

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter MMag. Gerald Erwin Ehgartner in der Beschwerdesache ****BF****, vertreten durch DORDA Rechtsanwälte GmbH, Universitätsring 10, 1010 Wien, über die Beschwerde vom 27.12.2019 gegen den Bescheid der belangten Behörde Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 20.11.2019, *******, betreffend Gebühren 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. Zugrundeliegender Sachverhalt & Verfahrensgang

Beschwerdegegenständlich stellte sich die Frage, ob die bestandvertragliche Einräumung eines Präsentationsrechts in gebührenrechtlicher Hinsicht jedenfalls die Annahme einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 GebG nach sich zieht - oder aber, aufgrund der beschwerdegegenständlich vorliegenden hochgradigen Unwahrscheinlichkeit der Ausübung des Präsentationsrechts, im vorliegenden Fall eine bestimmte Vertragsdauer anzunehmen war.

Am 27.9.2018 schloss die Beschwerdeführerin (Geschäftszweig: Handel mit Waren) als Mieterin mit der ******* GmbH als Vermieterin einen Mietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit in Oberwart ab. Das von der Beschwerdeführerin zu entrichtende Entgelt besteht nach Punkt VI des Mietvertrages aus dem (umsatzabhängigen) Hauptmietzins sowie den Betriebskosten, jeweils zuzüglich USt.

Der Bestandvertrag wurde laut Punkt III/1 auf zehn Jahre befristet abgeschlossen und der Beschwerdeführerin die zweimalige Option eingeräumt, das Bestandverhältnis um je weitere

fünf Jahre zu verlängern (Gesamtlaufzeit nach Ausübung der ersten Option: 15 Jahre und nach Ausübung der zweiten Option: 20 Jahre).

Nach Punkt X/2 des Vertrages (Weitergabe) ist die Beschwerdeführerin berechtigt, den Mietvertrag, mit vorheriger Zustimmung der Vermieterin, an Dritte zu übertragen, wobei die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigert werden darf. Ausgenommen davon ist die Weitergabe an verbundene Unternehmen.

Unter Punkt X/3 des Vertrages findet sich ein Präsentationsrecht vereinbart, das sich (nur) auf verbundene Unternehmen der Beschwerdeführerin bezieht. Punkt X/3 lautet wörtlich:

„Präsentationsrecht

Die Mieterin ist berechtigt, der Vermieterin einen neuen Mieter namhaft zu machen, der einen neuen Mietvertrag zu denselben Konditionen abschließt.

Die Vermieterin ist verpflichtet, den hier gegenständlichen Vertrag zu beenden und einen neuen Mietvertrag mit diesem Mieter schriftlich zu schließen, sofern es sich um ein verbundenes Unternehmen [sic] der Mieterin handelt.“

Der Mietvertrag wurde der belangten Behörde vorgelegt und es wurde um amtswegige Festsetzung der Rechtsgeschäftsgebühr ersucht.

Mit Bescheid vom 20.11.2019 wurde die Gebühr nach § 33 TP 5 GebG gemäß § 200 Abs 1 BAO (aufgrund der vereinbarten umsatzabhängigen Komponente) vorläufig mit EUR 72.884,15 festgesetzt: Mindestmiete inkl USt EUR 30.000,00 zzgl Betriebskosten inkl USt EUR 3.742,66 ergibt ein monatliches Gesamtentgelt von EUR 33.742,66 mal 216 Monate ergibt eine Bemessungsgrundlage von EUR 7.288.414,56; davon Gebühr iHv 1% ergibt EUR 72.884,15. Aufgrund der vertraglichen Festlegung einer Laufzeit von zehn Jahren mit Option auf zweimalige Verlängerung um jeweils fünf Jahre ging die belangte Behörde von einer Gesamtmietdauer von 20 Jahren aus und legte der Bemessung für die 1%-ige Bestandvertragsgebühr nach § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG den (maximal anzuwendenden) 18-fachen Jahreswert (216 Monate) zugrunde.

Mit Beschwerde vom 27.12.2019 wurde der bezeichnete Bescheid angefochten und begründend im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich beim gegenständlichen Mietvertrag aufgrund des vereinbarten Präsentationsrechts um einen auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag handle und aus diesem Grund anstatt des 18-fachen vom 3-fachen Jahreswert auszugehen sei. Begründend wurde auf die Rsp des Verwaltungsgerichtshofes (17.9.1990, 90/15/0034; 9.9.2015, Ro 2014/16/0072) verwiesen,

wonach ein vertraglich eingeräumtes Präsentationsrecht (als Recht, dem Vermieter einen Dritten als Nachfolger vorzuschlagen, den dieser unter gewissen Bedingungen zu akzeptieren hat) in der Regel bewirke, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen sei. Im gegenständlichen Fall habe die Bestandnehmerin dadurch die Möglichkeit, den Vertrag auch während der vereinbarten Laufzeit durch die Namhaftmachung einer neuen Bestandnehmerin aufzulösen, weshalb ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich seiner Dauer vorliege, sodass als Bemessungsgrundlage der 3-fache Jahreswert heranzuziehen sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 5.2.2020 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und dies damit begründet, dass weder eine Untervermietung des Mietgegenstandes (Punkt X/1) noch die Weitergabe des Mietvertrages (Punkt X/2) eine Vertragsauflösung bewirken würden und aus diesem Grund nicht von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen sei. Hinsichtlich der Verpflichtung der Vermieterin, mit einem präsentierten Nachfolgemmieter einen Vertrag abzuschließen (Punkt X/3), stelle dieses vereinbarte Recht ein Weitergaberecht dar, welches nicht zu einer unbestimmten Vertragsdauer führe. Ohnehin sei dieses vereinbarte Recht aufgrund des Erfordernisses, dass es sich beim Nachmieter um ein verbundenes Unternehmen handeln muss, sehr eingeschränkt.

Im dagegen eingebrachten Vorlageantrag vom 9.3.2020 brachte die Beschwerdeführerin noch ergänzend vor, dass bei Vorliegen eines Präsentationsrechts kein automatischer Mietrechtsübergang erfolge, sondern eine Zustimmung der Vermieterin dahingehend erforderlich sei, dass diese mit dem neuen Mieter neuerlich einen Vertrag abschließen müsse. Beim Weitergaberecht sei hingegen keine Handlung der Vermieterin erforderlich, sondern lediglich eine Vereinbarung zwischen Alt- und Neumieterin. Weiter sei eine Namhaftmachung eines konzernverbundenen Unternehmens in Zusammenhang mit einer Umstrukturierung als wahrscheinlicher einzuschätzen als die Namhaftmachung eines beliebigen Dritten.

Mit Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 26.3.2020 wurde die Beschwerdeführerin zunächst aufgefordert, dem Bundesfinanzgericht genau darzulegen, über welche verbundenen Unternehmen sie in Österreich genau verfüge bzw welche genau bezeichneten Unternehmen der Vermieterin namhaft gemacht werden könnten, um der vertraglichen Präsentationsrechts-Klausel tatsächliche Wirksamkeit zu verleihen.

Weiter wurden der Beschwerdeführerin die vorläufigen, noch nicht verbindlichen Bedenken des Bundesfinanzgerichtes mitgeteilt, wonach die Wahrscheinlichkeit, dass tatsächlich ein verbundenes Unternehmen namhaft gemacht und ein neuer Mietvertrag abgeschlossen würde, als vernachlässigbar gering eingeschätzt würde. Auch die in der Beschwerde bzw im Vorlageantrag getroffenen Ausführungen hinsichtlich allfälliger konzerninterner Umstrukturierungen würden keine Änderungen dieser vorläufigen Einschätzung bewirken,

zumal derartige Umstrukturierungen regelmäßig unter Anwendung von Umgründungsmaßnahmen erfolgten, die keine neuen Vertragsabschlüsse erforderten. Der Beschwerdeführerin wurde die explizite Möglichkeit eingeräumt, dieser vorläufigen, durch das Bundesfinanzgericht getroffenen Einschätzung eigene Argumente entgegenzusetzen.

Mit Schreiben vom 20.4.2020 teilte die Beschwerdeführerin dem Bundesfinanzgericht mit, dass man aus Kostengründen keine Stellungnahme abgeben möchte.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen

1. Feststellungen

Mit Mietvertrag vom 27.9.2018 wurden von der *** GmbH als Vermieterin Geschäftsräumlichkeiten an die Beschwerdeführerin als Mieterin vermietet. Das Mietverhältnis wurde für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen, wobei der Beschwerdeführerin vertraglich die Option eingeräumt wurde, das Mietverhältnis zwei Mal für die Dauer von jeweils fünf Jahren zu verlängern.

Einerseits findet sich ein vertragliches Weitergaberecht vereinbart. Andererseits ist ein Präsentationsrecht festgeschrieben, nach welchem die Beschwerdeführerin als Mieterin berechtigt wird, der Vermieterin einen neuen Mieter namhaft zu machen, mit dem ein neuer schriftlicher Mietvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen ist. Das Präsentationsrecht ist dabei ausdrücklich nur auf verbundene Unternehmen der Beschwerdeführerin eingeschränkt.

Die Beschwerdeführerin verfügt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, wie auch aktuell, nur über ein einziges verbundenes Unternehmen in Österreich, konkret ihre eigene (zu 100% an ihr beteiligte) Kommanditistin, die *** Holding GmbH, mit derselben Geschäftsanschrift in Vösendorf, wie sie selbst.

Eine tatsächliche Ausübung des Präsentationsrechts und die damit verbundene vorzeitige Auflösung des Mietvertrages durch die Beschwerdeführerin ist nur sehr eingeschränkt möglich. Die Kommanditistin der Beschwerdeführerin müsste von dieser als neue Mieterin namhaft gemacht und einen Mietvertrag mit der Vermieterin abschließen, was sich nach Beurteilung durch das Bundesfinanzgericht als hochgradig unwahrscheinlich erweist.

Es findet sich somit dem Vertragswortlaut nach formell zwar ein Präsentationsrecht vereinbart, dennoch stellt sich eine vorzeitige Vertragsauflösung als hochgradig unwahrscheinlich dar. Ein ausgeprägtes Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer liegt gegenständlich somit nicht vor.

2. Beweiswürdigung

Im Allgemeinen ergeben sich die getroffenen Feststellungen aus dem Verwaltungsakt, insbesondere aus dem vorliegenden Bestandvertrag. Der Vertragswortlaut erweist sich als klar und eindeutig.

Die Feststellungen hinsichtlich des verbundenen Unternehmens der Beschwerdeführerin ergeben sich aus einer vorgenommenen Einsicht in das öffentliche Firmenbuch und den offengelegten Jahresabschlüssen.

Die Feststellung hinsichtlich der Unwahrscheinlichkeit der Ausübung des Präsentationsrechts ergibt sich daraus, dass die einzige in Österreich ansässige bzw in Österreich tätige verbundene Gesellschaft der Beschwerdeführerin, die *** Holding GmbH ist; es handelt sich dabei um die zu 100% an der Beschwerdeführerin beteiligte Kommanditistin, die eine bloße Holdinggesellschaft ist.

Bei der gegenständlich angemieteten Liegenschaft in Oberwart handelt es sich um eine Gewerbeliegenschaft (Geschäftsfläche). Es würde sich insbesondere deshalb als hochgradig ungewöhnlich (und obendrein sinnlos) erweisen, wenn die Kommanditistin einen Mietvertrag über eine Geschäftsräumlichkeit in Oberwart abschließen würde, weil der Geschäftsgegenstand der Kommanditistin im Bereich "Verwaltung von Beteiligungen" liegt; sie verfügt außer über "Anteile an verbundenen Unternehmen" (somit dem Anteil an der Beschwerdeführerin), über kein weiteres Anlagevermögen und entfaltet abseits vom Halten dieser Beteiligung offensichtlich keine weitere Geschäftstätigkeit und kann somit keinen Bedarf an der Anmietung einer großen Geschäftsfläche haben.

Insoweit die Beschwerdeführerin vorbringt, dass im Falle von Umstrukturierungen die Namhaftmachung eines konzernverbundenen Unternehmens als wahrscheinlicher einzuschätzen sei als die Namhaftmachung eines beliebigen Dritten, ist ihr entgegenzuhalten, dass allfällige Umstrukturierungsmaßnahmen typischerweise im Wege von Umgründungen vorgenommen werden, bei denen es sich in der Regel nicht als erforderlich erweist, neue Verträge abzuschließen.

Es ist schließlich noch darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführerin von Seiten des Bundesfinanzgerichtes explizit die Möglichkeit eingeräumt wurde, zu den getroffenen Feststellungen entgegengesetztes Vorbringen zu erstatten, was von ihr jedoch ausdrücklich abgelehnt wurde. Sie unternahm somit, trotz Aufforderung durch das Bundesfinanzgericht, keine Versuche, eine allenfalls höhere vorliegende bzw überhaupt bestehende Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Vertragsauflösung nachzuweisen bzw glaubhaft zu machen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1 Zu Spruchpunkt I. (Beschwerdeabweisung)

Gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 des Gebührengesetzes 1957 (GebG) unterliegen Bestandverträge einer Rechtsgeschäftsgebühr von einem Prozent. Nach Absatz 3 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 Gebühr 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. Nach § 17 Abs 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts von einer Bedingung abhängt.

Der beschwerdegegenständliche Mietvertrag wurde entsprechend der obigen Feststellungen für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen und der Beschwerdeführerin vertraglich das einseitig ausübbares Gestaltungsrecht eingeräumt, das Bestandverhältnis zweimal um je weitere fünf Jahre zu den gleichen und inhaltlich somit genau vorbestimmten Vertragsbestimmungen zu verlängern, ohne dass dies einer neuerlichen Willenseinigung zwischen der Beschwerdeführerin und ihrer Bestandgeberin bedarf. Ihr wurde somit vertraglich das Optionsrecht eingeräumt, durch einseitige Erklärung ein inhaltlich vorausbestimmtes Schuldverhältnis in Geltung zu setzen (vgl in diesem Sinne etwa VwGH 31.5.1995, [94/16/0237](#)).

Da das bei Ausübung des Optionsrechts wirksam werdende Rechtsgeschäft unter den Katalog des § 33 TP 5 GebG fällt, fällt bereits aufgrund der Einräumung des Optionsrechts die Rechtsgeschäftsgebühr an. Ohne Relevanz ist es in diesem Fall, ob die Option von der Beschwerdeführerin bereits ausgeübt wurde bzw ob sie überhaupt ausgeübt wird, weil die Ausübung der Option eine gebührenrechtlich unbeachtliche Potestativbedingung iSd § 17 Abs 4 GebG darstellt (vgl VwGH 31.5.1995, [94/16/0237](#); 29.8.2013, [2013/16/0126](#); 12.9.2017, [Ra 2015/16/0061](#)). Diese rechtliche Beurteilung gilt klar auch für Optionen, durch deren Ausübung ein bestehender Vertrag verlängert oder ein neuer Vertrag abgeschlossen wird (VwGH 12.9.2017, [Ra 2015/16/0061](#)).

Die belangte Behörde ging somit zu Recht von einer Gesamtmietdauer von 20 Jahren aus und legte aufgrund der gesetzlichen Befristung auf 18 Jahre der Bestandvertragsgebühr rechtmäßig den 18-fachen Jahreswert zugrunde.

Auch das vertraglich eingeräumte Weitergaberecht vermag keine andere rechtliche Beurteilung zu bewirken: Der Verwaltungsgerichtshof hat diesbezüglich mit Erkenntnis vom 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#), ausgesprochen, 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 werde (vgl dazu auch VwGH 29.6.2017, [Ro 2015/16/0032](#)). Da somit dadurch weder die Beschwerdeführerin als Mieterin noch die Vermieterin in die Lage versetzt würden, den Bestandvertrag aufzulösen, sondern lediglich die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf Dritte überbunden würden und die vertragliche Bindung für die restliche Dauer bestehen bliebe, würde ein allfälliger Parteiwechsel infolge der Ausübung eines derartigen Weitergaberechtes somit nicht zu einer entsprechenden Ungewissheit hinsichtlich der Dauer des Bestandverhältnisses führen, weshalb die Annahme eines auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Vertrages dadurch nicht gerechtfertigt werden könnte (vgl VwGH 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#); 29.6.2017, [Ro 2015/16/0032](#)).

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin würde jedoch das vertraglich vereinbarte Präsentationsrecht in gebührenrechtlicher Hinsicht eine unbestimmte Vertragsdauer und damit die Berechnung der Bestandvertragsgebühr vom bloß dreifachen Jahreswert bewirken.

Von Seiten des Bundesfinanzgerichtes wird diesbezüglich zunächst auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, nach der ein in einem Bestandvertrag eingeräumtes Präsentationsrecht in der Regel tatsächlich eine unbestimmte Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs 3 GebG nach sich ziehen würde. Dies aus dem Grund, da es die Mieterin in Gestalt des Präsentationsrechts in der Hand hätte, jederzeit, auch während einer bestimmten Vertragsdauer, die Auflösung des Bestandverhältnisses zu erwirken (vgl VwGH 17.9.1990, [90/15/0034](#); 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#); 29.6.2017, [Ro 2015/16/0032](#)).

Es ergibt sich aus der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes jedoch auch, dass für die Frage, ob gebührenrechtlich ein Vertrag von bestimmter oder unbestimmter Dauer vorliegt, nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung des Vertrages - und somit nach Beurteilung durch das Bundesfinanzgericht auch nicht die bloße Formulierung von einzelnen Vertragsklauseln - maßgebend sein kann, sondern der gesamte Vertragsinhalt zu beachten ist (vgl etwa VwGH 5.3.2009, [2007/16/0149](#)). Entscheidend ist letztendlich, ob die Vertragsparteien nach dem erklärten Vertragswillen für eine bestimmte Zeit an den Vertrag

gebunden sein sollen oder nicht. So ist etwa ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Bestandvertrag gebührenrechtlich als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen, wenn sich aus seinem Inhalt ergibt, dass das Vertragsverhältnis entweder innerhalb eines bestimmten Zeitraums 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](#)). Der Verwaltungsgerichtshof stellt dabei auf Gewicht und Wahrscheinlichkeit der Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe ab (vgl VwGH 19.9.2017, [Ra 2017/16/0111](#); 29.6.1992, [91/15/0040](#)), somit auf die Wahrscheinlichkeit bzw Unwahrscheinlichkeit einer möglichen vorzeitigen Vertragsauflösung.

Im beschwerdegegenständlichen Fall findet sich dem Vertragswortlaut nach zwar ein Präsentationsrecht vereinbart, die tatsächliche Ausübung des Rechts und die damit verbundene Vertragsauflösung erweist sich jedoch - entsprechend der obigen Feststellungen - dennoch als hochgradig unwahrscheinlich. Nach Beurteilung durch das Bundesfinanzgericht ist aufgrund der vorliegenden Unwahrscheinlichkeit der frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages, dem Grundgedanken der zitierten VwGH-Rechtsprechung zu den Kündigungsgründen folgend (vgl etwa VwGH 5.3.2009, [2007/16/0149](#); 16.10.2014, [2011/16/0169](#); 28.9.1998, [98/16/0176](#); 19.9.2017, [Ra 2017/16/0111](#); 29.6.1992, [91/15/0040](#)), auch im gegenständlichen Fall, trotz formal vereinbarten Präsentationsrechts, von einem auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Vertragsverhältnis auszugehen.

Die vom Verwaltungsgerichtshof bislang zum Präsentationsrecht getroffenen Aussagen stehen dieser Beurteilung nicht entgegen: Im Sachverhalt der Entscheidung VwGH 17.9.1990, [90/15/0034](#), in der sich der Gerichtshof ausführlich mit dem Präsentationsrecht beschäftigte, war der Mieterin in der Geschäftsbranche Lebensmittelsupermarkt ein allgemeines Präsentationsrecht eingeräumt gewesen, dieses war jedoch, anders als im beschwerdegegenständlichen Fall, in keiner Weise massiv eingeschränkt und die Ausübung erwies sich in keiner Weise als derart unwahrscheinlich; vielmehr konnte ein beliebiges Unternehmen genannt (präsentiert) werden, bloß willkürliche Gründe und insbesondere mangelnde Bonität wären Ausschlussgründe gewesen. Es lag daher ein derartiges Ausmaß an Ungewissheit hinsichtlich der Mietdauer vor, dass vom Verwaltungsgerichtshof ein Mietvertrag von unbestimmter Dauer angenommen wurde. Völlig anders gestaltet sich jedoch der Sachverhalt im beschwerdegegenständlichen Fall: Das festgeschriebene Präsentationsrecht bezog sich hier bloß auf ein einziges und (noch dazu) verbundenes Unternehmen, das noch dazu eine reine Holdinggesellschaft darstellt - weshalb die Möglichkeit der Ausübung des Präsentationsrechtes vom Bundesfinanzgericht als hochgradig unwahrscheinlich beurteilt wurde.

Es war im gegenständlichen Fall somit von einem auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag auszugehen (zehn Jahre aufgrund der bestimmten Vertragsdauer zuzüglich

zwei mal fünf Jahre aufgrund des vertraglich eingeräumten Optionsrechts auf Verlängerung, somit 20 Jahre). Die belangte Behörde legte der Bemessung für die 1%-ige Bestandvertragsgebühr nach § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG daher zu Recht den maximal anzuwendenden 18-fachen Jahreswert (EUR 7.288.414,56) zu Grunde. Die Beschwerde war somit als unbegründet abzuweisen.

3.2 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.

Bisher sprach der Verwaltungsgerichtshof aus, dass ein vertraglich eingeräumtes Präsentationsrecht in der Regel eine unbestimmte Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs 3 GebG bewirke (VwGH 17.9.1990, [90/15/0034](#); 9.9.2015, [Ro 2014/16/0072](#); 29.6.2017, [Ro 2015/16/0032](#)); dies wurde jedoch damit begründet, dass es ein Mieter dadurch normalerweise jederzeit in der Hand habe, auch während einer befristeten Vertragsdauer, eine Auflösung des Mietverhältnisses zu bewirken. Der Verwaltungsgerichtshof stellte dabei klar auf Gewicht und Wahrscheinlichkeit der Vertragsauflösungsmöglichkeit ab; aufgrund der in den zitierten Fällen vorliegenden Wahrscheinlichkeit der Ausübung des Präsentationsrechts und der daraus folgenden Ungewissheit hinsichtlich der Dauer des Bestandverhältnisses, war in diesen Fällen von eben einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen (vgl VwGH 17.9.1990, [90/15/0034](#)).

Im gegenständlichen Fall gelangte das Bundesfinanzgericht jedoch zur Beurteilung, dass, trotz des eingeräumten Präsentationsrechts, die Möglichkeit der tatsächlichen Ausübung, anders als im Sachverhalt der VwGH-Erkenntnisse (insbesondere VwGH 17.9.1990, [90/15/0034](#)) nicht als wahrscheinlich, sondern als hochgradig unwahrscheinlich zu qualifizieren war. Der gegenständlich vorliegende Sachverhalt war somit nicht mit jenem der VwGH-Erkenntnisse vergleichbar.

Da es nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (bloß) auf die Wahrscheinlichkeit der Vertragsauflösung bzw auf die Ungewissheit der Vertragsdauer ankommt (und nicht auf die formale Festschreibung eines Präsentationsrechts), bewegt sich das gegenständliche Erkenntnis innerhalb der vorgegebenen höchstgerichtlichen Judikaturlinie. Obendrein lag eine zu lösende Rechtsfrage nicht vor, sondern war letztendlich bloß die Lösung entsprechender Sachverhaltsfeststellungen (Tatfragen) strittig. Derartige zu lösende Tatfragen erweisen sich ohnehin als nicht reversibel.

Wien, am 23. April 2020