jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 1990/7/4 89/15/0140

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.07.1990

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken;
33 Bewertungsrecht;

Norm

BAO §184 Abs1;
BewG 1955 §17 Abs3;
GebG 1957 §15 Abs1;
GebG 1957 §17 Abs1;
GebG 1957 §17 Abs3;
GebG 1957 §17 Abs5;
GebG 1957 §22;
GebG 1957 §26;
GebG 1957 §33 TP5 Abs1;
GebG 1957 §33 TP5 Abs3;

Beachte

Besprechung in:ÖStZB 1991, 419;

Betreff

KF, EV, HM und KP gegen Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 1. September 1989, Zl. GA 11-552/3/89, betreffend Rechtsgebühr

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund zu gleichen Teilen Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Ende Dezember 1987 unterzeichneten die vier zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossenen Beschwerdeführer als Mieter und am 2. Februar 1988 unterzeichnete eine GmbH als Vermieter einen im Inland errichteten Mietvertrag über die Vermietung einer Liegenschaft mit allen darauf zu errichtenden Gebäuden. Der Mietvertrag begann am Tage der Unterzeichnung und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Punkt 12. des Mietvertrages lautet:

12.Zahlung vor Beginn des Mietvertrages während der Bauphase:

Während der Planungs- und Bauzeit wird der Mieter an den Vermieter eine monatlich im nachhinein zu leistende Zahlung von 0,57 % der bis zum Monatsletzten jeweils vom Vermieter aufgewendeten Investitionskosten entrichten. Diese Zahlungen können den Gesamtinvestitionskosten zugeschlagen werden.

...

Die Zahlungen beginnen am Ersten des dem Vertragsabschluß folgenden Monats nach Mitteilung der Betragshöhe durch den Vermieter.

Punkt 13. des Mietvertrages hat folgenden Wortlaut:

13. Mietzins

Ab Übernahme des Mietobjektes gemäß Punkt 2 wird der Mieter an den Vermieter für das Mietobjekt einen vorläufigen Mietzins in Höhe von S 119.057,-- pm zuzüglich 10 % Mehrwertsteuer leisten.

Die Höhe der endgültigen Mieten wird nach Fertigstellung und Abrechnung des Bauvorhabens und Übernahme des Vertragsgegenstandes festgelegt. Die Miete wurde auf Basis einer Absetzung für Abnutzung in Höhe von 4 % pa auf die abnutzbaren Teile des Bestandsobjektes angenommen und vorläufigen Gesamtinvestitionskosten von S 20,300.000,-- berechnet. Der Vermieter ist zur Berichtigung der Mieten auf Grund der tatsächlich erreichten AfA berechtigt.

...

Die gesetzliche Änderung (IFB und vorzeitige Abschreibung laut Verwaltungsgerichtshof 2195 f/63) des kalkulierten steuerlichen Mietzinsbestandteiles zieht nur dann eine Änderung des Mietzinses nach sich, wenn diese Änderung rückwirkende Kraft auf die bereits getätigten Investitionen hat; ansonsten beeinflußt dieser Mietzinsbestandteil den Mietzins nur hinsichtlich der erwarteten, durch die Gesetzänderung verlorengegangenen Investitionsbegünstigungen des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderung noch nicht hergestellten Teiles der Gesamtinvestition.

Auch bei Änderung steuerrechtlicher Sätze bzw. der Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis sowie bei der Einführung neuer Steuern und neu erwachsenden Belastungen, die Einfluß auf die Kalkulation der Mieten haben, behält sich der Vermieter eine Änderung der Mietsätze vor. Der Mieter stimmt dieser gleitenden Änderung des Mietpreises zu. Der Vermieter ist insbesondere dann zu einer Anpassung der Miete berechtigt, wenn dem Vermieter die Begünstigung gemäß § 8 Abs. 1 GewStG als Grundstücksgesellschaft nicht gewährt wird.

Als Übernahme des Mietobjektes im Sinne des Punktes 13 Abs. 1 des Mietvertrages gilt laut Punkt 2 Abs. 3 des Vertrages die Feststellung der Bezugsfähigkeit des Mietgegenstandes; als Übernahme gilt auch die Inbetriebnahme des Vertragsgegenstandes.

Nach Punkt 2 Abs. 6 lit. d des Mietvertrages ist der Vermieter berechtigt, das Vertragsverhältnis vorzeitig aufzulösen, wenn die zur vertragsmäßigen Erstellung des Vertragsgegenstandes notwendigen behördlichen Genehmigungen oder sonstige rechtsgeschäftliche Willenserklärungen Dritter nicht erteilt werden. Dies gilt nicht, wenn der Mieter die gemäß Punkt 12 zu entrichtenden Zahlungen laufend leistet.

Zu den in Punkt 13 Abs. 2 des Mietvertrages erwähnten Gesamtinvestitonskosten bestimmt Punkt 10, daß der vom Mieter zu leistende monatliche Mietzins für das Betriebsobjekt auf der Grundlage der Gesamtinvestitionskosten berechnet wird. Nach vorläufiger Berechnung betragen die Gesamtinvestitionskosten S 20,300.000,--. Die endgültigen Gesamtinvestitionskosten werden durch den Vermieter mit verbindlicher Wirkung für den Mieter festgestellt, wenn der Erwerb, die Errichtung und die Übergabe des Vertragsgegenstandes abgeschlossen und sämtliche im Zusammenhang damit stehenden Leistungen und Lieferungen abgerechnet sind.

Mit Schreiben vom 21. Juni 1988 brachten die Beschwerdeführer dem Finanzamt eine im Mai 1988 abgeschlossene Vereinbarung der Mietvertragspartner zur Kenntnis, daß alle von den Vertragsparteien bezüglich der streitgegenständlichen Liegenschaft begründeten Rechte und Pflichten erloschen sind.

In dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid legte die belangte Behörde nach Wiedergabe des § 17 Abs. 1 GebG 1957 dar, Voraussetzung für die Gebührenpflicht des Rechtsgeschäftes sei unter anderem, daß es gültig zustande gekommen sei. Für die Entstehung der Gebührenpflicht sei es allerdings gleichgültig, ob das Rechtsgeschäft

überhaupt oder den Vereinbarungen entsprechend durchgeführt werde. Gemäß § 17 Abs. 5 GebG 1957 würden daher die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld nicht aufheben.

Die Rechtsgebühr nach § 33 TP 5 GebG 1957 sei, wie es im angefochtenen Bescheid weiters heißt, "nach dem Wert" des Bestandvertrages zu bemessen. Dieser Wert ergebe sich aus Bestandzins und Bestanddauer. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei unter dem Wert, nach dem die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG 1957 zu bemessen sei, der Preis zu verstehen, um den der Gebrauch der Sache im Sinne des § 1094 ABGB "als gekauft anzusehen" sei. Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG 1957 seien bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten. Gemäß § 26 GebG 1957 seien betagte Leistungen als sofort fällige zu behandeln. In der Zukunft erst fällig werdende Leistungen würden so behandelt, als ob sie gleich in der Gegenwart fällig wären.

Während der Planungs- und Bauzeit seien im Beschwerdefall als Miete 0,57 % der vom Vermieter aufgewendeten Investitionskosten zu entrichten; ab Übernahme des Mietobjektes sei ein vorläufiger Mietzins in Höhe von S 119.057,-- zuzüglich 10 % Umatzsteuer zu leisten; die Höhe der endgültigen Mieten werde nach Fertigstellung und Abrechnung des Bauvorhabens und Übernahme des Vertragsgegenstandes festgelegt. Die Höhe der endgültigen Mieten könne daher mit S 119.057,-- zuzüglich 10 % Umsatzsteuer geschätzt werden, da sie infolge Vertragsauflösung nicht mehr feststellbar sei. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sei es unmaßgeblich, wie lange das Bestandverhältnis gedauert habe, da es bei der Festsetzung der Gebühr für einen Bestandvertrag zufolge § 26 GebG 1957 im Zusammenhalt mit den §§ 15 und 16 (§ 17) BewG 1957 auf den Wert des vereinbarten Bestandzinses im Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes ankomme.

Vorliegende Beschwerde macht sowohl inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides als auch dessen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Nach Auffassung der Beschwerdeführer entspricht (nur) eine Gebührenbemessung dem Gesetz, bei der sich aus dem für die Dauer von drei Monaten auf der Basis der Vertragsurkunde in Rechnung gestellten Mietzins von S 62.930,02 ein durchschnittlicher Monatsmietzins in Höhe von S 20.976,67 errechnet. Dieser Betrag sei nach der von der belangten Behörde zitierten Spruchpraxis des Verwaltungsgerichtshofes zur Ermittlung der Gebührenbemessungsgrundlage mit dem 36-fachen zu vervielfältigen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die belangte Behörde bezweifelt in der Gegenschrift die rechtzeitige Beschwerdeführung. Ihre Zweifel sind unbegründet, da der angefochtene Bescheid am 28. September 1989 zugestellt (ABl. 107) und die Beschwerde laut Postaufgabeschein am 9. November 1989, also noch innerhalb der sechswöchigen Frist des § 26 Abs. 1 Z. 1 VwGG, zur Post gegeben wurde.

2. § 15 Abs. 1 GebG 1957 unterwirft beurkundete RECHTSGESCHÄFTE den im III. Abschnitt des Gesetzes geregelten Rechtsgebühren. Kam das beurkundete Rechtsgeschäft zustande, dann unterliegt es grundsätzlich mit seinem beurkundeten Inhalt der Rechtsgebühr, wie dies § 17 Abs. 1 GebG 1957 anordnet. Maßgeblich ist also der beurkundete Inhalt des Rechtsgeschäftes, unmaßgeblich hingegen, ob das Rechtsgeschäft in weiterer Folge aufrechterhalten und ob oder wie es ausgeführt wird (siehe z.B. Frotz-Hügel-Popp, Kommentar zum Gebührengesetz, § 22 B 2). Dementsprechend ordnet § 17 Abs. 5 GebG 1957 an, daß die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung die (im Beschwerdefall mit der letzten Unterschrift am 2. Februar 1988 gemäß § 16 Abs. 1 Z. 1 lit. a GebG 1957) entstandene Gebührenschuld nicht aufheben. Da es also auf das beurkundete Rechtsgeschäft ankommt und nicht darauf, ob dieses Rechtsgeschäft aufrechterhalten und ob oder wie es ausgeführt wurde, gehen alle Einwände der Beschwerdeführer, die sich auf die Auflösung des Mietverhältnisses mit der im Mai 1988 unterzeichneten Vereinbarung stützen, ebenso ins Leere wie alle jene Einwände, die aus der tatsächlichen Ausführung des Mietvertrages - insbesondere aus den bis zur Vertragsauflösung tatsächlich in Rechnung gestellten bzw. geleisteten Zahlungen - etwas gewinnen wollen (siehe auch das hg. Erkenntnis vom 4. Dezember 1969, Zl. 1029/69).

Bezüglich der Höhe des beurkundeten Mietzinses geht aus dem Mietvertrag hervor, daß die Beschwerdeführer während der Planungs- und Bauzeit einen von den Investitionskosten des Vermieters abhängigen Mietzins und ab Übernahme des Mietobjektes (Feststellung der Bezugsfähigkeit des Mietgegenstandes entsprechend Punkt 2 des Mietvertrages) einen nach Fertigstellung und Abrechnung des Bauvorhabens festzulegenden Mietzins zu zahlen hatten. Der angefochtene Bescheid beruht auf der Auffassung, daß der Gebührenbemessung nicht der während der

Planungs- und Bauzeit zu entrichtende, sondern der laut Vertrag nach Fertigstellung des Mietobjektes festzulegende - höhere - Mietzins zu Grunde zu legen wäre. Die belangte Behörde hat für ihre Auffassung Schrifttum und Rechtsprechung für sich. Bezüglich der Rechtsprechung sei insbesondere auf die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 16. März 1987, Zl. 85/15/0246, und vom 19. Juni 1989, Zl. 88/15/0109, verwiesen, aus denen hervorgeht, daß bei Bestandverhältnissen von unbestimmter Dauer mit einem sich nach einiger Zeit vereinbarungsgemäß erhöhenden Mietzins bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 erster Satz GebG 1957 dem Urkundenprinzip und dem in den §§ 21 und 22 GebG 1957 enthaltenen Grundgedanken Rechnung tragend von dem gemäß § 26 GebG 1957 als unbedingt und sofort fällig geltenden erhöhten Mietwert auszugehen ist.

Frotz-Hügel-Popp, aaO, § 33 TP 5 B II 1 e, schließen sich der Rechtsprechung an.

Der nach Fertigstellung des Mietobjektes erst festzulegende Mietzins stand im Zeitpunkt der Entstehung der Gebührenschuld mit seinem genauen Betrag noch nicht fest. Er war daher zu schätzen (siehe die zuletzt angeführte Belegstelle bei Frotz-Hügel-Popp, aaO, und das hg. Erkenntnis vom 19. Februar 1975, Zl. 1855/74, Slg. Nr. 4796/F). Die von der belangten Behörde demnach zutreffend vorgenommene Schätzung beruht auf jenem Mietzins, den die Vertragsparteien selbst ab Übernahme des Mietobjektes bis zur endgültigen Festlegung der Mieten als vorläufigen Mietzins vorgesehen hatten (S 119.057,-- netto monatlich). Eine solche Schätzung erscheint durchaus zulässig, wenn man in Rechnung stellt, daß die Vertragsparteien selbst wohl am besten beurteilen konnten, welcher vorläufige Mietzins dem nach Fertigstellung des Bauvorhabens endgültig festzulegenden Mietzins nahekommt, und die Beschwerdeführer nichts ins Treffen führen konnten, was gegen die Richtigkeit der wirtschaftlich vernünftigen Annahme spräche, daß der vorläufige Mietzins dem endgültig festzulegenden Mietzins auch tatsächlich möglichst nahekommen sollte.

Im einzelnen wird zur Beschwerde, soweit ihre Ausführungen nicht schon mit den vorstehenden Erwägungen eine Antwort fanden, folgendes bemerkt:

Für die Feststellbarkeit des endgültigen Mietzinses kommt es nicht darauf an, welche Beträge vor einer endgültigen Festlegung des Mietzinses tatsächlich geleistet oder in Rechnung gestellt wurden, sondern darauf, welche Zahlungen nach einer endgültigen Festlegung zu leisten gewesen wären; darüber geben die vor Übernahme des Bestandobjektes tatsächlich in Rechnung gestellten oder gezahlten Beträge keine Auskunft (siehe nochmals Frotz-Hügel-Popp, aaO, § 22 B 2).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kommt es nicht darauf an, ob der der Gebührenbemessung zu Grunde gelegte Schätzwert dem gemeinen Wert entspricht, sondern darauf, ob der Schätzwert dem laut Urkunde endgültig festzulegenden Mietzins nahekommt.

Mit der Schätzung des endgültig (NACH FERTIGSTELLUNG des Bauvorhabens) festzulegenden Mietzinses kam es nicht zu der von den Beschwerdeführern behaupteten Gleichsetzung mit dem vereinbarten Mietzins für den Altbestand WÄHREND DER PLANUNGS-UND BAUPHASE.

Die Beschwerdeführer rügen, es sei ihnen nicht zur Kenntnis gebracht worden, inwieweit die Mietzinsschätzung der (geänderten) Steuerrechtslage Rechnung trage, die gemäß Vereinbarung ebenfalls einen Bestandteil des kalkulierten Mietzinses bilde. Sie haben dabei offenbar die wiedergegebenen Regelungen in Punkt 13 Abs. 7 und 8 des Mietvertrages im Auge, denen zufolge Änderungen der Steuerrechtslage auf den Mietzins durchschlagen können. Dieser Rüge kommt aber schon deshalb keine Berechtigung zu, weil die Beschwerdeführer nicht einmal in der Beschwerde aufzuzeigen vermögen, wie sich die bei Vertragsabschluß lediglich möglichen (ungewissen) Änderungen der Steuerrechtslage im Schätzwert niederschlagen hätten können.

Die Betrachtungen in der Beschwerde, die auf den Zeitpunkt der Mietvertragsauflösung abstellen, verhelfen der Beschwerde deshalb nicht zum Erfolg, weil es, wie bereits dargetan, auf den Inhalt des Mietvertrages bzw. die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld ankommt. Der Mietvertrag hatte die Anmietung eines fertigzustellenden Gebäudes zum Inhalt, wobei bis zur Fertigstellung ein geringerer und nach Fertigstellung ein festzulegender (aber bestimmbarer) höherer, im Sinne von Schrifttum und Rechtsprechung für die Gebührenbemessung maßgebender Mietzins zu entrichten war. Da der höchste vereinbarte Mietzins für die Gebührenbemessung heranzuziehen war, ist für die Beschwerdeführer auch daraus nichts zu gewinnen, daß sie gemäß Punkt 2 Abs. 6 lit. d letzter Satz in Verbindung mit Punkt 12 des Mietvertrages für den Fall mangelhafter

Vertragserfüllung durch den Vermieter einen geringeren als den endgültig festzulegenden Mietzins zu zahlen hatten.

Nach § 17 Abs. 3 BewG 1955 ist bei Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiß sind oder schwanken, als Jahreswert der Betrag zu Grunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird. Unter Hinweis auf diese auch für die Stempel- und Rechtsgebühren bedeutsame Vorschrift (siehe § 1 BewG 1955) sind die Beschwerdeführer der Meinung, § 17 Abs. 3 BewG 1955 beziehe sich auf den ungewissen Betrag der gewissen Nutzung, nicht aber auf einen ungewissen "Ertrag" (richtig wohl: "Betrag") einer ungewissen Nutzung. Diesem Einwand ist abermals entgegenzuhalten, daß nach § 17 Abs. 1 GebG 1957 für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend ist, und weiters, daß nach § 26 GebG 1957 für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 mit der Maßgabe anzuwenden sind, daß unter anderem bedingte ("unsichere") Leistungen und Lasten als unbedingte ("sichere") Leistungen und Lasten zu behandeln sind.

Die belangte Behörde brachte den Beschwerdeführern die beabsichtigte Berufungsentscheidung vor deren Erlassung in Form eines Vorhaltes zur Kenntnis. Sie gab damit den Beschwerdeführern auch Gelegenheit, zu der dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegenden Schätzung der Gebührenbemessungsgrundlage Stellung zun nehmen. Die Beschwerdeführer nahmen zwar zum Vorhalt der belangten Behörde Stellung, gingen aber auf die Schätzung nicht ein. Es ist daher unerfindlich, worin die gerügte mangelnde Berücksichtigung "des gemäß § 17 Abs. 2 GebG 1957 unter Beweis gestellten, eine geringere Gebührenschuld auslösenden Tatbestandes" bestehen soll. Sollte unter dem gemäß § 17 Abs. 2 GebG 1957 unter Beweis gestellten, eine geringere Gebührenschuld auslösenden Tatbestand die in der Beschwerde angestellte Berechnung der Gebührenbemessungsgrundlage entsprechend dem für die Dauer von drei Monaten auf der Basis der Vertragsurkunde in Rechnung gestellten Mietzinse gemeint sein, so ist den Beschwerdeführern - von weiteren Erwägungen abgesehen - entgegenzuhalten, daß diese Berechnungen schon im Verwaltungsverfahren vorzutragen gewesen wären.

Die Beschwerdeführer vermochten somit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen. Ihre Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG und die Verordnung vom 17. April 1989, BGBl. Nr. 206.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1989150140.X00

Im RIS seit

04.07.1990

Zuletzt aktualisiert am

27.01.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at