

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin[...] in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***1***, über die Beschwerde gegen den Bescheid des [...] vom 5. Mai 2015 betreffend Rechtsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG, St.Nr. ***BF1StNr1***, Erf.Nr. ***2***, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen. Der angefochtene Bescheid wird abgeändert wie folgt und die Abgabe gemäß § 200 (2) BAO endgültig festgesetzt:

Die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1957 wird mit 1 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 475.141,30 EURO (gerundet gemäß § 204 BAO) mit 4.751,41 EURO festgesetzt.

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

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt

Beschwerdegegenständlich ist der Bestandvertrag vom ***3***, abgeschlossen zwischen ***4***, vertreten durch ***5***, als Bestandgeberin und ***6*** (nun mehr ***7***), als Bestandnehmerin, betreffend das auf der Liegenschaft Adresse ***8***, befindliche Bestandobjekt (Geschäftslokal).

I. 1. Urkundeninhalt

Die relevanten Vertragsbestimmungen lauten auszugsweise:

„I. Bestandobjekt

*1. Die BG ist Eigentümerin der Liegenschaft auf der Adresse ***8*** (Gesamtobjekt).*

2. Die BG gibt das mit der Top Nr. 2 bezeichnete Geschäftslokal (**Bestandobjekt**) zum Verwendungszweck für den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes im Bereich Textilien für die Marke ... an die BN in Bestand und die BN nimmt das Bestandobjekt in Bestand. Das Bestandobjekt weist gemäß derzeitigem **Planentwurf** (Beilage ./1) im Zustand Edelrohbau eine Planbestandsfläche von ca. 167 m² auf. Die BG leistet keine Gewähr für ein bestimmtes Flächenausmaß des Bestandobjektes.

3. Die Ausstattung des Bestandobjektes erfolgt gemäß der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** (Beilage ./2). Die BN erklärt, dass das Bestandobjekt durch diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinreichend spezifiziert und für ihre Zwecke geeignet ist und dass aus diesem Titel keine Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden.

4. Die BG ist zu Änderungen des Bestandobjektes berechtigt, die durch behördliche Auflagen oder Vorgaben, zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen oder aus technischen Gründen erforderlich werden oder zweckmäßig sind; letzteres jedoch nur, wenn es der BN zumutbar ist; die BG wird die über solche Änderungen informieren.

5. in Bestand gegeben wird nur der Innenraum des Bestandobjektes. Allfällige Außenflächen, Außenwände oder sonstige Teile der Liegenschaft oder des Bestandobjekts sind ausdrücklich nicht vom Bestandobjekt umfasst....

...III.

Beginn und Dauer des Bestandvertrages Vorzeitige Auflösung

1. Das Bestandverhältnis beginnt mit dem Tag der Übergabe des Bestandobjektes, abgesehen vom Fall des Annahmeverzugs der BN oder der Verschiebung wegen von der BN gewünschter Leistungsänderungen. In diesen Fällen beginnt das Bestandverhältnis an dem der BN mitgeteilten Tag. Der Tag der Übergabe gilt als Zahlungsbeginn für die Betriebskosten und die darauf entfallende Umsatzsteuer, der Tag der Eröffnung als Bestandzinszahlungsbeginn, spätestens tritt dieser jedoch vier Wochen nach Übergabe ein.

2. Der Bestandvertrag wird auf die bestimmte Dauer von fünf Jahren berechnet ab dem Monatsletzten des Monates, in den der Bestandsverhältnisbeginn fällt, befristet abgeschlossen und endet somit fünf Jahre nach dem auf den Bestandsverhältnisbeginn folgenden Monatsletzten, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung oder sonstigen Erklärung einer Vertragspartei bedarf.

3. Die BG kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Bestandvertrag mit sofortiger Wirkung auflösen, wenn

a) die BN ihren finanziellen Verpflichtung (Anm.: -en) aus diesem Vertrag innerhalb von acht Wochen nach Fälligkeit trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist nicht nachkommt;

b) die BN trotz schriftlicher Mahnung vom Bestandsobjekt oder von allgemeinen Teilen des Gebäudes oder der Liegenschaften einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht;

c) über das Vermögen der BN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde;

d) die BN rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht einhält; oder

e) die BN sonst eine Verpflichtung aus diesem Vertrag, insbesondere etwa betreffend die Außenflächen oder allgemeinen Flächen der Liegenschaft (Punkt I.5.), die BN-Arbeiten der BN (Punkt II.7.), den Verwendungszweck (Punkt VIII.), das Unterbestandsrecht (Punkt IX.), Betriebspflicht samt Öffnungspflicht (siehe Punkt X.), die Erhaltungsverpflichtung (Punkt XI.1.) trotz schriftlicher Mahnung in grober Weise verletzt oder eine wesentliche Änderung der rechtlichen und/oder der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die BN oder die Veräußerung des von der BN im Bestandsobjekt betriebenen Unternehmens eintritt.

4. Die vorgenannten Kündigungsgründe gelten jedenfalls als „Kündigungsgründe aus wichtigem Grund“ analog zu § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG (sofern anwendbar).

5. Die BN hat das Recht, den Bestandsvertrag um, weitere fünf Jahre zu verlängern. Nach diesen weiteren fünf Jahren endet der Bestandsvertrag jedenfalls, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Mit Beginn dieser zweiten fünf Jahre, also ab dem 6. Jahr, erhöht sich der dann geltende Mietzins um 10%. Die Ausübung dieser Verlängerungsoption hat die BG sechs Monate vor Beendigung der Fünfjahresfrist der BG schriftlich bekannt zu geben.

IV.

Bestandzins

1. Der vereinbarte Bestandzins setzt sich zusammen aus:

a) dem Grundbestandzins zuzüglich Umsatzbestandzins, mindestens jedoch dem Grundbestandzins;

b) dem grundsätzlich der Nutzfläche entsprechenden Anteil an Betriebs- und Nebenkosten gemäß Punkt 8. dieses Vertrages sowie

c) der Umsatzsteuer in der im jeweiligen Zeitpunkt maßgeblichen gesetzlichen Höhe. Alle Angaben im diesem Vertrag verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer, soweit im Einzelfall nicht ausdrücklich Abweichendes geregelt ist.

2. Der monatliche Grundbestandzins beträgt ab Bestandzinszahlungsbeginn EUR 3.000 (Euro dreitausend). Der Grundbestandzins ist unabhängig vom tatsächlichen Umsatz der BN als jedenfalls mindestens zu entrichtender Mindestbestandzins vereinbart. Sollte die Verpflichtung zur Entrichtung des Bestandzinses nicht an einem Monatsersten beginnen oder enden, gilt die Verrechnung für den konkreten Kalendermonat aliquot.

3. Die Bemessungsgrundlage für den vereinbarten Umsatzbestandzins beträgt 10% des Umsatzes der BN. Die Berechnung des Umsatzbestandzinses erfolgt jeweils für das Kalenderjahr. Beginnt oder endet die Verpflichtung zur Zahlung des Bestandzinses innerhalb eines Kalenderjahres, erfolgt die Berechnung analog und aliquot für das betreffende Rumpffjahr. Der Umsatzbestandzins ergibt sich aus der solcherart berechneten Bemessungsgrundlage für den Umsatzbestandzins abzüglich des für die betroffene Zeitspanne von der BN tatsächlich entrichteten Grundbestandzinses exklusive Umsatzsteuer; der Umsatzbestandzins kann niemals einen negativen Betrag ergeben und reduziert den Grundbestandzins nicht (Umsatzbestandzins = Bemessungsgrundlage für den Umsatzbestandzins minus tatsächlich entrichtetem Grundbestandzins exklusive USt, mindestens aber Null).

4. Der Grundbestandzins samt Betriebskostenkonto und Umsatzsteuer ist jeweils am Monatsersten im Voraus, mit fünftägigem Respiro; auf ein von der BG resp. der Hausverwaltung bekannt gegebenes Konto einzuzahlen. Bei Beginn der Verpflichtung zur Zahlung des Bestandzinses an einem anderen Tag als einem Monatsersten ist der aliquote Betrag für den Rumpfmonat innerhalb von 5 (fünf) Werktagen ab Beginn der Verpflichtung zu entrichten.

5. Der Umsatzbestandzins zuzüglich Umsatzsteuer ist innerhalb von fünf Werktagen ab Vorschreibung auf ein von der BG resp. Hausverwaltung bekannt gegebenes Konto zur Zahlung fällig. Die BG wird jährlich bis 28.2. des folgenden Kalenderjahres aufgrund der von der BN vorgelegten Umsatzmeldungen für das davorliegende Kalenderjahr (oder Rumpffjahr) eine Jahresabrechnung erstellen.

6. Ergeben sich aus verrechnungstechnischen Gründen zu Beginn oder zu Ende der Bestandzeit keine vollständigen Jahre, so errechnet sich der Differenzbetrag in gleicher Weise wie vorhergehend beschrieben; der Zeitpunkt der Fälligkeit ist bis längstens 14 Tage nach Abschluss des betrachteten verkürzten Jahres bzw. nach Vorlage der Abrechnung durch den BG. Die Vertragsparteien vereinbaren Verzugszinsen ab Fälligkeit bis zum Tage des Einganges in der Höhe des 6-Monats Euribors zuzüglich 4%“

...IX.

Unterbestandrecht

1. Alle anderen, entgeltlichen oder unentgeltlichen Formen der Überlassung an Dritte, insbesondere in Form der Unternehmensverpachtung, oder die Weitergabe von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, sind untersagt. Der BN ist gestattet, das Bestandsobjekt insgesamt, nicht aber Teile desselben, lediglich an Franchisenehmer in Unterbestand zu geben, wobei dem BG Einsicht in den diesbezüglichen Franchisevertrag zu geben ist und der Unterbestandszins maximal dem vom BN zu entrichtenden Bestandszins entsprechen darf und auch maximal die dem BG vorgeschriebenen Betriebskosten weiterverrechnet werden dürfen. Es darf zu keiner Änderung des Filialkonzeptes "****9****" kommen und das Bestandverhältnis bleibt unverändert aufrecht. Der BN haftet gegenüber dem BG für seinen Unterbestandsnehmer hinsichtlich des Bestandverhältnisses ohne Einschränkungen.
2. Die BN ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung der BG die Bestandsrechte an einen Dritten zu übertragen bzw. einen Dritten in die Vertragsposition der BN eintreten zu lassen.
3. Änderungen der Rechtsform der BN, wesentliche Änderungen der rechtlichen und/oder der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die BN sowie die Veräußerung des von der BN im Bestandsobjekt betriebenen Unternehmens sind der BG unverzüglich, jedenfalls jedoch ein Monat nach Eintragung im Firmenbuch schriftlich anzuzeigen....

...

XIV.

Sonstiges

1. Für den Fall des Verkaufs der Liegenschaft (des Bestandsobjektes) sowie jeglichen anderen Wechsels in der Person des Bestandgebers wird vereinbart, dass das Bestandverhältnis in seiner Gesamtheit davon unberührt bleibt, dass jeder Eigentümer des Bestandsobjektes jeweils durch Übernahme dieses gesamten Bestandvertrages, also unter Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses insbesondere auch hinsichtlich Dauer (Befristung) und Kündigungsbestimmungen, in das gegenständliche Bestandverhältnis eintritt. Die BN erklärt, den Bestandvertrag unter Aufrechterhaltung aller Vertragsbestimmungen gegenüber allen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Bestandsobjektes gelten zu lassen.
2. Die BG ist berechtigt, eine andere natürliche oder juristische Person namhaft zu machen, die an ihrer Stelle als BG in diesen Bestandvertrag eintritt. Mit der Namhaftmachung der in den Bestandvertrag eintretenden Personen gilt diese als BG.

3. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Rechtsnachfolger über. Die BN ist nicht berechtigt, Forderungen gegen die BG mit dem Bestandzins aufzurechnen bzw. ein Zurückhaltungsrecht geltend zu machen.

...“

I.2. Verfahren vor dem Finanzamt

Der Vertrag wurde dem ***FA*** am 16. März 2015 zur Anzeige gebracht.

Am 5. Mai 2015 erließ das ***FA*** einen vorläufigen Bescheid gemäß § 200 Abs.

1 BAO. Darin setzte das Finanzamt die Gebühr für den Bestandvertrag vom 9. Februar 2015 gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG in Höhe von € 4.856,06 fest.

Das Finanzamt begründete, da Umsatzsteuer beurkundet worden sei, sei sie dem Entgelt hinzuzurechnen. Die vom Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten seien bei der Vertragsdauer zu berücksichtigen. € 3.000,00 monatl. Grundmiete + € 359,51 Betriebskosten = € 3.359,51 Gesamtentgelt x 120 (bestimmte + plus unbest. Dauer) = € 483.769,20, plus einmaliger Ausmalkosten € 1.837,00 ergibt eine Bemessungsgrundlage von € 485.606,20.

Die Ausmalkosten wurden gem. § 184 BAO mit € 11,00/m² geschätzt.

Gegen den genannten Bescheid wurde Beschwerde eingebracht.

Die Bf. bringt vor, die s.Oliver Vertriebs GmbH habe einen grundsätzlich befristeten Mietvertrag für die Dauer von 5 Jahren sowie einer Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre abgeschlossen. Dies entspreche einer Gesamtlauzeit von 10 Jahren. Laut Punkt XIV des Vertrages sei der Verpächter berechtigt, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen oder mehrere Dritte ohne Zustimmung des Pächters zu übertragen. Dies auch unabhängig davon, ob das Eigentumsrecht am Gesamtgebäude übertragen werde.

Im Gebührenbescheid vom 05.05.2015 sei für dieses Rechtsgeschäft eine Gebühr in Höhe von 4.856,06 Euro mit der Begründung festgesetzt worden, dass der Vertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen sei. Für die Berechnung sei eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren (Mietvertragslaufzeit + Verlängerungsoption) herangezogen worden.

Im gegenständlichen Vertrag könne der Verpächter laut Punkt 22. des Vertrages sämtliche Rechte aus dem Vertrag ohne Zustimmung des Pächters an eine dritte Person übertragen. Die Bf verweist in diesem Zusammenhang auf das Erkenntnis VwGH 17.09.1990, 90/50/0034. In diesem Erkenntnis führe der VwGH aus, dass im Falle der Vereinbarung eines Weitergabe- und Präsentationsrechtes, also einer Regelung im Mietvertrag, die dem Mieter das Recht einräume, eine Auflösung des Vertrages unter Umständen in durchaus realistischer Weise

auch gegen den Willen des Vermieters durchzusetzen, im konkreten Fall nach ihrem Gewicht und ihrer Wahrscheinlichkeit so beurteilt werden müsse, dass damit wegen der Freiheit des Mieters zur Vertragsbeendigung insgesamt eine ungewisse Vertragsdauer anzunehmen sei. Dieses Weitergabe- und Präsentationsrecht des Mieters verleihe nämlich dem vorliegenden Vertrag ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich seiner Dauer, dass dabei ein Bestandvertrag vorliege, der von Anfang an von ungewisser Dauer sei, auch wenn der Vertrag befristet sei.

In der Entscheidung des VwGH 27.01.2000, 99/16/0017, werde ebenfalls unter anderem ein Weitergaberecht eines Pachtvertrages beurteilt. Ohne Zustimmung des Verpächters dürfe die Pächterin die Rechte an andere durch sie geführte und zumindest mehrheitlich in ihrem Eigentum stehende Gesellschaften weitergeben. Der VwGH habe diese Klausel wie folgt beurteilt:

"Durch diese Bestimmung wird die Pächterin in die Lage versetzt, den Pachtvertrag aufzulösen. Ebenso wie im Falle des zu einem Präsentationsrecht ergangenen hg Erkenntnis vom 17. September 1990, Zl 90/15/0034, wurde durch die vorliegende Vertragsbestimmung ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer erreicht, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses auszugehen ist."

Für die Beurteilung, ob ein Vertrag mit unbestimmter Dauer vorliege sei ausreichend, dass einer der Vertragspartner einen befristeten Miet- oder Pachtvertrag jederzeit vorzeitig beenden könne. Dies könne sowohl der Verpächter als auch der Pächter sein. Im vorliegenden Fall habe zwar der Pächter kein Weitergaberecht oder Präsentationsrecht, allerdings erlaube Punkt XIV der getroffenen Vereinbarung dem Verpächter den Vertrag durch Übertragung der Rechte jederzeit zu beenden.

Die im gegenständlichen Vertrag getroffene Vereinbarung zur erlaubten Weitergabe des Bestandgegenstandes durch den Verpächter sei daher – nach ihrem Gewicht und der Wahrscheinlichkeit so zu beurteilen, dass wegen der Freiheit des Verpächters zur Vertragsbeendigung eine ungewisse Vertragsdauer anzunehmen sei. Demnach sei nach Meinung der Bf die Gebührenpflicht nicht im Umfang der 10-fachen sondern nur der 3-fachen Jahresmiete zu bemessen.

Mit Beschwerde vorentscheidung vom 22. Juni 2015 wies das Finanzamt die Beschwerde als unbegründet ab. Das Finanzamt führte aus, der den beiden Erkenntnissen zu Grunde liegende Sachverhalt sei mit gegenständlichem Sachverhalt nicht vergleichbar.

In beiden Fällen habe ein Vertragsteil das Recht, den Vertrag vorzeitig aufzulösen. Dies solle im vorliegenden Pachtvertrag aber vermieden werden, sei doch ausdrücklich festgelegt worden, dass der Pächter im Falle einer Veräußerung des Bestandobjektes "****9****" auf sein

Kündigungsrecht verzichte und dass im Fall einer Rechtsnachfolge das Pachtverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf die Rechtsnachfolger der Parteien übergangen.

Punkt XIV räume dem Verpächter das Recht ein, die Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Pachtvertrag wiederholt, ganz oder teilweise auf einen oder mehrere Dritte zu übertragen. Dies sei nicht mit einem Präsentationsrecht vergleichbar. Im Erkenntnis 90/15/0034 habe der Mieter das Recht, einen Nachfolgemietler namhaft zu machen und habe sich der Vermieter verpflichtet, mit dem namhaft gemachten Nachmieter einen Vertrag abzuschließen und ende in diesem Fall der Mietvertrag.

Im beschwerdegegenständlichen Fall könne der Verpächter seine Rechte „übertragen“. Dass durch diese Übertragung der gegenständliche Vertrag aufgelöst werde, sei der Urkunde nicht zu entnehmen. Im Gegenteil, im Punkt 3 des Pachtvertrages werde ausgeführt, dass der Vertrag ab Unterzeichnung durch beide Parteien binden und wirksam sei und dass eine Veräußerung des Bestandobjektes "****9****" und/oder der Liegenschaft keinen Einfluss auf die vereinbarte Dauer habe. Der Erwerber trete durch Übernahme des gesamten Pachtvertrages unter Aufrechterhaltung des Pachtverhältnisses auch hinsichtlich Dauer und Kündigungsfrist in den gegenständlichen Pachtvertrag ein.

Mit Schriftsatz vom 10. Juli 2015 brachte die Bf Vorlageantrag ein.

Ergänzend zur Beschwerde führte die Bf aus, in der Begründung zur Abweisung der Beschwerde werde ausgeführt, dass der vorliegende Sachverhalt nicht mit dem zitierten VwGH-Erkenntnis vom 17.09.1990, 90/50/0034, vergleichbar sei, da der Vermieter zwar seine Rechte übertrage, dadurch aber kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werde.

Ihres Erachtens sei das Weitergaberecht sogar weiter als das, in der VwGH-Entscheidung zitierte Präsentationsrecht. Während das Präsentationsrecht nur ein Vorschlagsrecht darstellt, könne beim Weitergaberecht das Objekt ohne Zustimmung des Mieters vom Vermieter jederzeit an einen Dritten weitergegeben werden.

Durch Ausnutzung des Weitergaberechtes ende der bestehende Vertrag. Der Mieter gehe mit dem neuen Vermieter ein neues Mietverhältnis zu gleichen Konditionen ein. Die Bf verweise dazu auch noch einmal auf das bereits in der Beschwerde zitierte VwGH-Erkenntnis vom 27.01.2000, 99/16/0017. Hier habe der VwGH über ein Weitergaberecht eines Mieters entschieden. Er sei zum Ergebnis gekommen, dass durch die Weitergabe das Vertragsverhältnis ende. Die Dauer des Vertragsverhältnisses sei daher ungewiss, so dass von einem unbefristeten Vertrag auszugehen sei.

Zwischen einem dem Vermieter oder einem dem Mieter eingeräumten Weitergaberecht bestehe aus rechtlicher Sicht kein Unterschied. Daher könne es auch aus gebührenrechtlicher

Sicht keinen Unterschied machen, ob im Vertrag das Weitergaberecht dem Vermieter oder dem Mieter eingeräumt werde.

Auch die Gebührenrichtlinien (Rz 555) gingen davon aus, dass die Vertragsübernahme aus gebührenrechtlicher Sicht als neuer Vertrag zu beurteilen sei, der volle Gebührenpflicht auslöse.

Die im gegenständlichen Vertrag getroffene Vereinbarung zur erlaubten Weitergabe des Bestandgegenstandes durch den Vermieter sei daher – nach ihrem Gewicht und der Wahrscheinlichkeit – so zu beurteilen, dass wegen der Freiheit des Vermieters zur Vertragsbeendigung eine ungewisse Vertragsdauer anzunehmen sei. Demnach sei die Gebührenpflicht nach Ansicht der Bf nicht im Umfang der 10-fachen, sondern nur der 3-fachen Jahresmiete zu bemessen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes beantrage die Bf, die Gebühr in der Höhe des 3-fachen Jahreswertes der Miete, das seien 1.469,68 Euro festzulegen und die Differenz zum bisher festgesetzten Betrag in Höhe von 3.386,38 Euro gutzuschreiben.

Weiters stelle die Bf den Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung sowie auf Entscheidung durch den gesamten Senat.

II. Verfahren von dem BFG

Mit Vorhalt vom 23. April 2020 ersuchte das h.o. Gericht das Finanzamt um Stellungnahme und Vorlage der endgültigen Berechnung.

Mit Entscheidungsvorhalt vom 28.04.2020 übermittelte das h.o. Gericht dem Finanzamt sowie der steuerlichen Vertretung die Sach- und Rechtslage aus der Sicht der berichtstattenden Richterinnen zur Kenntnis und Stellungnahme.

Mit Ergänzungsvorhalt vom 03. Juni 2020 wurde der Bf die vom Finanzamt h.o. vorgelegte endgültige Berechnung zur Kenntnis gebracht.

Mit Schreiben vom 4. Juni 2020 teilte der Parteienvertreter der Bf mit, keine Ergänzungen zu dem übermittelten Schriftsatz zu haben und den Antrag auf Abhaltung einer mündlichen Verhandlung vor dem gesamten Berufungssenat zurückzuziehen.

Das Finanzamt teilte ebenfalls mit, zum Vorhalt des BFG vom 28.04.2020 keine weitere Stellungnahme abzugeben.

Am 25.06. teilte die steuerliche Vertretung der Bf mit, auch auf eine Verhandlung vor dem Senat zu verzichten. Die endgültige Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Gebühr sei geprüft worden, die Beträge seien korrekt.

II.1. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die elektronisch vorgelegten Aktenteile des Finanzamtes, Erf.Nr. ***2***.

II.2. Rechtslage

§ 33 TP 5 Gebührengesetz 1957 (GebG) lautet auszugsweise:

"Bestandverträge

(1) 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

1. im allgemeinen 1 v. H.

2. beim Jagdpachtvertrag 2 v. H.

(2) Einmalige oder wiederkehrende Leistungen die für die Überlassung des Gebrauches vereinbart werden, zählen auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

(3) Bei unbestimmter Vertragsdauer sind 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. Abweichend vom ersten Satz sind bei Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind) die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen."

§ 17 GebG lautet:

"§ 17. (1) Für die Festsetzung der Gebühren ist 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.

(2) 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 bis zum Gegenbeweise der Tatbestand vermutet, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

(3) Der Umstand, daß die Urkunde nicht in der zu ihrer Beweiskraft erforderlichen Förmlichkeit errichtet wurde, ist für die Gebührenpflicht ohne Belang.

(4) Auf die Entstehung der Gebührenschuld ist es ohne Einfluß, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

(5) Die Vernichtung der Urkunde, die Aufhebung des Rechtsgeschäftes oder das Unterbleiben seiner Ausführung heben die entstandene Gebührenschuld nicht auf."

Judikatur des VwGH zur Dauer

1. Bestimmte Dauer

Bestimmte Dauer liegt vor, wenn nach dem Vertragsinhalt beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit an das Vertragsverhältnis gebunden sind (Fellner¹⁰, Stempel- und Rechtsgebühren, Rz 126, samt Judikaturzitaten VwGH 8. 4. 1964, Slg 3058/F; VwGH 13. 4. 1964, 1701/63; VwGH 3. 12. 1964, Slg 3190/F; VwGH 5. 6. 1978, 114, 454/77; VwGH 24. 3. 1994, 93/16/0133).

Ob ein Vertrag auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossen ist, hängt davon ab, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein wollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einigen, bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege steht (VwGH vom 3. Dezember 1964, Slg 3190/F, verstärkter Senat, vom 11. Oktober 1973, 1781/72, vom 7. März 1974, 1228/72, vom 28. März 1974, 1102/73, vom 5. Oktober 1987, 86/15/0102, vom 6. März 1989, 88/15/0037, vom 16. Oktober 1989, 88/15/0040, vom 17. September 1990, 90/15/0034, vom 29. Juni 1992, 91/15/0040, und vom 19. Dezember 2002, 99/16/0405).

Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit 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. Während die Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach §19 Abs. 2 Mietengesetz keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit darstellte, vermögen ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten die grundsätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis nicht aufzuheben (Fellner¹⁰ s.o. Rz 132).

Nach der (klarstellenden) Bestimmung des § 33 TP 5 Abs 3 Satz 1 GebG (in der ab 1. Juli 1999 geltenden Fassung des Art VII Z 18 AbgÄG 1998, BGBl I 1999/28) sind die wiederkehrenden Leistungen bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen des Jahreswertes zu bewerten (Fellner¹⁰ s.o. Rz 126).

2. Unbestimmte Dauer

Eine unbestimmte Vertragsdauer liegt vor, wenn auch nur ein Vertragspartner in der Lage ist, den Vertrag jederzeit aufzulösen, wobei einzelne, bestimmt bezeichnete Kündigungsgründe (zB jene nach § 1117 und 1118 ABGB) unberücksichtigt bleiben.

Bestandverträge sind insbesondere dann auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, wenn überhaupt jede Vereinbarung über eine Dauer fehlt und auch sonst im Vertrag keine Anhaltspunkte enthalten sind, auf welche Dauer sich die Vertragspartner binden wollten.

Weiters sind Bestandverträge als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen anzusehen, wenn die Vereinbarung auf eine unbestimmte Zeit allein und ohne jeden weiteren Zusatz lautet, also wenn beide Vertragspartner in einer jeden Zweifel ausschließenden Art zum Ausdruck bringen, dass sie zeitlich nicht gebunden sein wollen und sie das Vertragsverhältnis jederzeit auch einseitig auflösen können (Fellner¹⁰ s. o., Rz 140, VwGH vom 13. 6. 1960, Slg 2249/F).

Nach der ersten Alternative im ersten Satz des § 33 TP 5 Abs 3 GebG sind die wiederkehrenden Leistungen bei unbestimmter Vertragsdauer mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten (Fellner¹⁰ s. o., Rz 138, VwGH vom 3. November 1986, 85/15/0130).

II.3. Erwägungen

Laut Punkt III. 2. des Vertrages wird der Bestandvertrag auf die *bestimmte Dauer von fünf Jahren* berechnet ab dem Monatsletzten des Monates, in den der Bestandsverhältnisbeginn fällt, befristet abgeschlossen und endet somit fünf Jahre nach dem auf den Bestandsverhältnisbeginn folgenden Monatsletzten, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung oder sonstigen Erklärung einer Vertragspartei bedarf.

Laut III. Punkt 5. des Vertrages hat die BN das Recht, den Bestandvertrag um, *weitere fünf Jahre* zu verlängern. Nach diesen weiteren fünf Jahren endet der Bestandsvertrag jedenfalls, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Ausübung dieser *Verlängerungsoption* hat die BG sechs Monate vor Beendigung der Fünfjahresfrist der BG schriftlich bekannt zu geben.

Weiters sind in Punkt III. einzelne a.o. Kündigungsgründe angeführt, die im Wesentlichen den §§ 1117, 1118 ABGB entsprechen.

Zum Argument in der Beschwerde, im gegenständlichen Vertrag könne der Verpächter laut "Punkt 22." des Vertrages sämtliche Rechte aus dem Vertrag ohne Zustimmung des Pächters an eine dritte Person übertragen, darf angemerkt werden, dass der Vertrag aus XIV Punkten besteht.

Laut Punkt XIV. des Vertrages tritt jeder Eigentümer des Bestandobjektes jeweils unter Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses, **insbesondere auch hinsichtlich der Dauer (Befristung)** und Kündigungsbestimmungen in das gegenständliche Bestandverhältnis ein. Mit der durch die Bestandgeberin namhaft gemachten in den Bestandvertrag eintretenden Personen gilt diese als BG.

Der Unterschied zum Sachverhalt im Erkenntnis VwGH 27.01.2000, 99/16/0017:

VwGH 99/16/0017:

"III. Pachtdauer

...Die Verpächterin hat das Recht, den Pachtvertrag unter der Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr, vorzeitig aufzulösen, wenn das Hotel bzw. die Liegenschaft auf der das Hotel errichtet ist, veräußert wird. Diese Kündigung kann jeweils nur zum 30. April oder 31. Oktober eines jeden Jahres erfolgen...."

Hier:

"XIV. Sonstiges

1. Für den Fall des Verkaufs der Liegenschaft (des Bestandobjektes) sowie jeglichen anderen Wechsels in der Person des Bestandgebers wird vereinbart, dass das Bestandverhältnis in seiner Gesamtheit davon unberührt bleibt, dass jeder Eigentümer des Bestandobjektes jeweils durch Übernahme dieses gesamten Bestandvertrages, also unter Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses insbesondere auch hinsichtlich Dauer (Befristung) und Kündigungsbestimmungen, in das gegenständliche Bestandverhältnis eintritt. Die BN erklärt, den Bestandvertrag unter Aufrechterhaltung aller Vertragsbestimmungen gegenüber allen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Bestandobjektes gelten zu lassen.

2. Die BG ist berechtigt, eine andere natürliche oder juristische Person namhaft zu machen, die an ihrer Stelle als BG in diesen Bestandvertrag eintritt. Mit der Namhaftmachung der in den Bestandvertrag eintretenden Personen gilt diese als BG.

3. Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf Rechtsnachfolger über. ..."

VwGH 99/16/0017:

"XIV. Weitergabe des Pachtgegenstandes

Die Pächterin darf in diesem Vertrag eingeräumte Rechte, auch nur teilweise, nur nach vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verpächterin weitergeben. Davon ausgenommen sind andere von der Pächterin geführte und zumindest mehrheitlich in ihrem Eigentum stehende Gesellschaften."

Hier:

"IX. Unterbestandrecht

*1. Alle anderen, entgeltlichen oder unentgeltlichen Formen der Überlassung an Dritte, insbesondere in Form der Unternehmensverpachtung, oder die Weitergabe von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, sind untersagt. Der BN ist gestattet, das Bestandsobjekt insgesamt, nicht aber Teile desselben, lediglich an Franchisenehmer in Unterbestand zu geben, wobei dem BG Einsicht in den diesbezüglichen Franchisevertrag zu geben ist und der Unterbestandszins maximal dem vom BN zu entrichtenden Bestandszins entsprechen darf und auch maximal die dem BG vorgeschriebenen Betriebskosten weiterverrechnet werden dürfen. Es darf zu keiner Änderung des Filialkonzeptes "****9****" kommen und das Bestandverhältnis bleibt unverändert aufrecht. Der BN haftet gegenüber dem BG für seinen Unterbestandsnehmer hinsichtlich des Bestandverhältnisses ohne Einschränkungen.*

2. Die BN ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung der BG die Bestandsrechte an einen Dritten zu übertragen bzw. einen Dritten in die Vertragsposition der BN eintreten zu lassen...."

Der VwGH hat zu 99/16/0017 ausgeführt: "Die Verpächterin hat nach dem zweiten Absatz des Punkt III. des Bestandvertrages die Möglichkeit, den Pachtvertrag im Falle der Veräußerung der Hotelliegenschaft aufzulösen. Zu Recht hat die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang auf die Finanzierungsmöglichkeit im Wege des so genannten "sale and lease back" hingewiesen, in welchem Falle es (zunächst) zu einem Veräußerungsvorgang kommt. Durch im Wirtschaftsleben gebräuchliche Gestaltungen - etwa auch durch Treuhandvereinbarungen aller Art - ist es also auf Grund der angeführten Vertragsbestimmung der Verpächterin anheim gestellt, das Pachtverhältnis vor Ablauf der bestimmt bezeichneten Dauer zu beenden. Die Dauer des Pachtverhältnisses ist damit als unbestimmt anzusehen."

Im gegenständlichen Fall ist die Pächterin im Falle der Veräußerung der Liegenschaft gerade nicht zur Auflösung des Vertrages berechtigt. Die Bestandnehmerin muss den Bestandvertrag unter Aufrechterhaltung aller Vertragsbestimmungen gegenüber allen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Bestandsobjektes gelten lassen.

Der VwGH hat weiters zu 99/16/0017 ausgeführt:

"Aus Punkt XIV. des Vertrages wiederum geht hervor, dass die Pächterin die ihr eingeräumten Rechte an von ihr "geführte" und zumindest mehrheitlich in ihrem Eigentum stehende Gesellschaften weitergeben könne. Durch diese Bestimmung wird die Pächterin in die Lage versetzt, den Pachtvertrag aufzulösen. Ebenso wie im Falle des zu einem Präsentationsrecht ergangenen hg Erkenntnis vom 17. September 1990, ZI 90/15/0034, wurde durch die vorliegende Vertragsbestimmung ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer erreicht, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses auszugehen ist."

Im Gegensatz dazu bestimmt Vertragspunkt IX hier, dass alle anderen, entgeltlichen oder unentgeltlichen Formen der Überlassung an Dritte, insbesondere in Form der Unternehmensverpachtung, oder die Weitergabe von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil, untersagt sind. Der Bestandnehmerin ist lediglich gestattet, das Bestandsobjekt insgesamt, nicht aber Teile desselben, an Franchisenehmer in Unterbestand zu geben, wobei dem Bestandgeber Einsicht in den diesbezüglichen Franchisevertrag zu geben ist und der Unterbestandzins maximal dem vom Bestandnehmer zu entrichtenden Bestandzins entsprechen darf und auch maximal die dem Bestandgeber vorgeschriebenen Betriebskosten weiterverrechnet werden dürfen. Es darf zu keiner Änderung des Filialkonzeptes "****9****" kommen *und das Bestandverhältnis bleibt unverändert aufrecht*. Der BN haftet gegenüber dem BG für seinen Unterbestandnehmer hinsichtlich des Bestandverhältnisses ohne Einschränkungen.

Daraus ist eindeutig erkennbar, dass im Unterschied zu dem Sachverhalt, welcher dem zitierten Erkenntnis zu Grunde lag, im beschwerdegegenständlichen Fall nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein wollten und somit *b e s t i m m t e* Dauer des Vertrages anzunehmen ist.

Entgegen der Einwände im Beschwerdeverfahren hat die Bf laut Vertragstext kein vorzeitiges Kündigungsrecht im Falle einer Übertragung der Pachtrechte, was den Unterschied zum Bezug habenden Erkenntnis ausmacht.

Die Gründe für eine vorzeitige Kündigung sind in Punkt III. 2. a) bis e) taxativ aufgezählt. Die Übertragung der Pachtrechte durch die Pächterin zählen aber nicht dazu.

Auch hinsichtlich der Abtretung des Pachtvertrages durch die Verpächterin an eine Drittpartei kommt es entgegen der Ausführungen in der Beschwerde nicht zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung. Wohl ist es der Verpächterin – wie in der Beschwerde ausgeführt – laut Punkt XIV. gestattet, den Pachtvertrag ohne Zustimmung der Pächterin an eine Drittpartei abzutreten, jedoch gehen sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf den Rechtsnachfolger über.

Die Bf führt im Vorlageantrag ergänzend aus, das Weitergaberecht sei sogar weiter als das, in der VwGH-Entscheidung zitierte Präsentationsrecht. Während das Präsentationsrecht nur ein Vorschlagsrecht darstelle, könne beim Weitergaberecht das Objekt ohne Zustimmung des Mieters vom Vermieter jederzeit an einen Dritten weitergegeben werden. Durch Ausnutzung des Weitergaberechtes ende der bestehende Vertrag. Der Mieter gehe mit dem neuen Vermieter ein neues Mietverhältnis zu gleichen Konditionen ein. Die Bf verweist dazu auch noch einmal auf das bereits in der Beschwerde zitierte VwGH-Erkenntnis vom 27.01.2000, 99/16/0017.

Hier habe der VwGH über ein Weitergaberecht eines Mieters entschieden. Er sei zum Ergebnis gekommen, dass durch die Weitergabe das Vertragsverhältnis ende. Die Dauer des Vertragsverhältnisses sei daher ungewiss, so dass von einem unbefristeten Vertrag auszugehen sei.

Zwischen einem dem Vermieter oder einem dem Mieter eingeräumten Weitergaberecht bestehe aus rechtlicher Sicht kein Unterschied. Daher könne es auch aus gebührenrechtlicher Sicht keinen Unterschied machen, ob im Vertrag das Weitergaberecht dem Vermieter oder dem Mieter eingeräumt werde.

Die im gegenständlichen Vertrag getroffene Vereinbarung zur erlaubten Weitergabe des Bestandgegenstandes durch den Vermieter sei daher – nach ihrem Gewicht und der Wahrscheinlichkeit – so zu beurteilen, dass wegen der Freiheit des Vermieters zur Vertragsbeendigung eine ungewisse Vertragsdauer anzunehmen sei.

Der VwGH hat im Erkenntnis 99/16/0017 hinsichtlich des Weitergaberechtes der Pächterin auf das zum Präsentationsrecht ergangene Erkenntnis 90/15/0034 verwiesen und ausgeführt, dass auch durch die im Anlassfall vorliegende Vertragsbestimmung ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer erreicht werde, dass von Anfang an von einer unbestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses auszugehen sei.

Dazu ist zu sagen, dass im Falle 90/15/0034 die Vermieterin der Mieterin das Recht einräumt, auch während der vereinbarten Mietdauer einen Nachfolgemmieter namhaft zu machen. Sofern gegen diese Person des Nachfolgemmieters keine willkürlichen Gründe entstehen und insbesondere die Bonität dieses Nachfolgemmieters ausreichend gesichert ist, verpflichtet sich die Vermieterin mit diesem von der Mieterin genannten Nachfolgemmieter einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen und *endet in diesem Fall das gegenständliche Mietverhältnis durch einvernehmliche Auflösung*.

Der VwGH hat hie zu ausgeführt, dass es sich bei dem in Rede stehenden Text um die vertragliche Vereinbarung eines sogenannten Präsentationsrechtes handle, (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 102 Rz 2 zu § 12 MRG), welches dem Mieter das Recht einräume, dem Vermieter eine geeignete Person als Nachfolger vorzuschlagen, wobei der

Vermieter grundsätzlich verpflichtet sei, den Präsentierten zu akzeptieren, außer es würden begründete Einwände vorliegen (die im vorliegenden Fall insbesondere im Bonitätsbereich gelegen sein könnten). Stimme der Vermieter dem Abschluss eines Mietvertrages mit dem präsentierten, geeigneten Nachfolger nicht zu, so könne das Präsentationsrecht vom Mieter klagsweise durchgesetzt werden (Würth-Zingher, a. a.O. unter Berufung auf MietSlg. 20.155 und 36.157). Im vorliegenden Fall sei in diesem Zusammenhang zwischen den Vertragsparteien noch *ausdrücklich festgelegt, dass durch kontrahieren des Vermieters mit dem präsentierten Nachfolger der Mietvertrag mit dem ersten Mieter aufgelöst werde.*

Im streitgegenständlichen Fall kommt es jedoch, wie bereits ausgeführt, nicht zu einer Auflösung des Mietvertrages, sondern vielmehr zu einer Übertragung der Rechte.

Hat der Bestandgeber dem Bestandnehmer das Recht eingeräumt, durch bloße Erklärung alle Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis auf einen Dritten mit der Wirkung zu übertragen, dass dieser an seiner Stelle Bestandnehmer wird, ohne dass es einer (weiteren) Erklärung des Bestandgebers bedarf, und hat er auf diese Weise im Voraus seine Zustimmung zur Auswahl des Nachmieters erteilt (unbeschränktes Weitergaberecht), dann liegt darin ein Fall der Vertragsübernahme; der Nachmieter tritt in den Bestandvertrag ein, sobald er dem Bestandgeber bekannt geworden ist, ohne dass es des Abschlusses eines neuen Mietvertrages bedurfte (OGH 11.09.1990, 4Ob548/90, unter Zit. MietSlg. 22.139, 25.132/11, 26.114, 39.135, 39.136; Würth in Rummel, ABGB2, Rz 14 zu § 1098). Beim Bestehen eines "Weitergaberechtes" tritt selbst ohne Einwilligung des Vermieters zum Übergang der Mietrechte der neue Mieter anstelle des bisherigen Mieters in den Vertrag ein. Der Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Bestandvertrag ist mit der Mitteilung an den Bestandgeber vollzogen (RS 0032747 zu OGH 18.12.1991, 7Ob2240/96d).

In gegenständlichem Fall hat die Bestandnehmerin dem allfälligen Wechsel des Bestandgebers unter Vertragsübernahme insofern zugestimmt, als sie erklärt, den Bestandvertrag unter Aufrechterhaltung aller Vertragsbestimmungen gegenüber allen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Bestandobjektes gelten zu lassen.

Auch aus ob zitiertem Erkenntnis - worauf auch der VwGH in 99/16/0017 vom 27. 01. 2000 Bezug nimmt - ist also für vorliegenden Fall nichts zu gewinnen, da auch in diesem Fall zwischen den Vertragsparteien noch ausdrücklich festgelegt ist, dass durch kontrahieren des Vermieters mit dem präsentierten Nachfolger der Mietvertrag mit dem ersten Mieter aufgelöst wird.

Den zitierten Sachverhalten der angeführten Entscheidungen liegt jeweils ein "ausdrückliches Kündigungsrecht" bei Änderung der Vertragspartner in Gestalt von Mieter bzw. Vermieter zu Grunde, was gegenständlich nicht der Fall ist.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

Die endgültige Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Laufzeit: 5 Jahre bestimmte Laufzeit + 5 Jahre Verlängerungsoption = 10 Jahre

Monatliche Miete	3.000,00 €	
Monatliche Betriebskosten	€ 274,64	
Summe	€ 3.274,64	
<u>20% Ust</u>	<u>€ 654,93</u>	
Summe	3.929,57 €	
jährlich	€ 47.154,84	
<u>jährliche Versich</u>	<u>€ 175,59</u>	
Summe	€ 47.330,43	
mal 10 Jahre Laufzeit	€ 473.304,30	
<u>Ausmalkosten</u>	<u>€ 1.837,00</u>	
Bemessungsgrundlage	€ 475.141,30	

Die Gebühr war daher endgültig mit 4.751,41 EURO festzusetzen.

III. Zulässigkeit der Revision

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

Im gegenständlichen Fall ist die ordentliche Revision nicht zulässig, weil durch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes geklärt ist, dass die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als auf bestimmte Zeit abgeschlossenen, nicht entgegensteht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist eine Frage die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (vgl. ua. VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 29.6.1992, 91/15/0040; VwGH 04.12.2019, Ro 2018/16/0004). Die Gewichtung und Wahrscheinlichkeit der Realisierung der hier im konkreten Einzelfall vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe ist eine Tatfrage.

Wien, am 1. Juli 2020