

TE Vwgh Erkenntnis 2002/12/19 99/16/0405

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.12.2002

Index

10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
20/13 Sonstiges allgemeines Privatrecht;
32/06 Verkehrsteuern;
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;
33 Bewertungsrecht;

Norm

BauRG 1912 §3 Abs1;
BewG 1955 §15;
B-VG Art130 Abs2;
B-VG Art140;
B-VG Art7;
GebG 1957 §2 Z1;
GebG 1957 §2 Z2;
GebG 1957 §2 Z3;
GebG 1957 §26;
GebG 1957 §28 Abs1;
GebG 1957 §28 Abs5;
GebG 1957 §28 Abs6;
GebG 1957 §33 TP5 Abs1 Z1;
GrEStG 1987 §5 Abs2 Z2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Waldner und die Hofräte Dr. Steiner, Dr. Fellner, Dr. Höfinger und Dr. Kail als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Valenta, über die Beschwerde der W Gemeinnützige Ges.m.b.H. in W, vertreten durch Dkfm. Alfred Abel, Beeideter Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in 1150 Wien, Mariahilferstraße 161, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 28. September 1999, Zl. RV 60-09/99, betreffend Rechtsgebühren, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 332,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Baurechtsvertrag vom 25. November 1996 bestellte die Republik Österreich als Grundeigentümerin bezüglich eines bestimmten Bauplatzes zu Gunsten der Beschwerdeführerin das Baurecht auf die Dauer von 99 Jahren. Die Beschwerdeführerin als Bauberechtigte wurde in diesem Vertrag berechtigt und verpflichtet, ein Gebäude mit Wohnungen auf Grundlage eines bereits erstellten Gesamtkonzeptes zu errichten. Die Beschwerdeführerin verpflichtete sich weiters, auf die Dauer des Baurechts gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes mit der Grundeigentümerin einen Generalmietvertrag abzuschließen, in welchem die Einzelheiten über die Nutzung der Wohnungen festgelegt würden; in einem derartigen Vertrag sollten sich die beiden Vertragsparteien verpflichten, die errichteten Gebäude nach Wegfall gesetzlicher Hindernisse bzw. Tilgung des öffentlichen Baudarlebens ins Eigentum der Grundeigentümerin zu übertragen. Als Bauzins wurde ein Betrag von S 266.320,- jährlich vereinbart. Zu Punkt VII wurde festgelegt, dass das Baurecht erlischt, wenn die Bauberechtigte mit der Entrichtung des Bauzinses für zwei aufeinander folgende Jahre im Rückstand ist.

Hier gegenständlich ist der Generalmietvertrag vom 16. Juni 1998, den die Beschwerdeführerin als Vermieterin mit dem Fonds zur Integration von Flüchtlingen mit dem Sitz im Bundesministerium für Inneres als Mieter abgeschlossen hat.

Nach § 1 dieses Generalmietvertrages überlässt die Vermieterin dem Mieter für die Zeit vom 1. Juli 1998 auf Dauer des oben genannten, im Mietvertrag in der Präambel zitierten Baurechtsvertrages das von der Vermieterin errichtete Wohnheim, bestehend aus 132 Wohnheimseinheiten und einer Wohnung laut vorläufiger Bestandsplanung sowie 28 PKW-Stellplätzen und weiterer Räumlichkeiten und Flächen gemäß Übergabeprotokoll. Unter dem Vertragspunkt "Mietzins" nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass sich auf Grund des vorläufigen Aufteilungsschlüssels im Sinne der §§ 2 und 4 dieses Vertrages und im Hinblick auf die Finanzierungsmittel ein monatlicher Mietzins inklusive des Anteiles an den im Laufe eines Kalenderjahres fällig werdenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben bei Vertragsbeginn von S 429.998,- ergibt. Im § 14 dieses Vertrages (Vertragsdauer) ist geregelt, dass der Vertrag auf Dauer des Baurechtsvertrages unkündbar sei. Weiters wurde vereinbart, dass die mit der Vertragserrichtung zusammenhängenden Steuern und Gebühren, insbesondere die Vergebühung des Mietvertrages, der Mieter trage.

Mit Bescheid vom 23. Juli 1998 schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien für den Bestandvertrag vom 16. Juni 1998, ausgehend vom 18-fachen Jahreszins, der Beschwerdeführerin die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG vor.

In ihrer dagegen erstatteten Berufung brachte die Beschwerdeführerin vor, der gegenständliche Bestandvertrag sei, wie im Vertrag ausdrücklich bestimmt, gemäß Auftrag der Republik Österreich, vertreten durch den Innenminister, abgeschlossen worden. Beide Vertragspartner haben den Mietvertrag nicht im eigenen Namen, sondern auf Grund der Willenserklärung und im Auftrag des Bundes abgeschlossen. Der Mieter, der Fonds zur Integration von Flüchtlingen, genieße auf Grund des § 2 Z. 1 GebG (öffentlich-rechtlicher Fonds, dessen Abgaben der Bund zu decken verpflichtet ist) persönliche Gebührenfreiheit. Diese Gebührenfreiheit komme jedoch auch der beschwerdeführenden Vermieterin zu. Sie habe den Vertrag unmittelbar durch Willensbildung des Bundes und in seinem Auftrag abgeschlossen. Der Sinn der genannten Befreiungsbestimmung bestehe ja darin zu verhindern, dass der Staat an sich selbst Gebühren zahlen müsse. Genau dieser Fall würde aber hier eintreten, wenn die Beschwerdeführerin zur Gebührenzahlung herangezogen werde, zumal nach § 15 des Bestandsvertrages sämtliche mit dem Vertrag zusammenhängende Gebühren vom Mieter, also vom befreiten Fonds, zu tragen seien. Es liege ein Vertrag zwischen zwei Institutionen vor, die im Sinne des § 2 Z. 1 Abs. 1 und § 2 Z. 1 Abs. 3 GebG von der Gebührentrichtung befreit seien.

Bestritten wurde weiters das Ausmaß der festgesetzten Gebühr. Auch wenn das bezügliche Baurecht auf die Dauer von 99 Jahren abgestellt sei, bedeutet dies keineswegs, dass der Ablauf dieser Vertragsdauer aus der Sicht beim Zeitpunkt der Vertragserrichtung und der Gebührenfestsetzung tatsächlich erst nach 99 Jahren zu erwarten sei. Gemäß § 4 Baurechtsgesetz sei ein vorzeitiges Erlöschen des Baurechtes denkbar und es sei im vorliegenden Fall durchaus nicht auszuschließen, dass die Beschwerdeführerin den vertragsgegenständlichen Bauzins nicht bezahlen kann. Mit einem möglichen vorzeitigen Erlöschen des Baurechtsvertrages würde aber auch der Generalmietvertrag enden. In Wahrheit liege keine Vertragsdauer von 99 Jahren vor, sondern eine unbestimmte Dauer, weshalb nur der dreifache Jahresmietzins Bemessungsgrundlage sein könne.

Nach abweisender Berufungsvorentscheidung durch das Finanzamt beantragte die Beschwerdeführerin die Vorlage ihrer Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Die Beschwerdeführerin als juristische Person des Privatrechts könne eine Gebührenbefreiung des § 2 Z. 1 GebG nicht in Anspruch nehmen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Vertrag im Auftrag des Bundes abgeschlossen worden sei. Die Beschwerdeführerin habe sich dem Bund bzw. einen vom ihm eingerichteten Fonds als Vertragspartner freiwillig gewählt, sie sei nicht verpflichtet gewesen, mit dem Bund abzuschließen. Die Vorschreibung an sie sei auf Grund des § 28 Abs. 5 GebG erfolgt, wobei die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen über den Gebührenschuldner von einer privatrechtlichen Regelung unabhängig seien. Die diesbezügliche Vertragsklausel habe nur inter partes Bedeutung.

Zur Bemessungsgrundlage führte die belangte Behörde aus, bei einer auf bestimmte Zeit beschränkten Vertragsdauer komme gemäß § 15 Bewertungsgesetz das 18-fache des Jahreswertes zur Anrechnung. Der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung habe auf die Gebührenbemessung keinen Einfluss. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes sei ein Vertrag auf unbestimmte Dauer nur dann anzunehmen, wenn einer Vertragspartei ein im Wesentlichen schrankenloses Kündigungsrecht zustehe. In einem auf bestimmte Fälle beschränkten Kündigungsrecht liege ein Vertrag auf bestimmte Dauer vor.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde erachtet sich die Beschwerdeführerin in ihrem Recht verletzt, keine Gebühr, hilfsweise maximal im Ausmaß von 1 % des dreifachen Jahresmietzinses Gebühr entrichten zu müssen. Sie begehrt die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Zum Grund der Vorschreibung:

Die hier zur Anwendung gelangenden Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957 in der vor der Änderung BGBl. I Nr. 130/1997 geltenden Fassung lauten:

"§ 2. Von der Entrichtung von Gebühren sind befreit:

1. Der Bund, die von ihm betriebenen Unternehmungen sowie öffentlich-rechtliche Fonds, deren Abgänge er zu decken verpflichtet ist;

2. ...

§ 28. (1) Zur Entrichtung der Gebühren sind verpflichtet:

1. Bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften,

a) wenn die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist, die Unterzeichner der Urkunde;

b) wenn die Urkunde nur von einem Vertragsteil unterfertigt ist und dem anderen Vertragsteil oder einem Dritten ausgehändigt wird, beide Vertragsteile und der Dritte;

2.

bei einseitig verbindlichen Rechtsgeschäften ...;

3.

bei Gedenkprotokollen

(2) ...

(3) ...

(4) ...

(5) Bei Geschäften, die von zwei Teilen geschlossen werden, von denen der eine Teil von der Gebührenentrichtung befreit ist, dem anderen Teil aber diese Befreiung nicht zukommt, sind die Gebühren von dem nicht befreiten Teile zur Gänze zu entrichten.

(6) Trifft die Verpflichtung zur Gebührenentrichtung zwei oder mehrere Personen, so sind sie zur ungeteilten Hand verpflichtet."

Der gegenständliche Bestandvertrag ist ein zweiseitiges verbindliches Rechtsgeschäft, welches von den beiden Vertragsteilen unterfertigt wurde. Daher sind grundsätzlich beide Vertragsteile zur Entrichtung der Gebühr verpflichtet.

Im vorliegenden Fall ist ein Vertragspartner, nämlich der Mieter, ein öffentlich-rechtlicher Fonds, dessen Abgänge der Bund zu decken verpflichtet ist, sodass ihm die Gebührenbefreiung des § 2 Z. 1 GebG zugute kommt. Die Beschwerdeführerin will diese Gebührenbefreiung aber auch auf sich angewendet wissen, weil sie den Mietvertrag "im Auftrag" des Bundes abgeschlossen hat.

Die Beschwerdeführerin ist weder "der Bund", noch ein von ihm betriebenes Unternehmen, sondern eine juristische Person des Privatrechts. § 2 GebG regelt die Fälle der persönlichen Gebührenbefreiung und zählt jene Personen auf, die an dieser Befreiung teilhaben. Die Beschwerdeführerin ist keine der dort genannten Personen, weshalb für sie die persönliche Gebührenbefreiung nicht in Betracht kommen kann. Dass die Beschwerdeführerin freiwillig gegenüber dem Bund die Verpflichtung übernommen hat, das gegenständliche Rechtsgeschäft abzuschließen, macht sie nicht zu einer der Personen, die im § 2 GebG genannt sind. Befreit ist der Bund, aber nicht eine andere Person, die zum Bund in einer privatrechtlichen Rechtsbeziehung steht.

Wenn der Verwaltungsgerichtshof in dem von der Beschwerdeführerin zitierten Erkenntnis vom 19. Dezember 1996, Zl. 94/16/0271, in welchem es um die geltend gemachte Gebührenbefreiung für eine Gemeinde (§ 2 Z. 3 GebG) ging, ausgeführt hat, die Befreiung nach Z. 1 bestehe augenscheinlich deshalb, weil die Gebühren dem Bund als ausschließliche Bundesabgabengebühren zufließen, dann erfolgte dies im Rahmen der Abgrenzung zum Tatbestand des § 2 Z. 2 GebG; keinesfalls sollte damit ausgedrückt werden, dass die Befreiung nach § 2 Z. 1 GebG für jedermann gilt, wenn nur die Gebühr letztlich vom Bund getragen wird. Dafür hätte es wohl einer sachlichen Gebührenbefreiung bedurft; der Wortlaut des § 2 Z. 1 erlaubt eine derartige Erweiterung keinesfalls.

Die Beschwerdeführerin wurde in Anwendung des § 28 Abs. 5 GebG zur Gebührenentrichtung herangezogen.

Gleichheitsrechtliche Bedenken gegen diese Bestimmung verbindet die Beschwerdeführerin mit der Anregung, der Verwaltungsgerichtshof möge diesbezüglich einen Prüfungsantrag an den Verfassungsgerichtshof richten.

Dazu sieht sich der Verwaltungsgerichtshof schon wegen der grundsätzlichen Solidarschuldnerschaft (§ 28 Abs. 6 GebG) nicht veranlasst, wobei diese Bestimmung einer privatrechtlichen Regelung nicht zugänglich ist (Arnold, Rechtsgebühren⁷, Rz 18 zu § 28 GebG). Nur bei der Ermessensentscheidung, an welchen der Gesamtschuldner die Gebührenschrift zu richten ist, darf sich die Behörde nicht ohne sachgerechten Grund an jenen Solidarschuldner halten, der nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen soll (siehe abermals Arnold a.a.O.). Wenn nun, wie hier, nur einem Vertragspartner eine persönliche Gebührenfreiheit zukommt, bestimmt § 28 Abs. 5 das, was sich als Konsequenz der Solidarschuldnerschaft ohnedies ergibt, dass nämlich die Gebühren vom nichtbefreiten Teil an den Fiskus zur Gänze zu entrichten sind, wobei zivilrechtliche Regressansprüche von dieser abgabenrechtlichen Bestimmung unberührt bleiben (Arnold a.a.O. Rz 19).

Da die Beschwerdeführerin als Teilnehmerin am Rechtsgeschäft nach § 28 Abs. 1 und Abs. 6 GebG jedenfalls Steuerschuldnerin ist, ist eine Unsachlichkeit einer Regelung, wonach der andere Teilnehmer, wenn er persönlich gebührenbefreit ist, nicht zusätzlich herangezogen werden kann, nicht erkennbar. Die Beschwerdeführerin war ja nicht daran gehindert, mit den Mitteln des Privatrechts Regressmöglichkeiten vorzusehen, sodass ein (unsachlicher) Unterschied gegenüber einer Heranziehung nach § 28 Abs. 6 GebG nicht erkennbar ist.

Die soeben angestellten Erwägungen gelten auch für den sehr allgemein gehaltenen Einwand der Beschwerdeführerin, die einseitige Verlagerung von Gebühren auf einen Partner des Rechtsgeschäftes sei mit dem "dem EU-Recht innewohnenden Grundsatz der gleichen Lastenverteilung" nicht in Einklang zu bringen.

2. Zur Bemessungsgrundlage:

Die herangezogene Tarifbestimmung des § 33 GebG lautet auszugsweise:

"Tarifpost 5 Bestandverträge

(1) 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

1.

im Allgemeinen 1 v.H.;

2.

beim Jagdpachtvertrag 2 v.H.

(2) Einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauches vereinbart werden, zählen auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

(3) Bei unbestimmter Vertragsdauer sind die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

(4) Gebührenfrei sind ..."

Bezüglich der Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände verweist § 26 GebG auf die subsidiäre Anwendbarkeit des § 15 Bewertungsgesetz. Nach dessen Abs. 1 darf der Gesamtwert von Nutzungen oder Leistungen, die auf bestimmte Zeit beschränkt sind, das 18-fache des Jahreswertes nicht übersteigen. Abs. 2 sieht bezüglich immer währendender Nutzungen oder Leistungen gleichfalls vor, dass sie mit dem 18-fachen des Jahreswertes zu bewerten sind.

Um die Bewertung mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu erreichen, vermeint die Beschwerdeführerin, dass in Wahrheit ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliege. Eingeräumt wird, dass der Bestandvertrag mit der Dauer des ihm zu Grunde liegenden Baurechtsvertrages (99 Jahre) befristet sei. Dies bedeute jedoch keineswegs, dass der Ablauf dieser Vertragsdauer aus der Sicht im Zeitpunkt der Vertragserrichtung und Gebührenfestsetzung auch tatsächlich erst nach 99 Jahre zu erwarten sei. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die im Punkt VII des Baurechtsvertrages vorgesehene Möglichkeit des Erlöschens des Baurechtes, wenn die Beschwerdeführerin mit der Entrichtung des Bauzinses für zwei aufeinander folgende Jahre im Rückstand ist. Mit einer derartigen Möglichkeit müsse bei einer Vertragsdauer von 99 Jahren ohne weiteres gerechnet werden. Dies könnte dazu führen, dass das Baurecht weit kürzer aufrecht ist, als die ursprünglich geplante Vertragsdauer. Außerdem bestünde für die Beschwerdeführerin die Möglichkeit, durch Aussetzen der Zahlungen für zwei Jahre jederzeit das Baurecht zum Erlöschen zu bringen.

Im vorliegenden Fall haben die Parteien durch einen entsprechenden Verweis auf den Baurechtsvertrag die Vertragsdauer des Bestandvertrages mit 99 Jahren bestimmt. Der Verwaltungsgerichtshof hat zum Begriff "dauernde Lasten" im § 5 Abs. 2 Z. 2 GrEStG 1987 ausgeführt, dass eine dort für die Dauer von 99 Jahren eingeräumte Belastung (Vorverkaufsrecht) eine dauernde Last darstelle, weil eine Dauer von Rechtsverhältnissen auf eine Zeit von 99 Jahren im Rechtsleben üblicherweise einer immer währenden Dauer gleichgesetzt ist (hg. Erkenntnis vom 15. März 2001, 99/16/0312). Im Falle der Einräumung eines Baurechtes ist jedoch zu beachten, dass § 3 Abs. 1 Baurechtsgesetz die Mindestdauer des Baurechtes mit 10 Jahren, die Höchstdauer mit 100 Jahren bestimmt, sodass eine Dauer von 99 Jahren den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Die Frage, ob auch hier gesagt werden kann, dass in Wahrheit eine immer währende Nutzung vereinbart ist, kann aber auf sich beruhen, weil auch für die immer währenden Nutzungen die Bewertung mit dem 18-fachen des Jahreswertes zu erfolgen hat.

Die hier von der Beschwerdeführerin hervorgehobene Vertragsbestimmung entspricht dem § 4 Abs. 2 Baurechtsgesetz, wonach das Erlöschen des Baurechtes wegen Verzuges in der Berichtigung des Bauzinses nur für den Fall vereinbart werden kann, dass der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt. Die Beschwerdeführerin leitet aus dieser Vertragsbestimmung eine Kündigungsmöglichkeit ab, weshalb in Wahrheit die Vertragsdauer unbestimmt sei.

Die im Punkt VII des Baurechtsvertrages enthaltene auflösende Bedingung ist gemäß § 5 BewG so lange ohne Einfluss, als diese Bedingung nicht eintritt.

Auch unter Bedachtnahme auf die herangezogene Bestimmung des Baurechtsvertrages ist somit davon auszugehen, dass der Bestandvertrag auf bestimmte Dauer abgeschlossen wurde.

Damit erwies sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, weshalb gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 501/2001.

Wien, am 19. Dezember 2002

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2002:1999160405.X00

Im RIS seit

24.04.2003

Zuletzt aktualisiert am

16.05.2013

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at