

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

02.07.1970

Geschäftszahl

1218/69

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dkfm. DDr. Dorazil und die Hofräte Dr. Frühwald, Dr. Riedel, Dr. Schima und Dr. Reichel als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzkommissär Smekal, über die Beschwerde der Gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft X-reg. Gen. m. b. H. in W, vertreten durch Dr. Erwin Dietrich, Rechtsanwalt in Wien XIX, Hackhofergasse 9-11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 11. Juli 1969, GZ. GA VIII-796/69, betreffend Gebühr von einem Bestandvertrage, nach durchgeführter Verhandlung, und zwar nach Anhörung des Vortrages des Berichters sowie der Ausführungen des Vertreters der Beschwerde, Rechtsanwalt Dr. Erwin Dietrich, und des Vertreters der belangten Behörde, Oberfinanzrat Dr. WR, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Der Bund (Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland) hat der beschwerdeführenden Partei Aufwendungen in der Höhe von S 2.250,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird zurückgewiesen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin, eine gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H., hatte eine Wohnhausanlage errichtet, für welche die Benützungsbewilligung seitens der Wiener Magistratsabteilung 37 am 4. Oktober 1967 erteilt worden ist. Am 24. November 1964 hatte die Beschwerdeführerin schon mit einem Siedler einen Nutzungsvertrag bezüglich einer bestimmten Wohnung in diesem Haus abgeschlossen, ohne eine Vertragsdauer zu bestimmen. Gemäß § 9 dieses Vertrages ist die Genossenschaft berechtigt worden, das Bestandverhältnis unter bestimmten Voraussetzungen für aufgelöst zu erklären. Der Bestandnehmer wurde gemäß § 10 des Vertrages berechtigt, das Bestandverhältnis zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres mit einjähriger Kündigungsfrist zu kündigen und einen Nachfolger namhaft zu machen, sofern derselbe die Bestimmungen des Magistrates der Stadt Wien für die Rechtsnachfolger erfüllt und Mitglied der Genossenschaft wird.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien schrieb der Beschwerdeführerin mit Bescheid vom 24. Jänner 1969 gemäß § 33 TP 5 des Gebührengesetzes 1957 (GebGes) eine Rechtsgebühr in Höhe von S 288,-- und Stempelgebühren für sechs weitere Bogen gemäß § 6 Abs. 2 GebGes in Höhe von S 90,-- vor. Der Gebührenbemessung unterstellte das Finanzamt eine bestimmte Vertragsdauer von einem Jahr und einem Monat und eine daran anschließende unbestimmte Vertragsdauer und kam so zu einem Bemessungszeitraum von vier Jahren und einem Monat. Das jährliche Entgelt wurde mit S 7.013,-- festgestellt. Die Beschwerdeführerin erhob gegen diesen Bescheid Berufung und wendete gegen die Gebührenbemessung im wesentlichen ein, daß der Verwaltungsgerichtshof wohl einen Bestandvertrag, welcher auf bestimmte Zeit abgeschlossen wird und sich nach Ablauf dieser Zeit in einen auf unbestimmte Dauer verwandelt, derart bewertet, daß der bestimmten Zeit noch drei Jahre hinzugerechnet würden, woraus sich die gesamte Nutzungsdauer für die Bemessungsgrundlage ergäbe. Ein solcher Fall liege jedoch gegenständlich nicht vor. Der streitige Nutzungsvertrag sehe lediglich Kündigungsfristen vor, unter deren Einhaltung jeweils gekündigt werden könne. Die Kündigungsfrist als solche sei jedoch nicht identisch mit der Laufzeit des Vertrages. Im übrigen sei die Beschwerdeführerin eine gemeinnützige Genossenschaft und der Abschluß des vorliegenden Vertrages sei daher gemäß den in Geltung

stehenden Bestimmungen des § 19 des Bundesgesetzes vom 15. April 1921, BGBl. Nr. 252 (BWSG), und der hiezu erlassenen Durchführungsverordnungen gebührenfrei.

Die Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland hat die Berufung mit ihrem Bescheid vom 11. Juli 1969 als unbegründet abgewiesen und im wesentlichen begründend ausgeführt, § 19 Abs. 2 BWSG und die hiezu ergangenen Durchführungsverordnungen sähen die Gebührenfreiheit nur für solche Verträge vor, die von Genossenschaften unmittelbar im Zusammenhange mit der Errichtung von Kleinwohnungen abgeschlossen werden. Der streitgegenständliche Vertrag betreffe hinsichtlich seines gebührenrechtlichen Inhaltes nicht die Errichtung einer Kleinwohnung, sondern deren Vergabe in Bestand. Der darin noch enthaltene Vorvertrag zu einem Kaufvertrag sei gebührenrechtlich ohne Bedeutung. Es brauche daher auf die Frage, ob die begehrte Gebührenbefreiung sinngemäß anzuwenden sei, nicht näher eingegangen zu werden. Gemäß § 33 TP 5 GebGes sei die Rechtsgebühr für Bestandverträge nach dem Wert in Höhe von 1 v. H. zu bemessen. Unter Wert sei der Preis im Sinne des § 1090 ABGB zu verstehen. Hinsichtlich des Wertes bei unbestimmter Dauer des Bestandvertrages bestimme § 33 TP 5 Abs. 3 GebGes, daß dieser in Höhe des dreifachen Jahresentgeltes anzunehmen sei. Sei die Dauer des Bestandvertrages bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht worden, so bleibe dieser Vorbehalt für die Gebührenbemessung außer Betracht. Der Verwaltungsgerichtshof habe in seinem Erkenntnis vom 8. April 1964, Slg. Nr. 3058/F, ausgeführt, daß eine bestimmte Dauer eines Bestandverhältnisses jedenfalls bis zu dem Zeitpunkt als vereinbart gelten könne, an dem das Vertragsverhältnis bei Ausnützung der ersten Kündigungsmöglichkeit endigen können. Da die Beschwerdeführerin gemäß § 9 des Vertrages nur aus den dort angeführten Gründen kündigen könne, der Bestandnehmer wohl vierteljährlich, jedoch unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist, erscheine somit die Mindestdauer von einem Jahre gegeben. Der Einwand der Beschwerdeführerin, daß Kündigungsfristen bei Bestandverträgen auf unbestimmte Dauer schon deswegen unbeachtlich seien, weil es ansonsten überhaupt keine Bemessung vom dreifachen Jahreswert geben könne, gehe insofern ins Leere, als die über die gesetzlichen Kündigungsfristen hinausgehenden Zeiträume gebührenrechtlich nur erfaßt würden, wenn sie vertraglich festgelegt werden. Im gegebenen Falle betrage die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist ein Jahr. Es könne daher mit Recht angenommen werden, daß die Parteien dadurch, daß sie abweichend von der gesetzlichen Regelung eine längere Kündigungsfrist - nämlich ein Jahr - vereinbart hätten, sich auf die Mindestdauer von einem Jahr binden wollten. Die weitere unbestimmte Dauer bedeute gebührenrechtlich die Zurechnung eines weiteren Zeitraumes von drei Jahren, sodaß als Bemessungsgrundlage die Leistungen von vier Jahren heranzuziehen seien. Der Bescheid sei jedoch insoweit abzuändern gewesen, als die bestimmte Vertragsdauer mit einem Jahr und nicht mit dreizehn Monaten anzunehmen sei, da sich der Nutzungsvertrag auf ein zu errichtendes Bestandsobjekt beziehe, und eine Kündigung nur auf ein bereits existentes Bestandsobjekt gerichtet sein könne.

Gegen diese Entscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 11. Juli 1969 richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten Verhandlung erwogen hat:

1.) Zur Frage der Gebührenbefreiung nach § 19 BWSG:

Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, daß der gegenständliche Vertrag unmittelbar der Errichtung einer Wohnsiedlung diene und somit der Vorschrift des § 19 BWSG entspreche.

Dem ist entgegenzuhalten, daß gemäß § 19 Abs. 1 BWSG nur die zur Durchführung der Bestimmungen dieses Gesetzes erforderlichen Eingaben an den Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds oder dessen Organe, sowie die Beilagen dieser Eingaben stempel- und gebührenfrei sind. Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen kommt unter den durch Verordnung festzusetzenden Voraussetzungen den Rechtsgeschäften, die zu den im § 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 1910, RGBl. Nr. 242, bezeichneten Zwecken oder zum Zwecke der Errichtung von Wohn- oder Kleinwirtschaftssiedlungen abgeschlossen werden, sowie den aus diesem Anlaß erforderlichen Urkunden und grundbücherlichen Eintragungen die Befreiung von den Stempel- und Rechtsgebühren zu und sind die im Eigentum einer Gemeinde oder einer gemeinnützigen Bauvereinigung stehenden Gebäude, welche den angeführten Zwecken dienen, vom Gebührenäquivalent befreit. Die Anordnungen über die zum Schutze des Staatsschatzes erforderlichen Sicherungsmaßnahmen werden durch Verordnung getroffen.

Auf Grund der Verordnungsermächtigung des § 19 Abs. 2 BWSG ergingen im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für soziale Verwaltung die Verordnungen des Bundesministeriums für Finanzen vom 2. Juli 1925, BGBl. Nr. 210, und vom 8. Februar 1926, BGBl. Nr. 40. Gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung BGBl. Nr. 210/1925 ist bei Rechtsgeschäften (Urkunden), die nach den allgemeinen Gebührenvorschriften einer Skala- oder einer Prozentualgebühr unterliegen, und bei grundbücherlichen Eintragungen die Gebührenbefreiung davon abhängig, daß die Gebührenbehörde auf Einschreiten der Partei das Zutreffen der Voraussetzungen für die Gebührenfreiheit festgestellt hat.

Diese Voraussetzungen sind im Abs. 2 I-IV dieses Paragraphen taxativ aufgezählt.

Nun ist die Bestimmung des § 19 Abs. 2 BWSG, die durch die Verordnungen vom 2. Juli 1925, BGBl. Nr. 210, und vom 8. Februar 1926, BGBl. Nr. 40, ihre nähere Ausführung erfahren hatte, wie der Verwaltungsgerichtshof in seinen Erkenntnissen vom 23. Jänner 1957, Slg. Nr. 1577/F, und vom 30. Oktober 1969, Zl. 409/69 (auf Art. 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, wird

hingewiesen), ausführlich dargelegt hat, zwar auf Grund der dreizehnten Verordnung zur Einführung steuerrechtlicher Vorschriften im Land Österreich infolge der Einführung des deutschen Urkundensteuergesetzes vom 5. Mai 1936, dRGI. I, S. 407, mit Ablauf des 31. März 1939 außer Kraft getreten; ihre sinnngemäße Anwendung auf die unter das Gebührengesetz 1946, BGBl. Nr. 184, bzw. unter das Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267, fallenden Tatbestände ist jedoch durch § 35 Abs. 1 GebGes angeordnet worden, weil das besagte Bundesgesetz vom 15. April 1921 niemals aufgehoben worden war und daher auch nach Wiedererrichtung der Republik Österreich in Kraft stand. Die belangte Behörde hat nun im Streitfalle die Anwendung des § 19 Abs. 2 BWSG aus dem Grund abgelehnt, weil diese Bestimmung und die hiezu ergangenen Durchführungsverordnungen die Gebührenfreiheit nur für solche Verträge vorsehen, die von Genossenschaften unmittelbar im Zusammenhange mit der Errichtung von Kleinwohnungen abgeschlossen worden sind. Dieser Rechtsauffassung der belangten Behörde kann nicht entgegengetreten werden, denn gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung BGBl. Nr. 210/1925 muß das Rechtsgeschäft, um gebührenfrei zu sein, nicht nur zum Zwecke des Baues von Kleinwohnungen bzw. zum Erwerb von zum Bau von Kleinwohnungen bestimmten Grundstücken abgeschlossen worden sein, sondern der Gegenstand des Rechtsgeschäftes muß gemäß § 3 Abs. 2 P. 1 lit. b dieser Verordnung unmittelbar einem der angeführten Zwecke entsprechen und gemäß lit. c desselben Punktes gilt die Gebührenbefreiung nicht, wenn das Rechtsgeschäft (die Urkunde, die grundbücherliche Eintragung) daneben auch einen nichtbegünstigten Zweck zum Gegenstand hat. Demnach kommt Rechtsgeschäften, die den angeführten Zwecken nur mittelbar dienen, und auch nicht begünstigte Zwecke zum Gegenstand haben, wie z. B. der gegenständliche Nutzungsvertrag, die Gebührenbefreiung - auch sinnngemäß - nicht zu.

2.) Zur Frage der Gebührenbemessung nach § 33 TP 5 GebGes:

Gemäß § 17 Abs. 1 GebGes ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Der Einwand in der Beschwerde, daß das Nutzungsentgelt keinen Bestandzins darstelle, ist daher nicht zielführend, denn als Bestandzins sind alle jene Leistungen anzusehen, die der Bestandnehmer für die Nutzung des Bestandobjektes aufwendet bzw. künftig aufwenden muß. Im vorliegenden Fall sind daher ebenfalls alle Leistungen, die nicht auf den künftigen Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücksanteiles in Anrechnung kommen, als Bestandzins anzusehen. Denn der Wert des Bestandvertrages im Sinne des § 33 TP 5 GebGes ist die Summe aller Werte, die der Bestandnehmer anwenden muß, um den Gebrauch der Bestandsache zu erhalten. Auf den Kaufpreis werden laut Vertrag aber unbestrittenermaßen nur die Grundkosten und der Baukostenanteil angerechnet. Daß das Nutzungsentgelt auch Beträge enthält, die bei der Beschwerdeführerin Betriebskosten darstellen, ist für die rechtliche Beurteilung des Gesamtentgeltes ohne Bedeutung.

Die Beschwerdeführerin bekämpft den in Rede stehenden Bescheid aber auch insoweit, als bei der Berechnung der Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebGes ein drei Jahre übersteigender Zeitraum einbezogen wurde. Sie vertritt die Ansicht, daß der in Streit stehende Vertrag ein solcher unbestimmte Dauer sei. In dieser Rechtsauffassung ist der Beschwerdeführerin beizupflichten. Gemäß § 9 des dem Verwaltungsgerichtshof vorliegenden Vertrages vom 24. November 1964 ist die Beschwerdeführerin berechtigt, denselben nur aus bestimmten, darin aufgezählten Gründen jederzeit einseitig für aufgelöst zu erklären. Der "Siedler" ist dagegen gemäß § 10 des Vertrages berechtigt, daß Nutzungsverhältnis zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres mit einjähriger Kündigungsfrist zu kündigen. Auf Grund dieser Vertragsbestimmungen hat die belangte Behörde angenommen, daß sich die Parteien abweichend von der gesetzlichen Regelung auf eine Mindestdauer von einem Jahr binden wollten, welchem Zeitraum sodann ein weiterer Zeitraum von drei Jahren für die unbestimmte Dauer zuzurechnen sei. Nun kann allerdings - wie der Verwaltungsgerichtshof z. B. in seinem grundlegenden Erkenntnis vom 8. April 1964, Slg. Nr. 3058/F, zum Ausdruck gebracht hat - selbst ein Vertrag, der seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird, gebührenrechtlich dann als Vertrag auf bestimmte Dauer angesehen werden, wenn aus seinem Inhalt zu erkennen ist, daß er vor Ablauf einer bestimmten Zeit - von bestimmten Ausnahmen abgesehen - von keinem Vertragsteil durch Kündigung aufgelöst werden kann. Im Streitfalle hat aber nur der "Siedler" einen Kündigungsverzicht auf eine bestimmte Zeit abgegeben. Es liegt also nur ein einseitiger Kündigungsverzicht vor, der den an sich auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag deswegen gebührenrechtlich also nicht zu einem solchen auf bestimmte Dauer werden läßt. Die Vereinbarung einer längeren Kündigungsfrist selbst kann nämlich nur dann als beiderseitige zeitliche Bindung der Vertragsparteien an den Vertrag angesehen werden, wenn die Länge der Kündigungsfrist im Hinblick auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten ungerechtfertigt erscheint; eine Voraussetzung, die im vorliegenden Falle offenbar nicht gegeben ist. Feststellungen darüber allerdings sind von den Abgabenbehörden infolge der grundsätzlichen Rechtsauffassung nicht getroffen worden. Unter Erinnerung an Art. 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45, wird auf das Erkenntnis dieses Gerichtshofes vom 11. Juni 1970, Zl. 797/69, verwiesen. Der vorliegende Nutzungsvertrag ist daher (nach der Sachlage) auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden. Da nach der dargelegten Rechtslage im vorliegenden Falle der Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebGes an Stelle eines Zeitraumes von vier Jahren nach den behördlichen Feststellungen nur ein solcher von drei Jahren zugrunde zu legen gewesen wäre, war die Beschwerde in diesem Punkte begründet, sodaß der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 lit. a VwGG 1965 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben werden mußte.

Die Beschwerdeführerin hat für den Fall ihres Obsiegens den Ersatz von Aufwendungen in Höhe von S 2.351,40 (S 1.000,-- für Schriftsatzaufwand, S 1.250,-- für Verhandlungsaufwand und S 101,40 für

Stempelkosten) begehrt. Diesem Antrag war gemäß § 47 Abs. 1 und 2 lit. a, § 48 Abs. 1 lit. b und d, § 49 Abs. 1 und § 59 Abs. 1 und 2 lit. a und c VwGG 1965 in Verbindung mit Art. I A Z. 1 und 2 der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, BGBl. Nr. 4, in Höhe von S 2.250,-- zu entsprechen. Der Ersatz der Stempelkosten war im Hinblick auf die Bestimmung des § 59 Abs. 2 lit. d VwGG 1965 wegen verspäteter Antragstellung zurückzuweisen. Die Festsetzung der Leistungsfrist gründet sich auf § 59 Abs. 4 VwGG 1965.

Wien, am 2. Juli 1970