

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin R in der Beschwerdesache **Bf**, Adr, vertreten durch RA, über die Beschwerde vom 21.03.2019 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 20. Februar 2019, ErNr, Team 22 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

Sachverhalt / Verfahrenslauf

Am 19. Juli 2016 wurde zwischen der Beschwerdeführerin (Bf) als Vermieterin und DR als Mieter ein Mietvertrag abgeschlossen. Dieser Mietvertrag lautet auszugsweise:

I Mietgegenstand und Mietrechtsgrundlagen

1. Die Vermieterin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1, bestehend aus Grundstück Nr. 8/3 samt dem darauf errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude Adr. In diesem Wohn-/Geschäftsgebäude befinden sich jeweils im 1. Stock eine Ordination (Top Nr. 1) sowie Räume, die bislang als Wohnung (Top Nr. 2) in Nutzung standen.
2. Gegenstand dieses Mietvertrages sind diese jeweils im 1. Stock des Wohn-/Geschäftsgebäudes Adr befindliche Ordination (Top 1) im Ausmaß von rund 82,38 m², bestehend aus Vorraum, 2 WC's, Warteraum, Behandlungsraum, Sekretariat, Labor, Ordination, Arztzimmer, Inhalationsraum sowie einem Kellerabteil sowie die (bisher als) Wohnung genutzten Räumlichkeiten im Ausmaß von 35,95 m², bestehend aus Vorraum, Kochnische (eingrichtet), Wohn-/Schlafraum und Balkon, Bad/WC sowie einem Kellerabteil. Das Ausmaß und die Situierung sowohl der Ordination als auch der Wohnung sind im beiliegenden Lageplan, der einen integrierten Bestandteil dieses Mietvertrages bildet, ersichtlich (Top Nr. 1: Ordination; Top Nr.: bisherige Wohnung).

Mitvermietet werden weiters insgesamt 5 Pkw-Stellplätze im Außenbereich auf der Liegenschaft wobei deren Lage ebenfalls im beiliegenden Lageplan ersichtlich ist (mit Arzt bezeichnet).

3. Festgehalten wird, dass der Mieter die gegenständliche Ordination samt Pkw-Stellplätze bereits aufgrund des Mietvertrages 25.11.2002/29.11.2002 in Bestand genommen hat. Gegenständliches Bestandverhältnis wird durch diesen Mietvertrag von den Vertragsparteien einvernehmlich aufgehoben und an deren Stelle gegenständlicher neuer Mietvertrag begründet. Grund für den Neuabschluss dieses Mietvertrages ist der, dass die Vermieterin für die in Bestand genommene Ordination einen behindertengerechten (Außen-)Aufzug auf ihre Kosten errichten wird. Im Gegenzug hat sich der Mieter bereit erklärt, aufgrund der damit einhergehenden Werterhöhung des Bestandobjektes einen höheren Mietzins zu bezahlen. Weiters werden vom Mieter die neben der bisherigen Ordination befindlichen Räumlichkeiten, die bisher als Wohnung genutzt wurden, angemietet und von ihm diese baulich in die Ordination integriert werden. Der Mieter kennt demnach die zur Vermietung gelangende Ordination im Detail. Die daneben zur Vermietung gelangenden Räumlichkeiten hat der Mieter eingehend besichtigt und sich vom ordnungsgemäßen Zustand überzeugt. Die Bestandräumlichkeiten befinden sich jedenfalls in einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand.

4. Das Bestandobjekt wird ausschließlich für den Betrieb einer Arztpraxis vermietet. Auch die neben der derzeitigen Ordination befindlichen Räumlichkeiten werden vom Mieter baulich in die bestehende Ordination integriert und diese Räumlichkeiten dann von ihm als Ordination benutzt. Jede Widmungsänderung bedarf der Zustimmung der Vermieterin.

5.(...)

Festgehalten wird, dass eine Vermietung ausschließlich zu unternehmerischen Zwecken, nämlich zum Betrieb einer Arztpraxis erfolgt. (...)

II. Beginn und Dauer des Vertrages

Das Mietverhältnis beginnt am 01.07.2016 um 0:00 Uhr. Es wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum 30. Juni bzw. 31. Dezember, von der Vermieterin nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes im Sinne des § 30 MRG und gerichtlich, vom Mieter auch schriftlich mittels eingeschriebenen Brief aufgekündigt werden, wobei die rechtzeitige Absendung für die Einhaltung der Kündigungsfrist genügt. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 20 Jahren auf die ordentliche Kündigung, sodass er eine solche frühestens zum 30.06.2036 aussprechen kann.

III. Mietzins

1. Der monatliche Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins (einschließlich des Mietzinses für die KFZ-Abstellplätze, dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, den Auslagen für die Verwaltung, den Aufwendungen für die Hausbetreuung, dem Anteil an besonderen Aufwendungen (analog §§ 21 bis 24 MRG), den Heiz (Lieferung von Raumwärme) und Warmwasserkosten sowie einer allenfalls anfallenden Umsatzsteuer und ist im Vorhinein einlangend jeweils am 1. eines jeden Monats abzugsfrei auf das Konto der Hausverwaltung der Vermieterin zu überweisen.

(...)

4. Der Mietzins setzt sich derzeit wie folgt zusammen:

a) Hauptmietzins	€ 1.124,14
b) Mietzins Stellplätze	€ 110,00
c) Betriebskosten-Akonto	€ 392,04
d) 20% Umsatzsteuer	€ 100,41
Hauptmietzins gesamt	€ 1.726,59

Für diesen Vertrag wurde die Gebühr gem. § 33 TP 5 GebG mit dem monatlichen Bruttopachtzins inkl. Betriebskosten-Akonto von € 1.726,59 auf die Dauer von 36 Monaten selbst berechnet und entrichtet.

Nach Durchführung einer Außenprüfung erfolgte vom Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel eine Festsetzung gem. § 201 BAO vom 20. Februar 2019 auf die Dauer von 21 Jahren iHv € 4.603,01. Unter Berücksichtigung des selbst berechneten Betrages ergibt sich auf Grund dieses Bescheides eine Nachforderung in der Höhe von € 3.981,01. Die wiederkehrenden Leistungen wurden ausgehend von einem zunächst auf bestimmte Dauer von 20 Jahren abgeschlossenen und danach auf unbestimmte Dauer verlängerten Bestandvertrag mit dem 21-fachen Jahreswert bewertet. Im Jahreswert wurde zusätzlich die vereinbarte Zahlung von Bewirtschaftungskosten für den Lift berücksichtigt.

Das Finanzamt begründete den Bescheid im Wesentlichen mit dem Unterscheidungsmerkmal zwischen bestimmte und unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträge und die Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit im Vertrag.

In der gegen diesen Bescheid eingebrachte Beschwerde vom 21. März 2019 wurde vorgebracht, die Beschränkung auf § 30 MRG sei nicht ausdrücklich vereinbart worden, sondern stelle eine zwingende gesetzliche Grundlage dar. Eine Kündigung bei wichtigen Gründen (Abs.1) sei immer möglich und nicht nur bei Vorliegen der in § 30 Abs. 2 MRG demonstrativ aufgezählten Gründe. Es würde eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung darstellen, wenn bei einer gewerblichen Vermietung durch eine juristische Person wegen der Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG auf Vermieterseite eine bestimmte Mietvertragsdauer unterstellt wird, weil eben nur ein Teil der in § 30 Abs. 2 MRG normierten wichtigen Gründe auf gewerbliche Mietverhältnisse Anwendung finde, während bei einer Wohnungsmiete die zwingende Bestimmung der Kündigungsbeschränkung des § 30 MRG für die Frage der Mietvertragsdauer unschädlich sei. Darüber hinaus sei nicht nachvollziehbar weshalb der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 8 MRG (Eigenbedarf) bzw. § 30 Abs. 2 Z 15 MRG (Abbruch) nicht Anwendung finden solle.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 9. April 2019 wurde die Beschwerde abgewiesen, im Wesentlichen mit Verweis auf die ausführliche Begründung im Erstbescheid.

Dagegen richtete sich der Antrag auf Entscheidung über die Beschwerde durch das BFG vom 11. April 2019.

Das Finanzamt legte den Akt am 6. Juni 2019 dem BFG zur Entscheidung vor.

Strittig ist lediglich die Beurteilung des Vertrags auf die bestimmte und in Anschluss daran unbestimmte Dauer.

Die vom Finanzamt zusätzlich vorgeschriebenen Kosten beruhend auf den Bewirtschaftungskosten für den Lift wurden in der Beschwerde außer Streit gestellt.

Beweiswürdigung

Der Sachverhalt ist aufgrund des Akteninhaltes, insbesondere des Inhaltes der zugrundeliegenden Urkunde erwiesen.

Rechtliche Würdigung

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG unterliegen 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 im Allgemeinen einer Gebühr von 1 v.H.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 2 GebG zählen einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauchs vereinbart werden, auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

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.

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.

Dass es sich im vorliegenden Fall um einen Bestandvertrag iSd §§ 1090ff ABGB handelt, der nach § 33 TP 5 GebG der Gebühr unterliegt, wird nicht bestritten. Nach Meinung des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel liegt hier ein Vertrag von bestimmter und anschließender unbestimmter Dauer vor. Die Bf geht davon aus, dass ein Vertrag nur von unbestimmter Dauer vorliegt.

In dem gegenständlichen Mietvertrag wurde unter Punkt II. festgehalten, dass das Mietverhältnis am 01.07.2016 um 0:00 Uhr beginnt und auf unbestimmte Zeit

abgeschlossen wird. Es kann unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum 30. Juni bzw. 31. Dezember, von der Vermieterin nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes im Sinne des § 30 MRG und gerichtlich, vom Mieter auch schriftlich mittels eingeschriebenen Brief aufgekündigt werden, wobei die rechtzeitige Absendung für die Einhaltung der Kündigungsfrist genügt. Der Mieter verzichtet auf die Dauer von 20 Jahren auf die ordentliche Kündigung, sodass er eine solche frühestens zum 30.06.2036 aussprechen kann.

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 vom 5.3.2009, 2007/16/0149, mwN).

Das Unterscheidungsmerkmal zwischen "auf bestimmte Zeit" und "auf unbestimmte Zeit" abgeschlossenen Bestandverträgen besteht 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 nicht entgegensteht. Ein nach seinem Wortlaut auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag ist als ein Vertrag auf vorerst bestimmte Dauer anzusehen, wenn nach seinem Inhalt das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder dies Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist (zB VwGH 28.09.1998, 98/16/0176, VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040). Die Vereinbarung etwa aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, weshalb in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169, und VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072).

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 (VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112).

Anstatt auf die Wahrscheinlichkeit abzustellen, dass ein Kündigungsgrund eintritt, müsste im Sinne der Judikatur des VwGH geprüft werden, wie wahrscheinlich es ist, dass von einem Kündigungsrecht bei Eintritt eines Kündigungsgrundes Gebrauch gemacht wird. Ob ein Vertrag auf bestimmte Dauer oder ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt, hängt nämlich nicht nur davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind, sondern auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt wird (vgl. auch *Twardosz*, GebG⁶, § 33 TP 5 Rz 37).

Im konkret vorliegenden Mietvertrag kann die Vermieterin bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes im Sinne des § 30 MRG und gerichtlich aufgekündigt werden.

Der Vertrag enthält sonst keine weiteren aufgezählten Kündigungsgründe. Die Kündigungsgründe seitens der Vermieterin sind demzufolge auf § 30 MRG eingeschränkt.

§ 30 Abs. 1 MRG enthält die generelle Klausel, dass ein Vermieter den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen kann. In Abs. 2 werden die Kündigungsgründe demonstrativ aufgezählt.

Befristete wie unbefristete Dauerschuldverhältnisse können analog den §§ 1117f ABGB, aber auch zu anderen Regelungen im ABGB mit der Wirkung ex nunc jederzeit aus wichtigem Grund vorzeitig aufgelöst werden (OGH 29.06.2004 3 Ob 289/03a).

Einer gesonderten Regelung im Vertrag bedarf es somit nicht. Bei der Beurteilung des Vertrags ob dieser auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde ist aber wesentlich, ob der Vertrag vor Ablauf einer bestimmten Zeit von einem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichneten Fälle beschränkt ist und wie wahrscheinlich die Realisierung der Kündigung ist.

Dem Umstand, dass die Auflösung des Mietvertrages wegen der in § 1117 und § 1118 ABGB normierten Gründe nicht ausgeschlossen wurde, kommt kein Gewicht in der Frage der Bindung der Vertragsparteien auf bestimmte Zeit zu (VwGH 24.3.1994, 93/16/0133). Wenn aber bereits nach der Rechtsprechung des VwGH den §§ 1117f ABGB keine Gewichtung zukommt, kann auch die allgemein gesetzliche Regelung des § 30 Abs. 1 MRG für die Beurteilung der Vertragsdauer keine Rolle spielen. Andere Gründe – nebst § 30 Abs. 2 MRG – wurden im Vertrag nicht ausgeführt.

Zu prüfen ist daher noch § 30 Abs. 2 MRG

Gem. § 30 Abs. 2 MRG ist es als ein wichtiger Grund 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.

Wenn auch die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrages auf bestimmte Dauer darstellt, so kann eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zum Ergebnis führen, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040, VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112).

Zu bedenken ist, dass die Bestimmungen des MRG primär auf Wohnraummiete abstellen, aber auch bei einer bloß sinngemäßen Auslegung sind gewisse Kündigungsmöglichkeiten auf den vorliegenden gar nicht anwendbar. Im gegenständlichen Fall werden von einer Bank Räumlichkeiten an einen Arzt für eine Ordination (Behandlungsraum, Sekretariat, Labor, Arztzimmer, Inhalationsraum, Kochnische, Bad/WC), ein Kellerabteil und Parkplätze vermietet. Damit scheiden bereits die Ziffern 5, 6, 8 und 16 des § 30 Abs. 2 MRG aus, da diese Vermietung von Wohnräumen voraussetzen.

Die Ziffer 2 des § 30 Abs. 2 MRG kommt nicht in Betracht, weil der Mietzins nicht in Dienstleistungen besteht. Ebenso greift die Ziffer 10 dieser Bestimmung nicht, da der Mietgegenstand eine Ordination ist und nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten bestimmt ist. Auch Z 11 scheidet aus, da diese nur für den Bund, ein Bundesland oder eine Gemeinde gilt.

§ 30 Abs. 2 Z 12 MRG setzt ein Untermietverhältnis voraus, welches im gegenständlichen Fall nicht vorliegt. § 30 Abs. 2 Z 13 MRG ist kein eigenständiger Kündigungsgrund,

sondern sieht vielmehr die Möglichkeit der Vereinbarung von weiteren Kündigungsgründen vor.

Der Eintritt des Anwendungsfalles des § 30 Abs. 2 Z 1

(Mietzinsrückstand), Z 3 (nachteiliger Gebrauch), Z 4 (Untervermietung) und Z 7 (vertragswidrige Verwendung) ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts unwahrscheinlich, ist der Mieter doch bereits seit 2002 in diesem Gebäude und wäre bei diesbezüglichen Unstimmigkeiten, rückständigen Mietzahlungen bzw. bei nicht ordnungsgemäßigem Gebrauch des Bestandsobjektes eine Fortsetzung des Vertrags seitens der Bestandgeberin wohl unterblieben. Darüber hinaus fallen diese Kündigungsgründe unter "Verletzung von Vertragspflichten trotz Mahnung und Fristsetzung" und setzen somit ein schuldhaftes Verhalten des anderen Vertragspartners voraus, womit die Kündigungsrechte der Bf nicht nach Belieben ausgeübt werden können und jeglichem Einfluss der Bf entzogen sind.

In § 30 Abs. 2 Z 9 MRG ist als Kündigungsgrund der Eigenbedarf normiert. Der Oberste Gerichtshof hat festgestellt, dass auch eine juristische Person den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs geltend machen kann. Voraussetzung ist allerdings, dass die juristische Person die von ihr vermieteten Räumlichkeiten zur Erfüllung ihres Zweckes dringend benötigt. Weiters muss die unabweisliche Notwendigkeit bestehen, den derzeitigen Zustand sobald als möglich zu beheben und dass dies nur durch Aufkündigung des Bestandverhältnisses erreicht werden kann. Dabei muss es sich um einen Bedarf der juristischen Person handeln (OGH 11.02.1997 10 Ob 2428/96y). Dass eine Bank einen diesbezüglichen Eigenbedarf hat und die von ihr vermieteten Räumlichkeiten zur Erfüllung ihres Zweckes dringend benötigt, kann nicht nachvollzogen werden, wäre doch zB auch eine Anmietung ähnlicher (günstiger) Räumlichkeiten möglich. Eine spontane Kündigung aus Eigenbedarf - gerade bei einem langjährigen zahlungskräftigen Mieter - erscheint daher - auch im Hinblick auf die diesbezüglich strengen Voraussetzungen - äußerst unwahrscheinlich.

In Anbetracht des Zustandes und der Lage des Hauses (Baubewilligung vom 30.6.1953), des neu eingebauten behindertengerechten Außenaufzuges und der 20jährigen vertraglich vereinbarten Bindung des Mieters an die Räumlichkeiten, ist der Eintritt des möglichen Kündigungsgrundes nach Z 14 und 15 ebenfalls nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts nicht anzunehmen.

Darüber hinaus war der Bestandnehmer bereits seit November 2002 Mieterin der gegenständlichen Ordination. Das Bestandsobjekt wird weiterhin ausschließlich für den Betrieb einer Arztpraxis vermietet. Auch die neben der Ordination befindlichen Räumlichkeiten werden vom Mieter baulich in die bestehende Ordination integriert und von ihm als Ordination benutzt. Aus dem Sachverhalt und nach den Erfahrungen des Wirtschaftslebens ist davon auszugehen, dass einerseits der Mieter, ein praktizierender Arzt, der bereits langjährig an eben diesem Ort seine Ordination und somit auch Kundenstock aufgebaut hat und diese Räumlichkeit nun sogar flächenmäßig vergrößert, nur an einer längerfristigen und entsprechend gut abgesicherten Bestandnahme

gelegen war und eine vorzeitige Kündigung nur aus wirklich gravierenden Gründen die absolute Ausnahme sein sollte. Auch das Alter des Mieters (Jg. 1971) spricht für einen Bindungswillen auf 20 Jahre, entspricht doch die frühest mögliche Kündigungsmöglichkeit dem derzeitigen Pensionsantrittsalter.

Dass andererseits eine Bank an einem längerfristigen, beständigen und liquiden Mieter ein großes Interesse hat, den sie bereits zum zweiten Mal als Mieter unter Vertrag nimmt, das Bestandsobjekt sogar erweitert und die Auflage eines Anbaus eines behindertengerechten Aufzuges übernimmt, ist offensichtlich und bedarf nach Ansicht des Gerichts keiner weiteren Erörterung.

Das Bundesfinanzgericht leitet daher auch aus diesen grundsätzlichen Überlegungen eine gewichtige Indizwirkung für einen längerfristigen Bindungswillen der Vertragsparteien ab.

Nach dem Gesamtbild ist somit im gegenständlichen Fall an dem Bindungswillen beider Vertragsteile auf 20 Jahre auch in Anbetracht des Mietgegenstandes nicht zu zweifeln.

Da hier ein Vertrag mit bestimmter Dauer vorliegt, der nach dem zwanzigjährigen Kündigungsverzicht in einen Vertrag mit unbestimmter Dauer übergeht, hat das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel den Bescheid gem. § 201 BAO vom 20. Februar 2019 zu Recht erlassen.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Zulässigkeit einer 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 konkreten Fall handelt es sich um keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgt (VwGH 5.3.2009, 2007/16/0149; VwGH 28.09.1998, 98/16/0176; VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169; VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072; VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112; VwGH 24.3.1994, 93/16/0133).

Linz, am 4. Juli 2019

