

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch die vorsitzende Richterin Dr. Judith Leodolter und den berichterstattenden Richter MMag. Gerald Erwin Ehgartner sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Gertraud Lunzer und Mag. Petra-Maria Ibounig, in der Beschwerdesache BF, vertreten durch TPA Steuerberatung GmbH, Praterstraße 62-64, 1020 Wien, über die Beschwerde vom 9.4.2018 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 2.3.2018 betreffend Gebührenfestsetzung gemäß § 201 BAO nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Die Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Bescheid vom 2.3.2018 wurde die Gebühr für den Mietvertrag X, abgeschlossen am 29.6.2017 zwischen der Beschwerdeführerin und der ****GmbH, gemäß § 201 BAO mit EUR 156.288,70 festgesetzt.

Die belangte Behörde ging von einer bestimmten Vertragsdauer von 15 Jahren und danach von einem Fortbestand des Vertrages auf unbestimmte Dauer aus. Demgemäß wurde als Bemessungsgrundlage für die 1%-ige Bestandvertragsgebühr nach § 33 TP 5 Abs 3 GebG der 18-fache Jahreswert (15 Jahre aufgrund der angenommenen bestimmten Vertragsdauer von 15 Jahren und 3 Jahre aufgrund der danach angenommenen unbestimmten Vertragsdauer) des monatlichen Gesamtmietentgelts von EUR 72.351,25 zuzüglich einmaliger Kosten für das Anbringen der Werbeschilder von EUR 1.000,00 – somit EUR 15.628.870,00 – zugrunde gelegt. Die Kosten für das Anbringen der Werbeschilder wurden von der belangten Behörde gemäß § 184 BAO geschätzt.

Mit Beschwerde vom 9.4.2018 wurde der Bescheid von der Beschwerdeführerin angefochten. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich beim gegenständlichen Mietvertrag um einen auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag handle, wobei lediglich der Mieter für einen Zeitraum von 15 Jahren auf die ordentliche Kündigung des Vertrags verzichtet habe. Der Vermieter sei berechtigt, aus allen in § 30 Abs 2 MRG vorgesehenen Kündigungsgründen zu kündigen. Zusätzlich seien in Punkt 11.2. des Mietvertrages weitere sieben Gründe zu wichtigen Umständen im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG angeführt, und sonstige gesetzliche Kündigungsgründe stünden ebenfalls zu.

Begründend wurde auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034) verwiesen, wonach bei einer Vereinbarung aller denkmöglichen Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG, ohne Prüfung von Gewicht und Wahrscheinlichkeit im Einzelfall, ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliege, da dabei ausschließlich die Einräumung aller denkmöglichen Kündigungsgründe ausschlaggebend sei.

Darüber hinaus sei die Mieterin nach Punkt 18.1. des Mietvertrages berechtigt, den Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters auf ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen, wonach unter Bezugnahme auf das Erkenntnis des VwGH vom 27.1.2000, 99/16/0017, aufgrund dieses Weitergaberechts, gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliege.

Aus diesen Gründen sei die Gebührenbemessungsgrundlage mit dem dreifachen Jahresbestandzins iHv EUR 2.604.645,50 (Rundungsdifferenz!) sowie den einmaligen Kosten für die Anbringung von Werbeschildern iHv EUR 1.000,00 – somit in Summe EUR 2.605.645,50 – zu ermitteln und die Bestandvertragsgebühr mit EUR 26.056,46 festzusetzen.

Ferner sei die Interpretation des § 33 TP 5 Abs 3 zweiter Satz GebG zu einer Denksportaufgabe geworden und daher zwingend dem Verfassungsgerichtshof zur Prüfung und Aufhebung vorzulegen, da der Normunterworfenen ein Anspruch auf Rechtsklarheit und Rechtssicherheit hinsichtlich der gebührenrechtlichen Folgen seiner Dispositionen habe.

Von Seiten der belangten Behörde wurde mit 6.9.2018 eine abweisende Beschwerdeentscheidung erlassen. Begründend wird ausgeführt, dass nach ständiger Rechtsprechung des VwGH (29.6.1992, 91/15/0040; 17.9.1990, 90/15/0034) das Unterscheidungsmerkmal zwischen Bestandsverträgen mit bestimmter und solchen mit unbestimmter Dauer darin liege, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht. Die Überprüfung einer Realisierung von Kündigungsmöglichkeiten müsse deshalb nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einzelfallbezogen beurteilt werden. Die Kündigungsmöglichkeiten gemäß § 30 Abs 2 Z 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 16 MRG kämen im vorliegenden Fall nicht in Betracht;

die Z 1, 3, 4 und 7 seien auf ein Fehlverhalten des Mieters abgestellt, wodurch die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht gewährleistet sei, da in diesen Fällen die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes vom schuldhaften Verhalten des anderen Vertragspartners abhängig sei.

Hinsichtlich des Vorbringens der Beschwerdeführerin, wonach aufgrund eines bestehenden Weitergaberechts ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliege, wird von der belangten Behörde ausgeführt, dass der VwGH im Erkenntnis vom 9.9.2015, Ro 2014/16/0072, klargestellt habe, dass die im Erkenntnis vom 27.1.2000, 99/16/0017, vertretene Ansicht (die auch von der Beschwerdeführerin vertreten wird), wonach durch Ausübung des vertraglich vereinbarten Weitergaberechts die Vertragspartei den Bestandvertrag auflösen könne und deshalb die Dauer des Vertrages als unbestimmt zu werten sei, nicht aufrecht erhalten werde. Diese Aussage habe der VwGH in seiner Entscheidung vom 29.6.2017, Ro 2015/16/0032 auch bestätigt.

Mit 31.10.2018 brachte die Beschwerdeführerin den Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht ein, wobei sie im Wesentlichen ihr Beschwerdevorbringen wiederholte und ergänzend ausführte, dass es aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht zulässig sei, dass die Finanzbehörden oder die Finanzgerichte mit ihren subjektiven Einschätzungen, betreffend Wahrscheinlichkeit und Gewicht von Möglichkeiten der vorzeitigen Vertragsauflösung, willkürlich über die Höhe der Bemessungsgrundlage einer Gebühr entscheiden könnten.

Mit Schriftsatz vom 9.7.2019 wurden von der Beschwerdeführerin an das Bundesfinanzgericht noch verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Norm des § 33 TP 5 GebG herangetragen und die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens angeregt.

Im Rahmen der am 31.8.2019 am Bundesfinanzgericht abgehaltenen mündlichen Senatsverhandlung erfolgte von Seiten der Beschwerdeführerin im Wesentlichen noch das Vorbringen, dass die ernsthafte Absicht bestanden habe, einen unbefristeten Mietvertrag abzuschließen und es ein Bestreben gewesen sei, dass der Vermieter aus bestimmten Gründen aus dem Vertrag ausscheiden könne. Verwiesen werde weiter auf die Entscheidung des VwGH vom 9.9.2015, Ra 2015/16/0072, betreffend Repräsentationsrecht.

Von Seiten der belangten Behörde erfolgte im Wesentlichen die Entgegnung, dass der VwGH seine Ansicht, dass im Falle eines Weitergaberechts ein unbefristeter Vertrag vorliege, nicht weiter aufrechterhalte. Weiter wurde hinsichtlich der Frage der Verfassungswidrigkeit der Norm des § 33 TP 5 GebG auf den Beschluss des VfGH vom 26.6.2018, E 1739/2017 und E 1740/2017, verwiesen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen

1. Feststellungen und Beweiswürdigung

Mit gegenständlichem Mietvertrag, unterzeichnet am 29.6.2017, werden von der Beschwerdeführerin als Vermieterin Büroräumlichkeiten und Parkplätze an die ****GmbH als Mieterin vermietet. Die im Mietvertrag vereinbarte Bestandsmiete beläuft sich inklusive Betriebskosten und 20% USt auf monatlich EUR 72.351,25. Die Kosten für die einmalige Anbringung der Werbeschilder beträgt EUR 1.000,00.

Die Bestandsmiete ergibt sich aus dem vorliegenden Mietvertrag, die Kosten für die Werbeschilder wurden von der belangten Behörde im Schätzungswege festgesetzt und in der Folge von der Beschwerdeführerin nicht bestritten.

Kündigungsverzicht durch die Mieterin

Unter Punkt 10.1. des Mietvertrages findet sich eine unbefristete Vertragsdauer vereinbart. Gemäß Punkt 10.2. steht der Mieterin unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist ein ordentliches Kündigungsrecht zum Ende jedes Kalenderjahres zu. Gemäß Punkt 10.3. verzichtet die Mieterin jedoch für den Zeitraum von 15 Jahren ab dem Übergabestichtag auf die ordentliche Kündigung des Vertrages.

Kündigungsrechte durch die Beschwerdeführerin als Vermieterin

Gemäß Punkt 11.1. des Mietvertrages ist die Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag aus den in Punkt 11.2. genannten wichtigen Gründen mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn die Mieterin den ihr durch eingeschriebenen Brief unter Androhung der Vertragsauflösung bekanntgegebenen Kündigungsgrund nicht binnen einer Nachfrist von 14 Tagen vollständig beseitigt.

Unter Punkt 11.2. werden als wichtige Gründe einerseits die in § 30 Abs 2 MRG vorgesehen Kündigungsgründe vereinbart und darüber hinaus finden sich noch sieben weitere Gründe aufgezählt, die gemäß Punkt 11.3. als wichtige und bedeutsame Umstände iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart werden. Gemäß Punkt 11.3. bleiben andere vertragliche oder gesetzliche Kündigungsrechte der Vermieterin, wie insbesondere § 1118 ABGB, davon unberührt.

Zunächst ist die Beschwerdeführerin als Vermieterin somit dem Vertragswortlaut nach berechtigt, nach den Gründen des § 30 Abs 2 MRG mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG lauten wörtlich:

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.*

Bei den unter Punkt 11.2. des Mietvertrages aufgezählten sieben weiteren Kündigungsgründen handelt es sich (vereinfacht) um folgende:

1. Verletzung der Verpflichtung der Zahlung des Mietzinses trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen
2. Erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes
3. Vertrags- oder zweckwidrige Nutzung des Mietgegenstandes
4. Rücksichtsloses oder grob ungehöriges Verhalten der Mieterin gegenüber der Vermieterin oder anderen Mietern
5. Vornahme baulicher Veränderungen ohne Zustimmung
6. Nichterfüllung behördlicher Auflagen oder gesetzlicher Bestimmungen, zu deren Einhaltung die Mieterin verpflichtet ist
7. Verstoß gegen wesentliche Bestimmungen des Mietvertrages

Bei den gesetzlichen Kündigungsrechten der Beschwerdeführerin als Vermieterin iSd § 1118 ABGB, die nach Punkt 11.3. des vorliegenden Mietvertrages unberührt bleiben, handelt es sich im Wesentlichen um ein Kündigungs- bzw Aufhebungsrecht, das insbesondere dann zusteht, wenn die Mieterin einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes vornimmt oder trotz Mahnung den Mietzins nicht entrichtet.

Hinsichtlich der vereinbarten Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG ist zunächst festzustellen, dass diese primär auf den Fall der Wohnraummiete abstellen, wobei der gegenständliche Vertrag einen Fall der Geschäftsraummiete regelt. Es scheiden beschwerdegegenständlich somit die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 5, 6, 8, und 16 MRG entsprechend aus, da Büroflächen und Parkplätze vermietet werden.

Weiter gelangt der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 2 MRG nicht zur Anwendung, weil das Mietentgelt nicht in einer Dienstleistung besteht.

Ebenso greift Z 10 dieser Bestimmung nicht, weil der Mietgegenstand nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten bestimmt ist.

§ 30 Abs 2 Z 11 MRG scheidet aus, weil die Norm nur für den Bund, ein Bundesland oder eine Gemeinde gilt.

§ 30 Abs 2 Z 12 MRG setzt ein Untermietverhältnis voraus, welches im konkreten Fall nicht vorliegt.

§ 30 Abs 2 Z 14 und Z 15 MRG kommen nicht in Betracht, weil es sich beim gegenständlichen Mietgegenstand um kein Miethaus handelt und zudem ein Abbruch oder Umbau des Gebäudes als unwahrscheinlich gilt.

Bei den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 Z 1 (Mietzinsrückstand), Z 3 (erheblich nachteiliger Gebrauch oder rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten), Z 4 (Untervermietung) und Z 7 (vertragswidrige Verwendung) MRG handelt es sich um Umstände der Verletzung von Vertragspflichten trotz Mahnung und Fristsetzung. Gleiches gilt auch für die iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG gegenständlich im Mietvertrag schriftlich als Kündigungsgründe vereinbarten Umstände, die als wichtig und bedeutsam anzusehen sind (siehe dazu weiter unten). Diese Gründe setzen ein grobes Fehlverhalten des anderen Vertragspartners, konkret der Mieterin, voraus und können derart von der Beschwerdeführerin somit nicht nach Belieben ausgeübt werden. Die Beschwerdeführerin als Vermieterin kann diese Kündigungsgründe nicht bloß aufgrund eigener freier Entscheidung ins Treffen führen.

In Bedacht zu ziehen ist darüber hinaus der Umstand, dass die Beschwerdeführerin als Vermieterin im Fall der Verletzung von Vertragspflichten ohnehin nur dann zur Kündigung berechtigt ist, wenn nach erfolgter Androhung der Vertragsauflösung und Setzung einer Nachfrist der Kündigungsgrund von der Mieterin nicht vollständig beseitigt wird. Der Umstand, dass eine diesbezüglich mögliche Kündigung jedenfalls von einem groben Fehlverhalten der Mieterin abhängt, findet dadurch noch eine weitere Bekräftigung. Handelt die Mieterin vertragskonform bzw beseitigt sie nach Aufforderung durch die Beschwerdeführerin einen vorliegenden Kündigungsgrund, so kommt der

Beschwerdeführerin keine Möglichkeit zu, das Mietverhältnis durch diese Gründe aufzukündigen.

Dem Vertragswortlaut nach sind zwar im gegenständlichen Fall alle Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG (und zusätzlich noch weitere sieben im Vertrag angeführte sowie die Gründe nach § 1118 ABGB) vereinbart worden. Jedoch kommt faktisch als einziger Kündigungsgrund, der auch ohne grobes Fehlverhalten der Mieterin zur Anwendung gelangen kann, bloß der Eigenbedarf nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG in Betracht. Es liegt somit eine Beschränkung auf eine einzige Kündigungsmöglichkeit, ein Eigenbedarf der Vermieterin, vor.

Was die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages aufgrund eines Eigenbedarfs der Vermieterin betrifft, ist festzustellen, dass diese im gegenständlichen Fall äußerst gering erscheint. Der Geschäftsgegenstand der Beschwerdeführerin liegt offensichtlich im Bereich der Vermietung der gegenständlichen Immobilie, sie benötigt für sich selbst nicht in umfangreichem Ausmaß Räumlichkeiten.

Hinsichtlich der vertraglich festgeschriebenen sieben weiteren Kündigungsgründe als auch hinsichtlich der Gründe nach § 1118 ABGB ist festzustellen, dass sich diese bereits im Wesentlichen in den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 MRG beinhaltet finden (vgl etwa § 30 Abs 2 Z 1, Z 3, Z 7 MRG) und sie obendrein wieder ein grobes Fehlverhalten der Mieterin voraussetzen und somit zu keinen anderen Feststellungen führen.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages durch die Beschwerdeführerin bloß äußerst eingeschränkt möglich ist, da sämtliche, dem Vertragswortlaut nach vorliegende Kündigungsgründe, abgesehen von jenem des Eigenbedarfs, entweder ohnehin nicht zur Anwendung gelangen können oder faktisch dem Einfluss der Beschwerdeführerin entzogen sind. Die Wahrscheinlichkeit der Realisierung des Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs ist als äußerst gering zu qualifizieren. Es ist somit von einer Unwahrscheinlichkeit der Auflösung des gegenständlichen Mietvertrages innerhalb des Zeitraums des vereinbarten Kündigungsverzichtes von 15 Jahren auszugehen.

Vereinbartes Weitergaberecht

Gemäß Punkt 18.1. des Mietvertrages ist die Mieterin ohne Zustimmung der Vermieterin berechtigt, den Mietvertrag auf ein anderes Konzernunternehmen, dessen KSV Rating maximal 299 Punkte betragen darf, zur Gänze oder auch nur hinsichtlich einzelner Stockwerke zu übertragen.

2. Rechtliche Beurteilung

2.1 Zu Spruchpunkt I. (Beschwerdeabweisung)

Gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 des Gebührengesetzes 1957 (GebG) unterliegen Bestandverträge im Allgemeinen einer Gebühr nach dem Wert in Höhe von einem Prozent. Einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauches vereinbart werden, zählen gemäß § 33 TP 5 Abs 2 GebG auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

Nach § 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.

Für die Festsetzung der Gebühren ist gemäß § 17 Abs 1 GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. 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.

Sofern die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen anordnen oder gestatten, kann gemäß § 201 Abs 1 der Bundesabgabenordnung (BAO) nach Maßgabe des Abs 2 und muss nach Maßgabe des Abs 3 eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn der Abgabepflichtige, obwohl er dazu verpflichtet ist, keinen selbst berechneten Betrag der Abgabenbehörde bekannt gibt oder wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.

Zum vereinbarten Kündigungsverzicht

Im gegenständlichen Fall haben die Vertragsparteien der Bezeichnung nach ein unbefristetes Mietverhältnis vereinbart. Entsprechend obiger Feststellungen verzichtet die Mieterin jedoch vertraglich für einen Zeitraum von 15 Jahren ab dem Übergabestichtag auf die ordentliche Kündigung des Vertrages. Die Beschwerdeführerin als Vermieterin kann entsprechend der in den obigen Feststellungen dargestellten vertraglichen Vereinbarung den Vertrag aus den Gründen des § 30 Abs 2 MRG und aus sieben weiteren, im Vertrag angeführten

Kündigungsgründen sowie aus den Gründen des § 1118 ABGB mit sofortiger Wirkung aufkündigen.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist für die Frage, ob gebührenrechtlich ein Vertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer vorliegt, nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung des Vertrages, sondern der gesamte Vertragsinhalt maßgebend (vgl etwa VwGH 5.3.2009, [2007/16/0149](#)). Letztendlich ist entscheidend, ob die Vertragsparteien nach dem erklärten Vertragswillen für eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen, bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, steht der Beurteilung des Vertrages auf bestimmte Zeit abgeschlossen nicht im Wege (vgl VwGH 19.9.2017, [Ra 2017/16/0111](#)).

Ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag ist somit gebührenrechtlich als ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Vertrag anzusehen, wenn sich aus seinem Inhalt ergibt, dass das Vertragsverhältnis für einen gewissen Zeitraum entweder von keinem der Vertragspartner einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne, im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist (vgl VwGH 16.10.2014, [2011/16/0169](#); 28.9.1998, [98/16/0176](#)).

Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit auf einzelne, im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist nach ständiger Rechtsprechung des VwGH eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden zu beantworten ist (vgl VwGH 19.9.2017, [Ra 2017/16/0111](#); 29.6.1992, [91/15/0040](#)).

Beschwerdegegenständlich sind dem Vertragswortlaut nach sämtliche Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG (und obendrein noch weitere sieben im Vertrag angeführte sowie die Gründe nach § 1118 ABGB) vereinbart worden, was grundsätzlich zu keiner ausreichenden Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten und derart zur Annahme eines Vertrages auf unbestimmte Zeit führen würde (vgl VwGH 16.10.1989, [88/15/0040](#)). Doch spricht der VwGH klar aus, dass auch bei Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser Gründe zum Ergebnis führen kann, dass von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen ist (vgl VwGH 26.4.2018, [Ra 2018/16/0040](#))

Bei den meisten der gegenständlich vereinbarten Kündigungsgründe ist eine Realisierung entsprechend der obigen Feststellungen entweder faktisch nicht möglich (weil keine Wohnraummiete vorliegt, das Mietentgelt nicht in einer Dienstleistung besteht, keine Arbeiter oder sonstigen Angestellten untergebracht werden, keine Gebietskörperschaft involviert ist, kein Untermietverhältnis vorliegt bzw kein Miethaus vorliegt) oder aber setzt sie

eine grobes Fehlverhalten der Mieterin voraus (Mietzinsrückstand, erheblich nachteiliger Gebrauch oder rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten, Untervermietung, vertragswidrige Verwendung, bzw die im Vertrag aufgezählten Kündigungsgründe sowie die Kündigungsgründe nach § 1118 ABGB).

Jene Gründe, die sich zwar dem Wortlaut nach vereinbart finden, deren Realisierung jedoch mangels gegenständlicher Anwendbarkeit ohnehin nicht möglich ist, sind dementsprechend nicht weiter in Betracht zu ziehen.

Hinsichtlich jener Gründe, die ein grobes Fehlverhalten der Mieterin voraussetzen, ist auszuführen, dass diese jeglichem Einfluss der Beschwerdeführerin als Vermieterin entzogen sind. Sie können von der Beschwerdeführerin nicht aufgrund eigener freier Entscheidung ins Treffen geführt werden. Handelt die Mieterin vertragskonform bzw beseitigt sie nach Aufforderung der Beschwerdeführerin einen vorliegenden Kündigungsgrund, so steht die Kündigungsmöglichkeit nicht zu. Mangels Möglichkeit einer Vertragsauflösung aufgrund freier Entscheidung, können somit auch diese Gründe gegenständlich nicht weiter in Betracht gezogen werden (vgl VwGH 24.3.1994, [93/16/0133](#)).

Es verbleibt somit bloß der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG, der grundsätzlich auch von juristischen Personen geltend gemacht werden kann. Dies jedoch bloß unter der Voraussetzung, dass die vermieteten Räumlichkeiten zur Zweckerfüllung dringend benötigt werden und die vorliegende unabweisliche Notwendigkeit nur durch Aufkündigung des Bestandverhältnisses erreicht werden kann (vgl OGH 19.1.2011, [7 Ob 242/10d](#)). Eine Realisierung dieses Kündigungsgrundes ist entsprechend der obigen Feststellungen unter Bedachtnahme auf Gewicht und Wahrscheinlichkeit der Ausübung im gegenständlichen Fall als äußerst unwahrscheinlich zu qualifizieren.

Es ergibt sich somit, dass aufgrund der gegebenen Unwahrscheinlichkeit der frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages, entsprechend der zitierten VwGH-Rechtsprechung, gebührenrechtlich von einem auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Vertragsverhältnis auszugehen ist.

Zum vereinbarten Weitergaberecht

Beschwerdegegenständlich wurde der Mieterin entsprechend obiger Feststellungen vertraglich das Recht eingeräumt, den Mietvertrag, ohne Zustimmung der Beschwerdeführerin als Vermieterin, auf ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen. Nach Vorbringen der Beschwerdeführerin sei daher, unter Berufung auf das Erkenntnis des VwGH vom 27.1.2000, [99/16/0017](#), von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen.

Diesem Vorbringen ist zunächst zu entgegnen, dass der VwGH mit Erkenntnis vom 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#), explizit ausgesprochen hat, dass die lediglich im Erkenntnis vom 27.1.2000, [99/16/0017](#), vertretene Ansicht, wonach durch das Ausüben eines Weitergaberechtes die Bestandnehmerin einen Bestandvertrag auflösen könne, nicht aufrecht gehalten wird.

Vielmehr unterscheidet der VwGH in seiner jüngeren Rechtsprechung konkret zwischen Präsentationsrecht und Weitergaberecht. Ein Weitergaberecht liegt demnach vor, wenn eine Vertragspartei von vornherein der anderen Vertragspartei das Recht einräumt, durch bloße Erklärung alle Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis auf einen Dritten mit der Wirkung zu übertragen, dass dieser an ihrer Stelle in den Vertrag eintritt, ohne dass es einer weiteren Erklärung der verbleibenden Vertragspartei bedarf (vgl VwGH 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#); 29.6.2017, [Ro 2015/16/0032](#)).

Dem entsprechend wurde gegenständlich der Mieterin das Recht eingeräumt, den Mietvertrag ohne Zustimmung des Vermieters auf ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen. Es werden dadurch weder die Mieterin noch die Beschwerdeführerin als Vermieterin in die Lage versetzt, den Bestandvertrag aufzulösen. Mit der Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf Dritte werden alle eingegangenen Verpflichtungen überwunden und die vertragliche Bindung bleibt für die restliche Dauer bestehen. Ein allfälliger Parteiwechsel infolge der Ausübung eines derartigen Weitergaberechts führt somit nicht zu einer entsprechenden Ungewissheit hinsichtlich der Dauer des Bestandverhältnisses, weshalb die Annahme eines auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Vertrags dadurch nicht gerechtfertigt werden kann (vgl VwGH 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#); 29.6.2017, [Ro 2015/16/0032](#)).

Hinzuweisen ist darauf, dass im Gegensatz dazu bei einem Präsentationsrecht, bei dem der Bestandvertrag mit dem ersten Bestandnehmer durch das Kontrahieren des Bestandgebers mit dem präsentierten Nachfolger aufgelöst werden kann, bei einer vorweg erteilten Zustimmung, die Rechtsstellung aus dem Bestandverhältnis ohne Mitwirkung des jeweils anderen Vertragspartners übertragen werden kann. Ein derartiges (gegenständlich jedoch nicht vorliegendes) Recht würde in der Regel die Annahme einer unbestimmten Vertragsdauer nach sich ziehen.

Vorläufiges Ergebnis

Aufgrund des vereinbarten Kündigungsverzichts durch die Mieterin von 15 Jahren und der Eingeschränktheit der Kündigungsmöglichkeit bzw der Unwahrscheinlichkeit der Ausübung des einzig in der Disposition der Beschwerdeführerin als Vermieterin verbleibenden Kündigungsgrundes sowie aufgrund des Umstands, dass der Mieterin vertraglich ein bloßes Weitergaberecht eingeräumt wurde, das nicht zu einer Ungewissheit hinsichtlich der Dauer

des Bestandverhältnisses führt, liegt gegenständlich dem Vertragsinhalt nach ein auf 15 Jahre befristeter Mietvertrag vor.

Ein derartiger Vertrag ist gebührenrechtlich zunächst als Vertrag mit bestimmter Vertragsdauer zu qualifizieren und gilt danach als Vertrag mit unbestimmter Vertragsdauer. Nach Rechtsprechung des VwGH sind derartige Verträge einer nach der bestimmten und der unbestimmten Vertragsdauer berechneten Bemessungsgrundlage zu unterwerfen (vgl VwGH 19.2.1998, [95/16/0281](#)). Die Kosten für das Anbringen der Werbeschilder iHv EUR 1.000,00 erhöhen als einmalige Leistung die Bemessungsgrundlage. Gegenständliche Bemessungsgrundlage ist somit der 18-fache Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen (15 Jahre für die bestimmte Dauer + 3 Jahre für die unbestimmte Dauer) erhöht um den Wert der einmaligen Leistung ($18 \times 72.351,25 \times 12 = 15.627.870 + 1.000 = \text{EUR } 15.628.870$). Die Gebühr beträgt gemäß § 33 TP 5 Abs 1 ein Prozent der Bemessungsgrundlage, somit, wie von der belangten Behörde korrekt ermittelt, EUR 156.288,70.

Zu den verfassungsrechtlichen Bedenken der Beschwerdeführerin

Von Seiten der Beschwerdeführerin erfolgt weiter der Einwand, die Norm des § 33 TP 5 GebG sei verfassungswidrig. Konkret gebe es eine widersprüchliche Linie zwischen verschiedenen Entscheidungen des Bundesfinanzgerichtes sowie auch innerhalb einzelner Erkenntnisse selbst. Die Norm könne nicht mehr widerspruchsfrei ausgelegt werden. Es könne daher von einer Vorhersehbarkeit des Rechts für den Normunterworfenen nicht mehr gesprochen werden, weshalb die Bestimmung nicht den Anforderungen des Art 18 B-VG entspreche. Darüber hinaus sei die Norm deshalb schon nicht verfassungskonform, da sie Inländer diskriminiere (wenn ein Gebührenausländer einen Bestandvertrag mit einem Gebühreninländer abschließe und im Ausland belasse, falle keine Gebühr an) und mit einem strukturellen Vollzugsdefizit belastet sei (da zahlreiche Verfahren zur Vermeidung der Gebühr bestünden, wie etwa der Verzicht auf Errichtung einer Urkunde oder zumindest keine Errichtung einer Inlandsurkunde). Darüber hinaus sei das Gesetz unverständlich und werde den Ansprüchen der Gesetzmäßigkeit der Besteuerung und Bestimmtheit nicht gerecht.

Von Seiten des Bundesfinanzgerichtes wird diesem Vorbringen zunächst mit einem Verweis darauf entgegnet, dass sich der Verfassungsgerichtshof bereits mehrfach mit der Norm des § 33 TP 5 GebG befasst hat:

So wurde der Gerichtshof bereits gegen die benachteiligende Vergebühnung von Geschäftsraummiets gegenüber von Wohnraummiets iSv BGBl I 1999/28 angerufen (zu UFS 21.10.2003, [RV/4131-W/02](#)). In der vom UFS erstatteten Gegenschrift wurde dazu die Ansicht geäußert, dass im Gebührengesetz keine strukturelle Grundlinie verletzt werde, da auch das Mietrechtsgesetz und das Umsatzsteuergesetz zwischen Wohnungs- und

Geschäftsraummiete differenziere. Der VfGH lehnte die Behandlung der Beschwerde in der Folge ab (VfGH 1.3.2005, B 1676/03). In der Sukzessivbeschwerde, bei der an den VwGH herangetragen wurde, eine Gesetzesprüfung beim VfGH zu beantragen, äußerte auch der VwGH keine verfassungsrechtlichen Bedenken und lehnte die Beantragung einer Normenkontrolle ab (VwGH 15.12.2005, [2005/16/0144](#)).

Weiter lehnte der Verfassungsgerichtshof auch die Behandlung der gegen die Erkenntnisse des Bundesfinanzgerichtes vom 4.4.2017, [RV/1100501/2016](#) und RV/1100502/2016, erhobenen Beschwerden, mit der die Ungleichbehandlung zwischen befristeter und unbefristeter Geschäftsraummiete beanstandet wurde, mit Beschluss vom 26.6.2018, E 1739/2017 und E 1740/2017, ab. Der VfGH verwies auf seine ständige Rechtsprechung (VfSlg 7239/1973 und 10.714/1985) und führte aus, dass die behauptete Rechtsverletzung vor dem Hintergrund seiner Rechtsprechung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg habe.

Auszuführen ist, dass die zitierten Ablehnungsbeschlüsse zwar keine „Sachentscheidungen“ darstellen, jedoch können sie als ein starkes Indiz für die verfassungsrechtliche Unbedenklichkeit gewertet werden (vgl in diesem Sinne *Pfau*, Das Bundesfinanzgericht als Antragsteller im Normenprüfungsverfahren, ÖStZ 2014/566, 347). Nochmals darauf hinzuweisen ist, dass auch der Verwaltungsgerichtshof keine verfassungsrechtlichen Bedenken hegte und derart, trotz Anregung, die Beantragung einer Normenkontrolle ablehnte.

Von Seiten des Bundesfinanzgerichtes kann konkret auch dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Norm könne nicht widerspruchsfrei ausgelegt werden, nicht gefolgt werden. Vielmehr ergibt sich, dass die vom Verwaltungsgerichtshof (oben dargestellte) vorgegebene Auslegungslinie, eine klare und eindeutige Auslegung ermöglicht. Eine widersprüchliche Judikaturlinie kann von Seiten des Bundesfinanzgerichtes nicht erkannt werden. Insoweit sich die Beschwerdeführerin auf die im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.1.2000, [99/16/0017](#), vertretene Ansicht bezieht, wonach durch das Ausüben eines Weitergaberechtes die Bestandnehmerin einen Bestandvertrag auflösen könne, ist dem entgegen zu halten, dass mit Erkenntnis vom 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#), explizit vom VwGH ausgesprochen wird, dass diese Ansicht nicht aufrecht gehalten wird.

Auch die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Bedenken, wonach die Norm schon deshalb nicht verfassungskonform sei, da sie Inländer diskriminiere, können von Seiten des Bundesfinanzgerichtes nicht geteilt werden. Bei der diesbezüglich angesprochenen Vorschrift des § 16 Abs 2 Z 1 GebG geht es um die notwendige territoriale Anknüpfung, nach der zur Begründung einer Gebührenschuld ein entsprechender Inlandsbezug geboten war. Da der Gebührentatbestand des § 15 Abs 1 GebG so formuliert ist, dass sämtliche, weltweit

errichtete Urkunden über Rechtsgeschäfte steuerpflichtig sein würden, musste gesetzlich eine gewisse Anknüpfung an sachliche Momente zum Inland normiert werden. Diese Anknüpfung erweist sich nach VwGH 24.3.1994, [94/16/0026](#), aus völkerrechtlichen Gründen erforderlich.

Auch die weiteren von der Beschwerdeführerin geäußerten Bedenken, es gebe ein strukturelles Vollzugsdefizit, da zahlreiche Verfahren zur Vermeidung einer Gebühr bestünden, wie etwa der Verzicht auf Errichtung einer Urkunde oder zumindest keine Errichtung einer Inlandsurkunde, oder das Gesetz sei unverständlich und werde den Ansprüchen der Gesetzmäßigkeit der Besteuerung und Bestimmtheit nicht gerecht, können von Seiten des Bundesfinanzgerichts nicht geteilt werden. Einerseits ist diesbezüglich nochmals darauf zu verweisen, dass durch die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Auslegung der gegenständlichen Bestimmung eindeutig geklärt ist. Was andererseits die Anknüpfung an die Errichtung einer Urkunde betrifft, ist auf den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers zu verweisen. Im Übrigen hat sich der VwGH damit bereits eingehend auseinandergesetzt und festgestellt, dass die Errichtung einer Urkunde eben die vom Gesetz vorgesehene Bedingung darstellt, bei deren Eintritt das Rechtsgeschäft zu einem gebührenpflichtigen wird (vgl VwGH 18.3.1982, [81/15/0112](#)).

Was schließlich noch die unter verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten diskutierte Frage der Differenzierung zwischen (gebührenpflichtiger) Geschäftsraummiete und (befreiter) Wohnraummiete betrifft, ist ebenso auf den rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers zu verweisen (siehe in diesem Sinne auch *Twardosz*, Befreiung der Wohnraummiete, SWK 32/2017, 1329): Vom Gesetzgeber wurde mit der Befreiung das Ziel verfolgt, die oftmals finanziell angespannten Wohnungsmieter zu entlasten. Es handelt sich um eine politisch motivierte Steuergesetzgebung, wobei darauf hinzuweisen ist, dass derartige Gesetze beim Verfassungsgerichtshof in letzter Zeit kaum auf Bedenken gestoßen sind, sondern der Gerichtshof offenbar von einem diesbezüglichen gesetzgeberischen Gestaltungsspielraum ausgeht (vgl etwa die Zulässigkeit des Abzugsverbots für Gehälter über EUR 500.000 bzw die Zulässigkeit des rückwirkenden Verbots des Zinsenabzugs für fremdfinanzierte Beteiligungserwerbe im Konzernverbund). Zu verweisen ist weiter darauf, dass sich auch schon vor der Gesetzesänderung 2017, mit der die Befreiung für Wohnraum-Bestandverträge eingeführt wurde, zwei Begünstigungen in § 33 TP 5 GebG nur auf Wohnungsmietverträge bezogen: Die Obergrenze des dreifachen Jahreswertes seit BGBl I 1999/28 und die kurzfristige Miete von Wohnräumen (3 Monate).

Nach Beurteilung durch das Bundesfinanzgericht liegen somit keine verfassungsrechtlichen Bedenken vor, von der Stellung eines Normenprüfungsantrages wird daher abgesehen. Die Beschwerdeführerin wird auf die Möglichkeit der Erhebung einer entsprechenden Erkenntnisbeschwerde an den Verfassungsgerichtshof verwiesen.

2.2 Zu Spruchpunkt II. (Unzulässigkeit 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 war die Revision nicht zuzulassen, weil durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bereits 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. Im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gelangte das Bundesfinanzgericht aufgrund der Gewichtung und Unwahrscheinlichkeit der Realisierung der vereinbarten Kündigungsgründe zum Ergebnis, dass ein Vertrag von bestimmter Dauer vorliegt (vgl VwGH 26.4.2018, [Ra 2018/16/0040](#)).

Darauf hinzuweisen ist, dass die vorgenommene Auslegung des vorliegenden Mietvertrages keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufwirft (vgl VwGH 19.9.2017, [Ra 2017/16/0111](#)).

Wien, am 8. August 2019