

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin Ri in der Beschwerdesache der BF, ADR, vertreten durch KNIRSCH GSCHAUER & CERHA Rechtsanwälte OG, Wipplingerstraße 5, 1010 Wien, über die Beschwerde vom 01.04.2016 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 01.03.2016, ErfNr*** betreffend Gebühren zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Verfahrensablauf

1. Gebührenanzeige

Am 10. August 2015 wurde dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (kurz FA) ein am 30. Juni 2015 zwischen der BF (die nunmehrige Beschwerdeführerin, kurz Bf.) als Vermieterin und der MIETERIN als Mieterin über ein näher bezeichnetes Geschäftslokal in **** abgeschlossener Mietvertrag angezeigt.

Bei der Gebührenanzeige wies die Bf. darauf hin, dass in Punkt 2.3 des Mietvertrages ungeachtet der vereinbarten Befristung der Bf. bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG ein vorzeitiges Kündigungsrecht und der Mieterin gemäß Punkt 7.2 des Vertrages ein Weitergaberecht eingeräumt worden sei. Im Sinne des Erkenntnisses VwGH 17.9.1990, 90/15/0034 gehe die Bf. von einer Bemessungsgrundlage von € 1.198.884,24 aus und ersuche um Zustellung des Gebührenbescheides zu Händen ihres rechtsfreundlichen Vertreters.

Eine Selbstberechnung der Gebühr wurde von der Bf. nicht vorgenommen.

2. Gebührenbescheid

Mit Bescheid gemäß § 201 BAO vom 1. März 2016 setzte das Finanzamt für den gegenständlichen Bestandvertrag gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG eine Gebühr ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 6.018.228,00 mit € 60.182,28 gegenüber der Bf. fest.

Das Finanzamt begründete dies wie folgt:

"Die Festsetzung erfolgte gemäß § 201 Abs. 2 Zi. 1 BAO von Amts wegen. Bei der im Sinne des § 20 BAO vorgenommenen Interessenabwägung war dem Prinzip der Rechtsrichtigkeit (Gleichmäßigkeit der Besteuerung) der Vorrang dem Prinzip der Rechtsbeständigkeit (Parteieninteresse an der Rechtskraft) einzuräumen. Auch können die steuerlichen Auswirkungen unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsökonomie nicht bloß als geringfügig bezeichnet werden. Daher war dem Gesetzeszweck, mittels einer Erlassung eines rechtmäßigen Sachbescheides ein den gesetzlichen Vorschriften entsprechendes Steuerergebnis zu erzielen, Rechnung zu tragen.

Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechts einer Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG für die Gebührenermittlung außer Betracht.

Gegenständlicher Mietvertrag wurde auf die bestimmte Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Weiters wird dem Mieter die Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre gewährt. Der Vermieter kann bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG das Vertragsverhältnis vorzeitig kündigen.

Im Punkt 2.4 des Vertrages werden noch weitere besondere Kündigungsgründe vereinbart. Die Kündigungsgründe der §§ 30 u 31 MRG sind begrifflich auf Geschäftslokalen nur eingeschränkt anwendbar.

Faktisch liegen daher vertraglich vereinbarte nur eingeschränkte Kündigungsgründe vor, welche gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG für die Gebührenermittlung außer Betracht zu bleiben haben. Es liegt keine uneingeschränkte Kündigungsmöglichkeit des Vermieters war.

Berechnung:

€ 401 215,20 jährl. Gesamtentgelt x 15 (Dauer) = 6.018.228,-- Bemessungsgrundlage

Da die Bezahlung der Umsatzsteuer beurkundet wurde, ist dem Entgelt hinzuzurechnen."

3. Beschwerde

Die Beschwerde vom 31. März 2016 richtet sich gegen die Höhe der festgesetzten Gebühr. Die Bf. beantragte die Abänderung des angefochtenen Bescheides auf eine Bemessungsgrundlage iHv € 1.198.884,24 und Festsetzung der Gebühr mit € 11.988,84.

Bei Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG liege nach ständiger Rechtsprechung ein Vertrag auf unbestimmte Zeit war (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034 mwN). Im vorliegenden Fall könne die Vermieterin bei Vorliegen der Kündigungsgründe gemäß §§ 30 oder 31 MRG ein vorzeitiges Kündigungsrecht auszuüben (vgl. Punkt 2.3 des Mietvertrages vom 30.6.2015). Im gegenständlichen Fall sei ungeachtet der vereinbarten Befristung des Vertrages von einem unbefristeten Vertragsverhältnis auszugehen, da der Bf. bei Vorliegen der Kündigungsgründe gemäß §§ 30 oder 31 MRG ein vorzeitiges Kündigungsrecht eingeräumt wurde. Es sei nicht nachvollziehbar, wie das Finanzamt zur Einschätzung gelangt, dass die Kündigungsmöglichkeit der Vermieterin eingeschränkt sei, da die Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG begrifflich auf Geschäftslokale nur eingeschränkt anwendbar seien. Die zitierte Judikatur

beziehe sich auf Sachverhalte, die mit dem gegenständlichen Sachverhalt vergleichbar sind. Eine abweichende Beurteilung des gegenständlichen Falles würde zu einer verfassungswidrigen Unleichbehandlung (Gleichheitswidrigkeit) der Parteien führen.

4. Beschwerdevorentscheidung

Mit Beschwerdevorentscheidung vom 13. Mai 2016 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt begründete die Entscheidung wie folgt:

"Im beschwerdegegenständlichen Fall ist die Vermieterin berechtigt, den Vertrag bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG vorzeitig aufzulösen.

Der von der Beschwerdeführerin vertretenen Ansicht, es seien alle Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG vereinbart worden, ist entgegenzuhalten, dass § 30 Abs. 2 Z. 5, 6, 8 und 16 MRG sich auf Wohnungen beziehen und im vorliegenden Fall nicht in Betracht kommen. Ebenso scheiden Z. 2., 10, 11, 12, 15 aus. Damit stehen der Vermieterin jedoch nicht alle in Betracht kommenden Kündigungsgründe des § 30 MRG zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages zu.

Die der Vermieterin zuzuordnenden Kündigungsgründe sind nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gegeben ist. Im Falle des in der Beschwerde zitierten Erkenntnisses des VwGH (vom 17.9.1990, 90/15/0034) war auch ein Präsentationsrecht des Mieters vereinbart. Darin sah der Gerichtshof eine ungewisse Dauer begründet. Dies trifft jedoch auf gegenständlichen Fall nicht zu. Im Erkenntnis vom 9.9.2015, Ro 2014/16/0072 ist der VwGH von seiner bisherigen Rechtsprechung – "durch Ausübung des Weitergaberechtes könne die Bestandnehmerin den Pachtvertrag auflösen" – abgewiesen.

Ist die Geltendmachung des Kündigungsgrundes von einem schuldhaften Verhalten des anderen Vertragspartners abhängig, kann keine Rede davon sein, dass die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses gewährleistet ist (VwGH 24.3.1994, 93/16/0133)."

5. Vorlageantrag

Im Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht zur Entscheidung verwies die Bf. auf ihre Ausführungen in der Beschwerde.

6. Vorlage der Beschwerde an das BFG

Mit Vorlagebericht vom 19.7.2016 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor.

7. Beweisaufnahme durch das BFG

Vom BFG wurde Beweis erhoben durch Einsicht in die vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Teile des Bemessungsaktes ErfNr***.

II. entscheidungswesentlicher Sachverhalt

Am 30. Juni 2015 schlossen die Bf. als Vermieterin und die MIETERIN als Mieterin einen Mietvertrag über ein näher bezeichnetes Geschäftslokal in **** ab. Über den Mietvertrag

wurde eine von beiden Vertragsparteien unterzeichnete Urkunde errichtet. Der schriftliche Vertragstext entspricht den übereinstimmenden Willenserklärungen der Vertragsparteien bei Vertragsabschluss.

Die über den Mietvertrag errichtete Urkunde hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"...

2. Vertragsdauer, aufschiebende Bedingung

2.1 Der gegenständliche Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der rechtswirksamen Beendigung des derzeit bestehenden Mietverhältnisses zwischen der VERMIETERIN und der VORMIETERIN.

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2015 und wird für die Dauer von 10 (zehn) Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 01.07.2025, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

2.2. Die MIETERIN ist berechtigt, durch eine spätestens bis 31.12.2024 bei der Vermieterin einlangende firmenmäßig unterfertigte Erklärung eine einmalige Verlängerung dieses Mietvertrages um 5 (fünf) Jahre, sohin bis zum 1.07.2030, zu bewirken, wobei alle Bestimmungen dieses Mietvertrages unverändert bleiben, dies mit der Maßgabe, dass die Miete ab dem 1.07.2025, auch als Ausgangsbasis für die dann neu zu berechnende Wertsicherung, jener entspricht, wie sie für den Monat Juni 2025 vorgeschrieben und bezahlt wurde. Diese Berechtigung wird unter der ausdrücklichen Bedingung erteilt, dass die MIETERIN bis zum Einlangen der Erklärung bei der VERMIETERIN alle ihr vorgeschriebenen Mietzinse einschließlich Betriebskosten, Umsatzsteuer und Wertsicherungsbeträgen vollständig bezahlt hat, kein Verhalten gesetzt hat, welches einem vertraglich vereinbarten oder gesetzlichen Kündigungsgrund im Sinne der §§ 30 und 31 MRG entspricht und die Erklärung fristgerecht bei der Vermieterin eingelangt ist.

Dieses der MIETERIN hiermit eingeräumte Optionsrecht kann nur einmal in Anspruch genommen werden und ist mit der rechtswirksamen Inanspruchnahme konsumiert. In diesem Fall endet das Mietverhältnis am 1.7.2030, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf.

2.3 Der VERMIETERIN steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG das Vertragsverhältnis vorzeitig unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 30.6. oder 31.12. eines jeden Jahres aufzukündigen. In Hinblick auf diese Kündigungsgründe steht dem Verhalten der MIETERIN nicht nur das Verhalten ihrer Angehörigen, sondern auch Verhalten der von ihr im Mietobjekt Beschäftigten gleich.

2.4 Folgende für die VERMIETERIN und/oder ihre nahen Angehörigen wichtigen und bedeutsamen Umstände werden gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG ausdrücklich als besondere Kündigungsgründe vereinbart;

- Qualifizierter Verstoß der MIETERIN oder einer ihr zuzurechnenden Person gegen feuerpolizeiliche oder baurechtliche behördliche Auflagen oder Vorschriften, der trotz Mahnung fortgesetzt wird und nicht innerhalb angemessener Frist saniert wird;
- Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der MIETERIN bzw. die Nichteröffnung eines solchen Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens;
- Verletzung des vereinbarten Verwendungszweckes oder des Verbotes der Weitergabe des Mietgegenstandes nach diesem Vertrag (Punkt 7.) durch die MIETERIN;
- Qualifizierte Verletzung der Verpflichtung zur Instandhaltung des Mietgegenstands nach den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen durch die MIETERIN, die der trotz Mahnung fortgesetzt wird und nicht innerhalb angemessener Frist saniert wird;

[...]

7. Verwendungszweck und Weitergabe

7.1 Die Vermietung erfolgt ausschließlich zum Betrieb eines Handelsgewerbes. Jede Änderung der Benutzungsart ist nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der VERMIETERIN zulässig. Die VERMIETERIN wird eine solche Zustimmung nicht unbillig verweigern. Eine Zustimmung für die Verwendung des Bestandobjektes zu gastronomischen, sittlich anstößigen Zwecken oder für die Verwendung als Wettlokal oder Internetcafe wird nicht erteilt werden.

Jede Änderung des Verwendungszweckes ohne vorherige Zustimmung der VERMIETERIN, insbesondere, aber nicht nur, die Verwendung des Mietgegenstandes für gastronomische oder sittlich anstößige Zwecke (mögen sie auch gesetzlich oder behördlich gestattet sein) sowie die Verwendung als Wettlokal oder großteils als Lager ist nicht gestattet und‘ stellt einen Kündigungsgrund dar.

7.2 Die MIETERIN ist berechtigt, den Mietgegenstand weiterzugeben, dies allerdings ausschließlich an eine im Firmenbuch oder Handelsregister einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland, Schweiz oder Österreich eingetragenen juristischen Person, welche ausschließlich und zu 100 % als Gesellschafter die HOLDING ausweist und über ein voll eingezahltes Stammkapital in derselben Höhe verfügt, wie es für die MIETERIN bei Abschluss des gegenständlichen Vertrages im Firmenbuch ausgewiesen ist. Die MIETERIN ist berechtigt, den Mietvertrag an eine juristische Person mit denselben Eigenschaften unterzuvermieten welche im Firmenbuch oder Handelsregister eines Mitgliedslandes der Europäischen Union eingetragen ist.

...“

III. Beweiswürdigung

Zu den unstrittigen Sachverhaltsfeststellungen gelangte das Bundesfinanzgericht durch die Einsicht in die vom Finanzamt vorgelegten Aktenteile. Es liegt keinerlei Hinweis dafür vor, dass der schriftliche Vertragstext nicht dem Willen der Vertragsparteien entsprechen würde.

IV. Rechtslage und Erwägungen

Rechtslage

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

Wenn aus der Urkunde die Art oder Beschaffenheit eines Rechtsgeschäftes oder andere für die Festsetzung der Gebühren bedeutsame Umstände nicht deutlich zu entnehmen sind, so wird gemäß § 17 Abs. 2 GebG bis zum Gegenbeweis der Tatbestand vermutet, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

Gemäß § 17 Abs. 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Gemäß § 17 Abs. 5 GebG 1957 heben weder die Aufhebung des Rechtsgeschäftes noch das Unterbleiben seiner Ausführung die entstandene Gebührenschuld auf.

Gemäß § 26 GebG 1957 gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Bestimmungen getroffen sind, die Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind und dass bei wiederkehrenden Leistungen die Anwendung der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 über den Abzug der Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen und des § 16 Abs. 3 des vorerwähnten Gesetzes ausgeschlossen ist.

Gemäß § 33 TP 5 Z. 1 GebG 1957 unterliegen Bestandverträge (§§ 1090ff. ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, im allgemeinen einer Gebühr von 1 v.H. nach dem Wert.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 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.

Die §§ 30 und 31 Mietrechtsgesetz (kurz MRG) bestimmen Folgendes:

"§ 30 (1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

1. der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;
2. der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;
3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;
4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;
5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;
6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;
7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;
8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteil erwüchse als dem Mieter aus der Kündigung; die Abwägung der beiderseitigen Interessen entfällt, wenn es sich um eine vom Wohnungseigentümer nach Wohnungseigentumsbegründung vermietete Eigentumswohnung handelt;

9. der Vermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt und dem Mieter Ersatz beschaffen wird;
10. der Vermieter den Mietgegenstand, der schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt war, für diesen Zweck dringend benötigt;
11. ein dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung, und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
12. bei Untermietverhältnissen durch die Fortsetzung der Untermiete wichtige Interessen des Untervermieters verletzt würden, namentlich wenn der Untervermieter den Mietgegenstand für sich selbst oder für nahe Angehörige dringend benötigt oder wenn ihm nach den Umständen die Aufrechterhaltung der Wohnungsgemeinschaft mit dem Untermieter billigerweise nicht zugemutet werden kann;
13. ein im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgrund vereinbarter Umstand eintritt, der in bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter (Untervermieter), für seine nahen Angehörigen (§ 14 Abs. 3) oder für das Unternehmen, für das der Vermieter (Untervermieter) allein oder in Gemeinschaft mit anderen Personen vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen ist;
14. die ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses, in dem sich der Mietgegenstand befindet, aus den Hauptmietzinsen einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Erhaltungsaufwandes zulässigen erhöhten Hauptmietzinse weder derzeit, noch auf Dauer sichergestellt werden kann, die baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt worden ist und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
15. ein Miethaus ganz oder in dem Teil, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abgetragen oder umgebaut werden soll, mit dem Abbruch (Umbau) die Errichtung eines neuen (geänderten) Baues sichergestellt ist, die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid erkannt hat, daß selbst unter Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen der bisherigen Mieter der geplante Neubau (Umbau) aus Verkehrsrücksichten, zu Assanierungszwecken, zur Vermehrung der Wohnungen, die zur Beseitigung oder Milderung eines im Ortsgebiet bestehenden quantitativen Wohnungsbedarfes oder eines qualitativen Wohnfehlbestandes geeignet sind, oder aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dem Mieter Ersatz beschafft wird;
16. der Hauptmieter einer Wohnung der Ausstattungskategorie „D“ weder bereit ist, eine vom Vermieter im Sinn des § 4 Abs. 4 angebotene Standardverbesserung zuzulassen, noch die angebotene Standardverbesserung selbst durchzuführen, und dem Mieter Ersatz beschafft wird.

(3) Eine Vereinbarung, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem vorstehend bestimmten Maß zustehen soll, ist rechtsunwirksam. Überdies kann der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden

erworben hat, aus dem Grund des Abs. 2 Z 8 nur kündigen, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen. Ein Miteigentümer kann die Kündigungsgründe des Abs. 2 Z 8 bis 11 überdies nur geltend machen, wenn er wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist.

§ 31. (1) Benötigt der Vermieter oder ein Miteigentümer des Hauses, der wenigstens Eigentümer zur Hälfte ist, einzelne Teile eines Mietgegenstandes für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend, so kann er den Mietvertrag in Ansehung dieser Teile aufkündigen, wenn der restliche Teil des Mietgegenstandes abgesondert benutzbar ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden kann und zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters und der schon bisher mit ihm im gemeinsamen Haushalt darin wohnenden eintrittsberechtigten Personen oder zur Besorgung seiner Geschäfte ausreicht. Die hierfür erforderlichen Kosten hat mangels anderweitiger Vereinbarung der Vermieter zu tragen.

(2) Im Rechtsstreit auf Grund von Einwendungen gegen eine Aufkündigung kann auf Antrag die Kündigung hinsichtlich einzelner Teile des ganz aufgekündigten Mietgegenstandes oder anderer als der vom Vermieter in Anspruch genommenen Teile als wirksam erkannt, hinsichtlich der übrigen aber aufgehoben werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist und eine abgesonderte Benutzung der entstehenden Teile des Mietgegenstandes möglich ist oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten möglich gemacht werden kann. Die Bestimmung des Abs. 1 über die Kosten findet Anwendung.

(3) Wird eine Kündigung nur hinsichtlich eines Teiles des Mietgegenstandes als wirksam erkannt, so steht es dem Mieter frei zu erklären, daß er den Mietvertrag auch hinsichtlich des restlichen Teiles des Mietgegenstandes nicht fortsetzen will. Eine solche Erklärung ist, um rechtsgültig zu sein, ohne Verzug nach Rechtskraft des Urteils gegenüber dem Vermieter abzugeben; der Mietvertrag endet dann hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes an dem Tage, der sich für den wirksam gekündigten Teil aus dem Urteil ergibt. Muß der restliche Teil des Mietgegenstandes erst abgesondert benutzbar gemacht werden, so hat der Mieter dem Vermieter den diesem zugesprochenen Teil erst zu übergeben, wenn der ihm verbleibende Teil abgesondert benutzbar gemacht ist. Die erforderlichen Arbeiten hat der Mieter zu gestatten. Dies ist im Urteil auszusprechen

(4) In Fällen der in den vorhergehenden Absätzen bezeichneten Art hat der Mieter für den verbleibenden Teil des Mietgegenstandes einen Mietzins zu entrichten, der gegenüber dem bisher entrichteten Mietzins angemessen vermindert ist. Entsteht darüber Streit, so kann der Vermieter oder der Mieter bei Gericht den Antrag auf Entscheidung stellen.

(5) Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäß, wenn der Vermieter, der den Mietgegenstand mit Einrichtungsgegenständen vermietet hat, die Einrichtungsgegenstände oder einzelne von ihnen dringend benötigt, desgleichen für Nebenräume, wie Keller- oder Dachbodenräume, oder Nebenflächen, wie Terrassen,

Hausgarten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet worden sind.

(6) Überdies kann auch der Mieter die Miete von mitgemieteten Nebenräumen oder Nebenflächen aufkündigen, wenn die aufgekündigten Nebenräume oder Nebenflächen abgesondert benutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden können. In diesen Fällen hat die für die Abtrennung erforderlichen Kosten mangels anderweitiger Vereinbarung der aufkündigende Mieter zu tragen."

Erwägungen

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass es sich beim Mietvertrag vom 30.6.2015 um einen Bestandvertrag iSd § 33 TP 5 Abs. 1 GebG handelt und dass die Voraussetzungen zur Erlassung eines Bescheides nach § 201 BAO vorlagen, weil die Bf. keine Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr vorgenommen hat.

Ebenso unstrittig ist der Jahreswert der vereinbarten Leistungen iHv € 401.215,20. Strittig ist lediglich die Vertragsdauer.

Nach der Judikatur 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, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nach dem letzten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG nicht im Wege steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichneten Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (VwGH 29.6.1992, 91/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040).

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, sodass in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 5.10.1987, 86/15/0102; VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; VwGH 17.9.1990, 90/15/0034). Hingegen kommt dem Umstand, dass die Auflösung eines Mietvertrages wegen der in den §§ 1112, 1117 und 1118 ABGB normierten Gründen nicht ausgeschlossen wurde, kein Gewicht in der Frage der Bindung der Vertragsparteien auf bestimmte Zeit zu (VwGH 29.6.1992, 91/15/0040 und VwGH 24.3.1994, 93/16/0133).

Ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten vermögen die grundsätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis nicht aufzuheben (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034).

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung des Vertrages (etwa als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen), sondern der gesamte Vertragsinhalt maßgeblich (VwGH 5.3.2009, 2007/16/0149).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerung durch Optionsausübung nichts anderes als die Beifügung einer Potestativ-Bedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer des Vertrages verlängert, und dass eine solche Bedingung nach § 26 GebG 1957 zu behandeln ist, sodass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten und vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (vgl. ua. VwGH 23.11.2005, 2005/16/0237 mit zahlreichen weiteren Hinweisen).

Der gegenständliche Mietvertrag wurde ausdrücklich auf eine Dauer von 10 Jahren mit der Option auf eine einmalige Vertragsverlängerung um weitere 5 Jahre vereinbart, weshalb die Gebührenbemessung grundsätzlich vom 15-fachen Jahreswert vorzunehmen ist, wenn der Vertrag nur aus besonderen, gewichtigen Gründen gekündigt werden kann.

Der Verwaltungsgerichtshof unterscheidet in seiner jüngsten Rechtsprechung zwischen dem Präsentationsrecht und dem Weitergaberecht (VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072). Ein Präsentationsrecht enthält nur die Verpflichtung etwa des Vermieters gegenüber dem Mieter, unter gewissen Bedingungen mit einem vom Mieter vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhaltes abzuschließen (OGH 28.06.2000, 6 Ob 258/99f). Ein solches in einem Bestandvertrag eingeräumtes Präsentationsrecht bewirkt in der Regel, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG auszugehen ist (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034). Ein Weitergaberecht berechtigt zur Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis auf einen Dritten, ohne dass es einer (weiteren) Erklärung des Bestandnehmers bedarf. Mit Ausübung des Weitergaberechtes kommt es zur Vertragsübernahme durch den neuen Mieter, die ohne weitere Erklärung durch den Vermieter erfolgt. Eine Auflösung des Vertrages wird dadurch nicht bewirkt (VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072).

Im gegenständlichen Fall wurde der Mieterin im Punkt 7.2 des Vertrages ein Weitergaberecht an näher definierte juristische Personen eingeräumt. Der Bestandvertrag wird durch die Ausübung dieses Weitergaberechtes gerade nicht in seiner Wirksamkeit berührt und können die Vertragsparteien daraus kein Recht zur vorzeitigen Vertragsauflösung ableiten, weshalb es keinen Einfluss auf die vereinbarte Dauer hat.

Das Bundesfinanzgericht hat sich erst jüngst mehrfach mit Bestandverträgen beschäftigt, in denen Vertragsparteien zwar die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG vereinbart haben, sich aus den übrigen Vertragsbestimmungen bzw. aus dem Gegenstand des konkreten Bestandvertrages ergibt, dass von den in § 30 Abs. 2 MRG genannten Kündigungsgründen nur einzelne Kündigungsgründe überhaupt in Betracht kommen können. Verträge, bei denen nur einzelne der in § 30 Abs. 2 MRG aufgezählten

Kündigungsgründe verbleiben, wurden als Bestandverträge auf bestimmte Zeit beurteilt. Siehe dazu die folgenden Erkenntnisse:

BFG 29.01.2015, RV/7102780/2012

BFG 11.02.2016, RV/5100710/2015

BFG 06.02.2017, RV/7105923/2015

BFG 20.02.2017, RV/7100225/2012

BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016

BFG 27.09.2017, RV/7105121/2016

BFG 19.12.2017, RV/7101160/2017

BFG 21.02.2018, RV/7101156/2016

BFG 12.04.2018, RV/7100526/2018

BFG 29.05.2018, RV/7106271/2016

BFG 23.01.2019, RV/7104470/2016

BFG 20.03.2019, RV/7102011/2017

Die gegen die Entscheidungen BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016 bzw. BFG 19.12.2017, RV/7101160/2017 eingebrachten außerordentlichen Revisionen wurden vom Verwaltungsgerichtshof jeweils zurückgewiesen (siehe VwGH 12.09.2017, Ra 2017/16/0111 und VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040).

Auch der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der gegen die Entscheidung BFG 04.04.2017, RV/1100501/2016 eingebrachten Beschwerde abgelehnt (vgl. VfGH 26.6.2018, E 1739/2017 und E 1740/2017).

Wie vom Finanzamt in der Beschwerdevorentscheidung zu Recht ausgeführt wurde, beziehen sich § 30 Abs. 2 Z 5, 6, 8 und 16 MRG auf Wohnungen und kommen daher im gegenständlichen Fall nicht in Betracht.

Die Bf. ist auch den Ausführungen in der BVE, wonach auch die Kündigungsgründe der Z 2, 10, 11, 12 und 15 hier ausscheiden, im Vorlageantrag nicht entgegen getreten.

Damit verbleiben nur mehr die Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z. 1, 3, 4, 7, 9, 13 und 14.

Die als besondere Kündigungsgründe iSd § 30 Abs. 2 Z. 13 im Punkt 2.4 des Mietvertrages festgelegten besonderen Kündigungsgründe ergeben sich ebenso wie die Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z. 1, 3, 4, und 7 aus der Verletzung von Vertragspflichten bzw qualifiziertem Fehlverhalten des anderen Vertragspartners, womit die Kündigungsrechte von der Bf. nicht nach Belieben ausgeübt werden können und vielmehr jeglichem Einfluss der Bf. entzogen sind. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Wahrscheinlichkeit eines solchen Fehlverhaltens vor.

Der gegenständliche Bestandvertrag hat ein Geschäftslokal zum Gegenstand und handelt es sich bei der Bestandgeberin um eine juristische Person, bei der eine Kündigung wegen Eigenbedarf nach § 30 Abs. 2 Z. 9 MRG nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes voraussetzen würde, dass die juristische Person die von ihr vermieteten

Räumlichkeiten zur Erfüllung ihres Zweckes, also für ihren Betrieb, dringend benötigt. (vgl. BFG 06.02.2017, RV/7105923/2015 mit Judikaturhinweisen).

Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z. 14 würde voraussetzen, dass eine ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses aus den (erhöhten) Hauptmietzinsen nicht auf Dauer sichergestellt werden kann und dass eine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt wird. Es liegt keinerlei Anhaltspunkt dafür vor, dass diese Voraussetzungen auf das Gebäude in der Kärntnerstraße 2 im Vertragszeitraum zutreffen werden.

Die im Vertrag weiters angesprochene Bestimmung des § 31 MRG betrifft eine Teilkündigung hinsichtlich einzelner Teile des Mietgegenstandes, legt aber keine eigenständigen, besonderen Kündigungsgründe fest. Die Reduzierung des Mietzinses im Fall einer Teilkündigung kann schon auf Grund der Bestimmungen des § 17 Abs. 5 keinen Einfluss auf die Höhe der Gebühr haben.

Nach dem Gesamtbild ist im gegenständlichen Fall gerade kein schrankenloses Kündigungsrecht vereinbart worden und sind die der Vermieterin zuzuordnenden Kündigungsgründe nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegeben ist. Auf Grund der vertraglichen Bindung der Vertragsparteien für einen Zeitraum von 10 Jahren mit der Option zur Vertragsverlängerung für weitere 5 Jahre wurde daher vom Finanzamt zu Recht für die Gebührenbemessung der 15-fache Jahreswert herangezogen.

Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen.

V. Zulässigkeit der Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Im gegenständlichen Fall ist die ordentliche Revision nicht zulässig, weil durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes geklärt ist, dass die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nicht entgegen steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten 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 (vgl. ua. VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 29.6.1992, 91/15/0040). Die Gewichtung und Wahrscheinlichkeit der Realisierung der hier im konkreten Einzelfall vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe ist eine Tatfrage.

Wien, am 24. Juli 2019