeiten ihrer Art oder ihrem Umfang nach geändert oder wird die vereinbarte Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes verlängert, so ist dieser Zusatz oder Nachtrag im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung als selbstständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig.“

26

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG beträgt die Rechtsgebühr für 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 1 v.H. Gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, Ziffer eins, GebG beträgt die Rechtsgebühr für Bestandverträge (Paragraphen 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 1 v.H.

27

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 erster und zweiter Satz GebG 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 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. Gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, erster und zweiter Satz GebG 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 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.

28

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 24. Jänner 2001, 2000/16/0562, festgehalten, dass nach dem eindeutigen Wortlaut des § 21 GebG - in der auch im Revisionsfall maßgeblichen Fassung - ein Nachtrag betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes als selbstständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig ist. Nach den Materialien zu § 21 GebG (RV zur GebG-Novelle 1981, 549 BlgNR 15. GP) sollte damit klarstellend zum Ausdruck gebracht werden, dass bei allen Rechtsgeschäften, bei denen das durch sie begründete Rechtsverhältnis nach Ablauf einer vereinbarten Zeit beendet sein soll, die Verlängerung dieser vereinbarten Geltungsdauer neuerlich eine Gebührenschuld begründet. Die Verlängerung der vereinbarten Geltungsdauer ist gebührenrechtlich insoweit als Neuabschluss eines selbstständigen Rechtsgeschäftes zu behandeln und unterliegt im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung nach jener Tarifpost der Gebühr, der das geänderte Rechtsgeschäft unterlag (vgl. auch VwGH 20.4.1981, 2093/79, noch zu § 21 GebG idF der Wiederverlautbarung des Gebührengesetzes, BGBl. Nr. 267/1957, zu dem Fall der Festlegung einer bestimmten Vertragsdauer unter Beseitigung der jederzeitigen Kündigungsmöglichkeit). Der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 24. Jänner 2001, 2000/16/0562, festgehalten, dass nach dem eindeutigen Wortlaut des Paragraph 21, GebG - in der auch im Revisionsfall maßgeblichen Fassung - ein Nachtrag betreffend die Verlängerung der Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes als selbstständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig ist. Nach den Materialien zu Paragraph 21, GebG Regierungsvorlage , zur GebG-Novelle 1981, 549 BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode sollte damit klarstellend zum Ausdruck gebracht werden, dass bei allen Rechtsgeschäften, bei denen das durch sie begründete Rechtsverhältnis nach Ablauf einer vereinbarten Zeit beendet sein soll, die Verlängerung dieser vereinbarten Geltungsdauer neuerlich eine Gebührenschuld begründet. Die Verlängerung der vereinbarten

Geltungsdauer ist gebührenrechtlich insoweit als Neuabschluss eines selbstständigen Rechtsgeschäftes zu behandeln und unterliegt im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung nach jener Tarifpost der Gebühr, der das geänderte Rechtsgeschäft unterlag vergleiche , auch VwGH 20.4.1981, 2093/79, noch zu Paragraph 21, GebG in der Fassung , der Wiederverlautbarung des Gebührengesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 267 aus 1957,, zu dem Fall der Festlegung einer bestimmten Vertragsdauer unter Beseitigung der jederzeitigen Kündigungsmöglichkeit).

29

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes begründet die Verlängerung der vereinbarten Geltungsdauer selbst dann neuerlich eine Gebührenschuld (so als ob das Rechtsgeschäft erstmals abgeschlossen wird), wenn die Dauer des Rechtsgeschäftes an sich kein für die Höhe der Gebührenschuld maßgebliches Tatbestandsmerkmal ist (vgl. VwGH 14.3.1988, 87/15/0150). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes begründet die Verlängerung der vereinbarten Geltungsdauer selbst dann neuerlich eine Gebührenschuld (so als ob das Rechtsgeschäft erstmals abgeschlossen wird), wenn die Dauer des Rechtsgeschäftes an sich kein für die Höhe der Gebührenschuld maßgebliches Tatbestandsmerkmal ist vergleiche , VwGH 14.3.1988, 87/15/0150).

30

Die mit dem vierten Nachtrag zum Bestandvertrag getroffene Vereinbarung war demnach gebührenrechtlich selbständig - so, als ob das Rechtsgeschäft erstmals abgeschlossen worden wäre - zu beurteilen. Soweit das Bundesfinanzgericht hinsichtlich der Verlängerung der Geltungsdauer des Bestandvertrages davon ausging, dass diese aufgrund der gebührenrechtlichen Bewertung des Bestandvertrages als auf unbestimmte Zeit geschlossene Vereinbarung unbeachtlich sei, steht dies mit § 21 GebG nicht im Einklang. Die für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage erfolgte gebührenrechtliche Einordnung der Vertragsdauer eines Bestandvertrages auf unbestimmte Zeit ist von der Frage, ob ein von den Parteien vereinbarter Nachtrag als Zusatz iSd des § 21 GebG selbständig gebührenpflichtig ist, zu unterscheiden. Die mit dem vierten Nachtrag zum Bestandvertrag getroffene Vereinbarung war demnach gebührenrechtlich selbständig - so, als ob das Rechtsgeschäft erstmals abgeschlossen worden wäre - zu beurteilen. Soweit das Bundesfinanzgericht hinsichtlich der Verlängerung der Geltungsdauer des Bestandvertrages davon ausging, dass diese aufgrund der gebührenrechtlichen Bewertung des Bestandvertrages als auf unbestimmte Zeit geschlossene Vereinbarung unbeachtlich sei, steht dies mit Paragraph 21, GebG nicht im Einklang. Die für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage erfolgte gebührenrechtliche Einordnung der Vertragsdauer eines Bestandvertrages auf unbestimmte Zeit ist von der Frage, ob ein von den Parteien vereinbarter Nachtrag als Zusatz iSd des Paragraph 21, GebG selbständig gebührenpflichtig ist, zu unterscheiden.

31

Soweit das Bundesfinanzgericht zur Begründung seiner Rechtsansicht auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. November 1983, 82/15/0082, verweist, ergibt sich daraus nichts Gegenteiliges. Der Verwaltungsgerichtshof sprach in diesem Erkenntnis aus, dass unter einer Prolongation nur die einvernehmliche Verlängerung eines auf bestimmte Zeit begrenzten Vertragsverhältnisses verstanden werden kann. Ein auf unbestimmte Laufzeit abgeschlossenes Kreditverhältnis kann demgegenüber nicht in seiner Laufzeit verlängert, sondern nur näher präzisiert werden. Wenn daher ein vordem gegebenes Kreditverhältnis mit unbestimmter Laufzeit in ein Kreditverhältnis mit bestimmter Laufzeit umgewandelt wird, so kann, ungeachtet des Umstandes, dass auch diese Änderung ein zeitliches Element des Vertrages berührt, nicht von einer Prolongation gesprochen werden.

32

Im Revisionsfall liegt - anders als im Ausgangsfall zum Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. November 1983, 82/15/0082, der die Befreiungsbestimmung für Prolongationen von Kreditverträgen gemäß dem mit dem Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl. I Nr. 111/2010, aufgehobenen § 33 TP 19 Abs. 4 GebG betraf - ein bereits ursprünglich auf bestimmte Zeit abgeschlossenes Vertragsverhältnis (Bestandvertrag) vor, das für die Zwecke der Gebührenbemessung als auf unbestimmte Zeit geschlossen qualifiziert wurde. § 21 GebG stellt bei dem Tatbestand der Verlängerung allein auf die vereinbarte Vertragsdauer ab. Eine zivilrechtlich auf bestimmte Zeit geschlossene Vereinbarung endet aber auch dann zum vereinbarten Termin, wenn das Vertragsverhältnis gebührenrechtlich als auf unbestimmte Zeit geschlossen eingeordnet wird. Im

Revisionsfall liegt - anders als im Ausgangsfall zum Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. November 1983, 82/15/0082, der die Befreiungsbestimmung für Prolongationen von Kreditverträgen gemäß dem mit dem Budgetbegleitgesetz 2011, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 111 aus 2010,, aufgehobenen Paragraph 33, TP 19 Absatz 4, GebG betraf - ein bereits ursprünglich auf bestimmte Zeit abgeschlossenes Vertragsverhältnis (Bestandvertrag) vor, das für die Zwecke der Gebührenbemessung als auf unbestimmte Zeit geschlossen qualifiziert wurde. Paragraph 21, GebG stellt bei dem Tatbestand der Verlängerung allein auf die vereinbarte Vertragsdauer ab. Eine zivilrechtlich auf bestimmte Zeit geschlossene Vereinbarung endet aber auch dann zum vereinbarten Termin, wenn das Vertragsverhältnis gebührenrechtlich als auf unbestimmte Zeit geschlossen eingeordnet wird.

33

Da der erste, zweite und dritte Nachtrag den vereinbarten Endtermin des Bestandvertrages unberührt ließ, hätte der Bestandvertrag ohne Vereinbarung des vierten Nachtrages am 31. Jänner 2018 geendet. Entgegen der Ansicht des Bundesfinanzgerichts erfolgte daher mit dem vierten Nachtrag eine gebührenrechtlich relevante Verlängerung der Geltungsdauer des zivilrechtlich auf bestimmte Zeit geschlossenen Bestandvertrages um weitere vier Jahre. Diese Verlängerung war gebührenrechtlich selbständig zu beurteilen und führte gemäß § 21 GebG zu einer Rechtsgeschäftsgebühr unter Zugrundelegung der vereinbarten Verlängerung. Da der erste, zweite und dritte Nachtrag den vereinbarten Endtermin des Bestandvertrages unberührt ließ, hätte der Bestandvertrag ohne Vereinbarung des vierten Nachtrages am 31. Jänner 2018 geendet. Entgegen der Ansicht des Bundesfinanzgerichts erfolgte daher mit dem vierten Nachtrag eine gebührenrechtlich relevante Verlängerung der Geltungsdauer des zivilrechtlich auf bestimmte Zeit geschlossenen Bestandvertrages um weitere vier Jahre. Diese Verlängerung war gebührenrechtlich selbständig zu beurteilen und führte gemäß Paragraph 21, GebG zu einer Rechtsgeschäftsgebühr unter Zugrundelegung der vereinbarten Verlängerung.

34

Der Gesetzgeber unterscheidet nicht danach, ob die Verlängerung vor oder nach Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer erfolgte, sofern die Kontinuität des Rechtsverhältnisses gewahrt wurde (vgl. Arnold, Rechtsgebühren9, § 21 Rz 9a). Der Gesetzgeber unterscheidet nicht danach, ob die Verlängerung vor oder nach Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer erfolgte, sofern die Kontinuität des Rechtsverhältnisses gewahrt wurde vergleiche , Arnold, Rechtsgebühren9, Paragraph 21, Rz 9a).

35

Die Vertragsdauer stellt - wenn der Preis nicht in einer einmaligen Leistung besteht - neben dem vereinbarten Preis, also dem Bestandzins einschließlich der vereinbarten Nebenleistungen, das zweite Element zur Feststellung des Wertes des Bestandvertrages im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 1 GebG dar. Der Wert ergibt sich aus dem Bestandzins und der Bestandsdauer (vgl. VwGH 28.2.2002, 2001/16/0606). Maßgebliche Bemessungsgrundlage ist der auf den Verlängerungszeitraum (arg.: „im Umfang der vereinbarten Verlängerung“) entfallende Wert des Nachtrages. Die Vertragsdauer stellt - wenn der Preis nicht in einer einmaligen Leistung besteht - neben dem vereinbarten Preis, also dem Bestandzins einschließlich der vereinbarten Nebenleistungen, das zweite Element zur Feststellung des Wertes des Bestandvertrages im Sinne des Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG dar. Der Wert ergibt sich aus dem Bestandzins und der Bestandsdauer vergleiche , VwGH 28.2.2002, 2001/16/0606). Maßgebliche Bemessungsgrundlage ist der auf den Verlängerungszeitraum (arg.: „im Umfang der vereinbarten Verlängerung“) entfallende Wert des Nachtrages.

36

Nach der ständigen Rechtsprechung 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 (vgl. VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111, VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169, jeweils mwN). Nach der ständigen Rechtsprechung 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 vergleiche , VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111,

VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169, jeweils mwN).

37

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. Die Vereinbarung etwa aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Mietrechtsgesetz (vormals § 19 Abs. 2 Mietengesetz) stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (vgl. erneut VwGH Ra 2017/16/0111, mwN). 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. Die Vereinbarung etwa aller Kündigungsgründe nach Paragraph 30, Absatz 2, Mietrechtsgesetz (vormals Paragraph 19, Absatz 2, Mietengesetz) stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist vergleiche , erneut VwGH Ra 2017/16/0111, mwN).

38

Mit der Entscheidung des verstärkten Senates vom 8. April 1964, 840/62, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass dann, wenn auf Grund eines Bestandvertrages nur ein Vertragsteil zeitlich gebunden, der andere Vertragsteil aber berechtigt ist, das Vertragsverhältnis ohne Beschränkung auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Gründe durch Kündigung aufzulösen, ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Dauer anzunehmen ist (vgl. auch VwGH 17.2.1986, 85/15/0112, mwN; vgl. auch Twardosz, GebG7 § 33 TP 5 Rz 31). Mit der Entscheidung des verstärkten Senates vom 8. April 1964, 840/62, hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass dann, wenn auf Grund eines Bestandvertrages nur ein Vertragsteil zeitlich gebunden, der andere Vertragsteil aber berechtigt ist, das Vertragsverhältnis ohne Beschränkung auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Gründe durch Kündigung aufzulösen, ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Dauer anzunehmen ist vergleiche , auch VwGH 17.2.1986, 85/15/0112, mwN; vergleiche , auch Twardosz, GebG7 Paragraph 33, TP 5 Rz 31).

39

Für die Ermittlung des Umfanges der vereinbarten Änderung oder Verlängerung ist zur Ermittlung der Höhe der Rechtsgeschäftsgebühr im Fall von mehrfachen Nachträgen auf den vor dem gebührenrechtlich zu beurteilenden Nachtrag oder Zusatz letzten diesem vorhergehenden Nachtrag oder Zusatz abzustellen (vgl. Arnold, Rechtsgebühren9, § 21 Rz 27a). Für die Ermittlung des Umfanges der vereinbarten Änderung oder Verlängerung ist zur Ermittlung der Höhe der Rechtsgeschäftsgebühr im Fall von mehrfachen Nachträgen auf den vor dem gebührenrechtlich zu beurteilenden Nachtrag oder Zusatz letzten diesem vorhergehenden Nachtrag oder Zusatz abzustellen vergleiche , Arnold, Rechtsgebühren9, Paragraph 21, Rz 27a).

40

Da die Vertragsparteien nach den unbestrittenen Feststellungen des Bundesfinanzgerichts die vereinbarten Kündigungsbestimmungen des Bestandvertrages - mit Ausnahme von hier nicht relevanten Anpassungen hinsichtlich einzelner Teilflächen und hinsichtlich der Kündigung im Falle des Umbaues - mit den Nachträgen jeweils fortführten, ging das Bundesfinanzgericht auch hinsichtlich des revisionsgegenständlichen vierten Nachtrages von einer für die Zwecke der Gebührenbemessung unbestimmten Vertragsdauer aus. Dass diese Beurteilung des Bundesfinanzgerichts nicht in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Unterscheidungsmerkmal zwischen auf bestimmte Zeit und auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandverträgen stünde, wird von der Revision nicht behauptet.

41

Die Rechtsgeschäftsgebühr für die mit dem vierten Nachtrag erfolgte Änderung des Umfanges der mit dem Bestandvertrag idF des dritten Nachtrages vereinbarten Verlängerung der Geltungsdauer des Bestandvertrages war daher gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG ausgehend von einer unbestimmten Vertragsdauer mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu berechnen. Die Rechtsgeschäftsgebühr für die mit dem vierten Nachtrag erfolgte Änderung des Umfanges der mit dem Bestandvertrag in der Fassung , des

dritten Nachtrages vereinbarten Verlängerung der Geltungsdauer des Bestandvertrages war daher gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG ausgehend von einer unbestimmten Vertragsdauer mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu berechnen.

42

Die zweite maßgebliche Komponente für die Berechnung des Wertes eines gemäß § 21 GebG eine Verlängerung der Geltungsdauer begründenden Nachtrages zu einem Bestandvertrag ist der von den Vertragsparteien für den Verlängerungszeitraum vereinbarte Bestandzins. Im Revisionsfall war der Wert des vierten Nachtrages nach dem Gesagten ausgehend von dem ab der Geltung des vierten Nachtrages vereinbarten Bestandzins zu berechnen. Dabei waren sämtliche von den Parteien ab der Geltung des vierten Nachtrages vereinbarten Bestandzinskomponenten in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen. Die zweite maßgebliche Komponente für die Berechnung des Wertes eines gemäß Paragraph 21, GebG eine Verlängerung der Geltungsdauer begründenden Nachtrages zu einem Bestandvertrag ist der von den Vertragsparteien für den Verlängerungszeitraum vereinbarte Bestandzins. Im Revisionsfall war der Wert des vierten Nachtrages nach dem Gesagten ausgehend von dem ab der Geltung des vierten Nachtrages vereinbarten Bestandzins zu berechnen. Dabei waren sämtliche von den Parteien ab der Geltung des vierten Nachtrages vereinbarten Bestandzinskomponenten in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen.

43

Indem das Bundesfinanzgericht die Rechtsgeschäftsgebühr jedoch nur ausgehend von dem von der Mitbeteiligten im Zeitraum 1. Jänner 2015 bis 31. Dezember 2018 geleisteten umsatzabhängigen Bestandzins gemäß dem mit dem vierten Nachtrag vereinbarten § 3.1.2. des Bestandvertrages mit einem Prozent des dreifachen Jahreswertes gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 und Abs. 3 GebG berechnete, und den auf den mit dem vierten Nachtrag vereinbarten Verlängerungszeitraum (1. Februar 2018 bis 31. Jänner 2022) entfallenden Jahreswert des Bestandzinses gemäß dem Bestandvertrag idF des dritten Nachtrages nicht ebenfalls berücksichtigte, hat es das angefochtene Erkenntnis mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet. Indem das Bundesfinanzgericht die Rechtsgeschäftsgebühr jedoch nur ausgehend von dem von der Mitbeteiligten im Zeitraum 1. Jänner 2015 bis 31. Dezember 2018 geleisteten umsatzabhängigen Bestandzins gemäß dem mit dem vierten Nachtrag vereinbarten Paragraph 3 Punkt eins Punkt 2, des Bestandvertrages mit einem Prozent des dreifachen Jahreswertes gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, Ziffer eins und Absatz 3, GebG berechnete, und den auf den mit dem vierten Nachtrag vereinbarten Verlängerungszeitraum (1. Februar 2018 bis 31. Jänner 2022) entfallenden Jahreswert des Bestandzinses gemäß dem Bestandvertrag in der Fassung , des dritten Nachtrages nicht ebenfalls berücksichtigte, hat es das angefochtene Erkenntnis mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet.

44

Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben. Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer eins, VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Wien, am 10. April 2024

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1
Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Verhältnis der wörtlichen Auslegung zur teleologischen und historischen Auslegung Bedeutung der Gesetzesmaterialien VwRallg3/2/2

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2024:RO2022160017.J00

Im RIS seit

28.05.2024

Zuletzt aktualisiert am

07.01.2025

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at