

Merkblatt zu den Musterpachtverträgen für Eigenjagd- und Genossenschaftsjagdgebiete, Stand Feber 2002

Die folgenden Erläuterungen zu den Musterpachtverträgen gelten sowohl für Eigenjagdgebiete (EJ) als auch für Genossenschaftsjagdgebiete (GJ). Sofern abweichende Bestimmungen gelten, wird darauf mit den jeweiligen Abkürzungen hingewiesen. Das Tiroler Jagdgesetz 1983 in der geltenden Fassung wird TJG abgekürzt:

I. Einleitung

Die Vertragsmuster werden als Mindeststandard empfohlen, vom Gesetz abweichende Vertragformulierungen müssen also eingebaut und insbesondere im Hinblick auf die Rechtsgeschäftsgebühr geprüft und überlegt werden. Im Hinblick auf die geänderte Rechtsprechung der Finanzlandesdirektion und des Verwaltungsgerichtshofes zu den Rechtsgeschäftsgebühren mussten die Musterpachtverträge überarbeitet werden.

II. Bogengebühr

Seit 1.1.2002 gilt eine gesetzliche Änderung bei den sogenannten festen Gebühren, also insbesondere bei der Bogengebühr. Diese Bogengebühr muss nicht mehr entrichtet werden. Ebenso wenig Gebühren für Vollmachten, die entweder selbstständig (also außerhalb des Vertrages) oder im Vertrag schriftlich erteilt werden.

III. Vergebührung

1. Bereits seit 1.7.1999 müssen Rechtsgeschäftsgebühren selbst berechnet und direkt an das Finanzamt bezahlt werden. Abgabenschuldner ist der Verpächter! Dieser ist auch verpflichtet, die unten näher erläuterten Schritte zur Bezahlung der Rechtsgeschäftsgebühr an das Finanzamt zu setzen.

2. Berechnung der Bemessungsgrundlage:

a) Finanzlandesdirektion Tirol und Verwaltungsgerichtshof haben seit ca. 3 Jahren das in § 17 des Gebührengesetzes geregelte Urkundenprinzip sehr weit ausgelegt. Demnach ist alles, was als Gegenleistung des Pächters an den Verpächter zu sehen ist, in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen, was aufgrund der alten Vertragsmuster zu einem explosionsartigen Anstieg der Rechtsgeschäftsgebühren geführt hat. Nur anhand eines einzigen Beispiels sei dies verdeutlicht:

Aufgrund der Bestimmungen des TJG ist ein Revier berufsjägerpflichtig. Üblicherweise stand in den Pachtverträgen folgende Formulierung: *Der Pächter ist zum Jagdschutz im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet.* Damit erfolgte eine Beurkundung der ohnedies gesetzlichen Verpflichtung zum Jagdschutz. Nimmt man die Kosten eines Berufsjägers mit 36.000,- € jährlich

an, musste der Pächter 7.200,- € an – vermeidbarer – Rechtsgeschäftsgebühr zusätzlich bezahlen.

Gleiches gilt für Fütterung und Ersatz für Wildschäden, auch hier gelten gesetzliche Regelungen.

b) Beispiel für die Berechnung der Bemessungsgrundlage und Rechtsgeschäftsgebühr:

Pachtzins:	15.000,- €
durchschnittlicher jährlicher Aufwand für Schutzmaßnahmen:	1.000,- €
Versicherungsprämie für eine Jagdhütte: jährlich	<u>300,- €</u>
Summe jährlicher Aufwand des Pächters	<u>16.300,- €</u>

Dieser Betrag ist mit der Laufzeit des Pachtvertrages in Jahren (üblicherweise 10 Jahre) zu multiplizieren und vom Ergebnis 2 % zu berechnen. Hiervon sind 2 % als Rechtsgeschäftsgebühr an das Finanzamt zu bezahlen. Im konkreten Beispiel bedeutet dies $16.300 \text{ €} \times 10 = 163.000,- \text{ €}$, hiervon 2 % = 3.260,- €.

Behält sich der Verpächter den Abschuss einiger Wildstücke vor, sind diese Abschüsse ebenfalls zu bewerten und in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Der so errechnete Betrag ist an das Finanzamt, PSK Nummer 05544877 zu überweisen und die entsprechenden Daten auf dem Gebührenvermerk, welcher am Jagdpachtvertrag beispielhaft angebracht ist, zu vermerken.

c) Hinweis:

Es wird dringend empfohlen, von allseits unterschriebenen Jagdpachtverträgen solange keine Kopien anzufertigen, bis der Vergebühungsvermerk angebracht und unterfertigt ist.

Die Gebührenschild entsteht mit dem Datum der Unterfertigung des Jagdpachtvertrages durch die Vertragspartner und ist bis zum 15. des dem Entstehen der Gebührenschild zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu überweisen. Die Vergebühnung kann auch von Rechtsanwälten, Notaren oder Steuerberatern durchgeführt werden, der Vertrag muss nicht dort errichtet worden sein.

IV. Zu den Verträgen

Bei GJ muss der Obmann und ein weiteres Ausschussmitglied den Vertrag unterfertigen (§ 17 Abs. 2 TJG).

1. Für Größe, Lage und Grenzverlauf des Jagdgebietes ist der Bescheid der BH maßgeblich. Es ist möglich, dass ein Jagdgebiet nicht durch Bescheid festgestellt

wurde. In diesem Fall soll die behördliche Feststellung bei der BH beantragt werden. Die zusätzliche und genaue Grenzbeschreibung soll die Rechtssicherheit erhöhen. Vor allem im Hochgebirge, wo die Angabe von Grundparzellen auch nicht viel hergibt, wenn die Parzellengrenzen in ihrem Verlauf kaum bekannt sind, ist die Beschreibung notwendig.

Zu 1.3.: Werden solche Fehler bekannt, so ist umgehend eine Berichtigung derselben bei der Behörde zu beantragen.

2. Verpachtung

§ 18 TJG: Die Ausübung des Jagdrechtes kann nur in seiner Gänze Gegenstand eines Pachtvertrages sein.

Die einzige Ausnahme gilt für EJ, welche im Punkt 14.1. vorgesehen ist. Für GJ kennt das Gesetz einen solchen Vorbehalt nicht.

3. Pachtdauer

Die Mindestjagd pachtdauer beträgt 10 Jahre. Eine Verlängerung ist auch auf kürzere Zeitspannen möglich. Die Jagdbehörde überprüft streng, ob ein Vertrag auch bei geringen Änderungen gleich geblieben ist oder nicht. Ändern sich zB die Personen der Pächter (oder deren Anzahl), so wird dies als Neuverpachtung angesehen. Neuverpachtung oder Verlängerung müssen von der Vollversammlung der Jagdgenossenschaft beschlossen werden.

Daneben sind selbstverständlich auch die internen Vorschriften der Agrargemeinschaften zu beachten (sowohl bei einer Mitgliedschaft bei einer Jagdgenossenschaft als auch als Verpächter!).

4. Entgelt

Jagdgenossenschaften sind keine Unternehmen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, dürfen daher in den Rechnungen keine Umsatzsteuer ausweisen. EJ im Eigentum eines pauschalierten Landwirtes: muss in Rechnungen für den Jagdpachtschilling die UST gesondert ausweisen. Der Steuersatz beträgt 12 %. Den Steuerbetrag kann der pauschalierte Landwirt behalten. EJ im Eigentum eines buchführungspflichtigen Land- und Forstwirtes (auch im Fall einer großen Agrargemeinschaft): muss in den Rechnungen für den Jagdpachtschilling die UST gesondert ausweisen. Der Steuersatz beträgt 20 % und ist dem Finanzamt abzuführen.

5. Indexberechnung

Als Wertmesser wurde der Index der Verbraucherpreise für das Jahr 2000 bzw. der an seine Stelle tretende Index vorgesehen. Ausgangsbasis ist der Monat April desjenigen Jahres, in welchem das Pachtverhältnis begonnen hat:

zB: Pachtbeginn 1. April 2001

Pachtzins 17.441,48 €

Index im April 2001: 102,5

Pachtzins 2002: 17.441,48 € dividiert durch Index April 2001 mal Index Jänner 2002 = neuer Pachtzins

6. Sicherstellung

Die Sicherstellung kann in 3 Formen erlegt werden:

a) in bar:

Der Verpächter hat die Sicherstellung fruchtbringend anzulegen und samt Zinsen nach Vertragsende auszubezahlen, sofern der Pächter seine Verpflichtungen vollständig erfüllt hat.

b) Sparbuch,

welches nicht durch ein Losungswort vinkuliert sein darf. Durch ein Losungswort müsste die Verpächterseite vorerst einen gerichtlichen Titel erwirken, um dann auf das Sparbuch zugreifen zu können.

c) Bankgarantie:

Das ist die unbedingte Zusage eines Geldinstitutes, welches bei Vorlage der Bankgarantie ohne Überprüfung des Rechtsgrundes den angeforderten Betrag bis zur Höhe der Garantiesumme auszubezahlen hat.

7. Schutzmaßnahmen

Dieser Bereich ist im TJG nicht geregelt, weshalb die Aufnahme im Vertrag vorgesehen wurde. Achtung: dieser Passus löst Rechtsgeschäftsgebühren aus.

8. Wild- und Jagdschäden

Hier wurde eine Formulierung gewählt, die den Anspruch der Höhe nach festlegt, nicht jedoch dem Grunde nach. Der Grund des Anspruchs ergibt sich aus §§ 54 und 55 des Tiroler Jagdgesetzes.

9. Revier Einrichtung

Die Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung löst Rechtsgeschäftsgebühren aus, im Verhältnis jedoch sehr geringe Beträge. Hier soll Sicherheit für beide Vertragsparteien geschaffen werden.

10. Wege

Wird ein gesondertes Entgelt für Wege vereinbart, ist das Entgelt in die Bemessungsgrundlage miteinzuberechnen.

Achtung: Die Jagdgenossenschaft ist grundsätzlich über Wege im Genossenschaftsjagdgebiet nicht Verfügungsberechtigt. Im Zweifel ist daher mit den jeweiligen Grundeigentümern Kontakt aufzunehmen, um eine Fahrberechtigung zu erhalten.

11. Jagdschutz

Dieser Vertragspassus wurde zur Gänze deshalb gestrichen, weil insbesondere diejenigen Reviere, die berufsjägerpflichtig sind, mit extremen Vorschreibungen von Rechtsgeschäftsgebühren konfrontiert waren.

Wenn ein Pächter verpflichtet werden soll, ohne gesetzliche Verpflichtung (vgl. § 31 Abs. 2 TJG) einen Berufsjäger oder einen bestimmten Berufsjäger anzustellen, so ist dies in den Pachtvertrag aufzunehmen, löst jedoch Gebühren aus.

Tiroler Jägerverband

(Innsbruck, Feber 2002)