

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch i-tax Steuerberatungs GmbH, Triesterstraße 14, 2351 Wiener Neudorf, über die Beschwerde gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 5. Juli 2016, betreffend Festsetzung der Gebühr gemäß § 33 TP5 GebG 1957, E *** zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

Am 22.06.2016 wurde zwischen der Beschwerdeführerin, (Bf.), als Pächter, und der ***1***, (N), als Verpächterin ein Pachtvertrag abgeschlossen. In Punkt 2.1 dieses Vertrages verpachtet die N an die Bf., und diese pachtet von der N. im Erdgeschoß des Einkaufszentrums „***2***“ gelegene Geschäftsräumlichkeiten, mit der Bezeichnung Top Nr.E 11.0.

In Vertragspunkt 2.2. wird das Ausmaß dieser Flächen mit 213.50 m²bestimmt.

In Vertragspunkt 2.3 wird als Pachtzweck der Verkauf von Spielwaren und Geschenkartikel unter der genannten Handelsbezeichnung der Bf. vereinbart. Dazu wird die Verpflichtung der Bf. festgehalten, das Pachtobjekt ausschließlich zu diesem vertraglich festgelegten Zweck für die Dauer des Pachtvertrages zu nutzen und dauernd zu betreiben.

In Vertragspunkt 3.2. wird die Laufzeit dieses Pachtvertrages mit 97 Monate (Beginn 01.01.2016, Ende: 31.01.2024), ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf, bestimmt. Dazu wird festgehalten, dass der Verpächter unbeschadet dieser vereinbarten Laufzeit berechtigt ist, das Pachtverhältnis bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes des § 30 Abs.2 MRG, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, zum Monatsletzten vorzeitig aufzulösen.

In Vertragspunkt 6.2.1 wird ein Mindestpachtzins von EUR 26,00 pro m² Fläche zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer sowie in Vertragspunkt 6.3 ein Umsatzpachtzins zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer vereinbart.

In Vertragspunkt 7.1 verpflichtet sich die Bf. zur Sicherstellung wie auch immer gearteten Ansprüche, die dem Verpächter aus der Nichteinhaltung bzw. mangelhaften Einhaltung des Pachtvertrages durch ihre Person entstehen können, zum Erlag eines Kautionsbetrages von EUR 31.366,00 welcher sich aus drei monatlichen Mindestpachtzinsen, Umsatzpachtzinsen (falls bestimmbar), zusätzlich Betriebs- und sonstigen Kosten, Werbekostenbeitrag und Parkflächenbeitrag, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer zusammensetzt.

In Vertragspunkt 8.7. wird die Bf. zur Leistung einer monatlichen Akontozahlung auf jene Betriebs- und Nebenkosten sowie Verbrauchskosten, die über den Verpächter abgerechnet werden, verpflichtet. Laut diesem Vertragspunkt ist dieser Betrag mit EUR 10,00 pro m² Fläche beziffert, und gemäß den Regelungen des Mindestpachtzinses laut Vertragspunkt 6.2.1 zu bezahlen.

In Vertragspunkt 9.2 wird der vom Pächter zu leistende monatliche Werbekostenbeitrag mit EUR 1,92 pro m² der Fläche zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbart.

In Vertragspunkt 10 wird der vom Pächter zu leistende monatliche Parkflächenbenutzungsbeitrag mit EUR 2,89 pro m² Fläche zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart.

In Vertragspunkt 15.1.a. wird die Betriebspflicht des Pächters, beginnend vom Übergabetag während der ganzen Pachtzeit, seiner Zweckbestimmung entsprechend, ununterbrochen unter Einhaltung der in der Center-Ordnung angeführten Öffnungszeiten, vereinbart.

In Vertragspunkt 18 wird der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis aus wichtigen Grund vorzeitig aufzulösen. Einen wichtigen Grund stellt insbesondere dar:

Nichtnachkommen einer sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Zahlungsverpflichtung dergestalt dass der fällige Betrag trotz schriftlicher Mahnung unter Nachfristsetzung von 14 Tagen unberichtigt aushaftet; vertragswidrige Benutzung des Pachtobjektes, widmungswidrige Gebrauch oder nachteilige Benutzung der Allgemeinflächen oder gemeinsamer technischer Anlagen; Vornahme baulicher Veränderungen am Pachtobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Verpächters oder Weigerung zur Duldung nützlicher oder notwendiger Umbauten und Behinderung oder Erschwerung von deren Durchführung; Nichteröffnung des Geschäftsbetriebes zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt im vollen Umfang, oder wenn dem Pächter eine behördliche Konzession zur Führung seines Betriebes nicht erteilt oder widerrufen wird; Nichterfüllung gesetzlicher Auflagen, Nichtnachkommen seiner Betriebspflicht trotz Setzung einer drei-tägigen Nachfrist; Keine oder nur eingeschränkte Zulassung der Prüfung der Grundlagen für die Bemessung des Umsatzpachtzinses, Versuch der Verheimlichung von Umsätzen, Setzung von Maßnahmen zur Verkürzung des dem Verpächter zustehenden

Pachtzins; rücksichtsloses oder sonst grob fahrlässiges Verhalten gegenüber dem Verpächter, dessen Vertretern anderen Bestandnehmern oder Besuchern des Einkaufszentrums, etc; die Kosten der Inbestandnahme durch den Pächter über einen Zeitraum von drei Viertel der Vertragsdauer 40% jenes Betrages übersteigen, der sich aus der Relation des Umsatzes des Pächters im Pachtobjekt zum Pachtzins (Mindestpachtzins und Umsatzpachtzins) samt der Nebenkosten ergibt.

Laut Vertragspunkt 23.1 verpflichtet sich die Bf., gegenüber dem Verpächter, zum Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung im ausreichenden Umfang.

Laut Vertragspunkt 27.1 trägt der Pächter alle mit dem Abschluss dieses Vertrages oder darauf Bezug nehmender Dokumente verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren, Auslagen und Nebenkosten.

In Vertragspunkt 27.4 verpflichtet sich die Bf. zur Entrichtung eines einmaligen Kostenbeitrages idHv EUR 400,00 zuzüglich Umsatzsteuer an den Verpächter, für die mit der Vornahme der Vergebührung verbundenen Aufwendungen (Selbstberechnung oder Finanzamtsanzeige) und der Vertragserrichtung und-anpassung (Erstellen und Anpassen von Anlagen und Plänen, Vertragsverhandlungen, Erstellen Pachtanbot€, Durchführen der Übergabemodalitäten etc.)

Die belangte Behörde wertete diesen Pachtvertrag als auf bestimmte Dauer (97 Monate) abgeschlossen, und setzte gegenüber der Bf. mit dem, im Spruch diese Erkenntnisses angeführten, Bescheid die Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 GebG 1957 iVm § 200 BAO mit € 10.146,47 unter Zugrundlegung der Bemessungsgrundlage von € 1.014.647,01 (= Bruttomonatsentgelt laut Vertragspunkt 7.1 = EUR 31.366,00 dividiert durch 3 x 97 Monate = € 1.014.167,01+ einmaliger Kostenersatz von € 400,00 zuzüglich 20 % USt = € 80,00 sohin € 480,00, lt. Vertragspunkt 27.4, vorläufig fest. Aufgrund der Verwendung des Pachtobjektes als Geschäftsraum würden nur einzelne Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG zutreffen, sodass von keinem schrankenlosen Kündigungsrecht gesprochen werden könne. Nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sei der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss.

Dagegen erhob die Bf. fristgerecht Beschwerde. Darin beantragt sie die Festsetzung der Bestandvertragsgebühr mit € 3.768,79.; im Wesentlichen mit nachstehender Begründung:

Der Vertrag sei auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden. Sowohl in der Rechtsprechung des VwGH (vgl. 88/15/0040; 2011/16/0169: 2943/76) als auch in der Lehre (Kommentar Twardosz Rz 36) werde, in den Fällen der Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs.2 MRG, von auf unbestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandverträgen ausgegangen; unabhängig davon für welche Geschäftszwecke das Bestandsobjekt verwendet wird und wie viele Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG anwendbar sind. Es werde sohin die Bemessung der Bestandvertragsgebühr auf Basis des dreifachen Jahreswertes beantragt. Unter Zugrundelegung der, in den o.a Vertragspunkten 8.7; 9.2;10; 27.4; vereinbarten Leistungen

betrage die Bruttobemessungsgrundlage € 376.878,79 und die davon mit 1% zu entrichtende Bestandvertragsgebühr € 3.768,79.

Die belangte Behörde wies diese Beschwerde mit Beschwerdevereentscheidung als unbegründet ab. Aus der von der Bf. zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könne für den vorliegenden Fall nichts gewonnen werden. Im Erkenntnis VwGH 16.10.1989, 88/15/0040 sei der Verwaltungsgerichtshof, nach Prüfung der Wahrscheinlichkeit der Realisierung der im zugrundeliegenden Bestandvertrag angeführten Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG, zu dem Ergebnis gekommen, dass ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Bestandvertrag vorliegt. Im Erkenntnis VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169 dagegen sei der Verwaltungsgerichtshof nach Durchführung einer solchen Einzelfallprüfung zu dem gegenteiligen Schluss gekommen, und habe unter Bestätigung der Rechtsansicht des Unabhängigen Finanzsenates, (UFS), auf das Vorliegen eines auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrages erkannt. Das Erkenntnis des VwGH zu Zl.2943/76 vom 22.05.1978 behandle einen Bestandvertrag laut welchem der Vermieter aus wichtigen Gründen diesen Vertrag jederzeit habe kündigen können.

Im zu beurteilenden Fall, könne die Vertragspartnerin-selbst unter Berücksichtigung auf ihre im Vertrag angeführten Kündigungsmöglichkeiten des § 30 Abs.2 MRG- das Bestandverhältnis keinesfalls aus freien Stücken einseitig beenden, sondern würden die ihr offenstehenden Kündigungsmöglichkeiten ein vertragswidriges (Fehl)verhalten der Bf. als Pächter, voraussetzen. Es liege daher ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Bestandvertrag vor. Dazu verwies die belangte Behörde auf die Rechtsprechung des UFS vom 16.03.2011, RV/3712-W/09 und die des BFG vom 19.01.2015, RV/7102780/2012 sowie vom 11.02.2016, RV/5100710/2015.

Dagegen stellte die Bf, unter Beharrung auf Ihre Rechtsansicht bei Vereinbarung aller Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs.2 MRG liege ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Bestandvertrag vor, einen Vorlageantrag gemäß § 264 BAO, auf Entscheidung über ihre Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht,(BFG),. Den von der belangten Behörde in ihrer Beschwerdevereentscheidung ins Treffen geführten Erkenntnissen, würden Bestandverträge zugrunde liegen, in welchen-im Gegensatz zum vorliegenden Bestandvertrag- nicht alle Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG vereinbart worden.

Das BFG hat hiezu erwogen:

Die auf den vorliegenden Fall anzuwendenden Bestimmungen des Gebührengesetzes 1957, (GebG 1957), lauten in ihrer verfahrensmaßgeblichen Fassung wie folgt:

§ 17 Abs.1 GebG 1957:

„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.“

§ 33 TP 5 Abs 1 bis 3 GebG 1957:

"(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 allgemeinen1 vH;*
- 2. beim Jagdpachtvertrag2 vH.*

(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."

§ 30 Abs.2 Mietrechtsgesetz,(MRG) lautet :

„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. (§ 30 Abs.2 MRG)“

Erwägungen

Im zu beurteilenden Fall ist strittig, ob -aus gebührenrechtlicher Sicht- der vorliegende Bestandvertrag als auf 97 Monate abgeschlossen-sohin auf bestimmte Dauer- oder als- auf unbestimmte Dauer- abgeschlossen anzusehen ist.

Die Bf. erklärt im Wesentlichen, dass dieser Vertrag-nach der o.a. Judikatur des VwGH- aufgrund der Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG, trotz der auf 97 Monate festgeschriebenen Bestanddauer, als auf bestimmte Zeit (97 Monate zu gelten habe

Dazu ist festzustellen:

Im Beschluss vom 4.12.2019, Ro 2018/16/0004 wird vom VwGH ausgeführt:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hängt die für die Bemessung der Rechtsgeschäftsgebühr für Bestandverträge nach § 33 TP 5 Abs. 3 GebG 1957 entscheidende Vertragsdauer davon ab, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig auflösen zu können, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege steht. 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 behandelt werden muss (vgl. etwa VwGH 16.10.1989, 88/15/0040). Wenn auch die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrages auf bestimmte Dauer darstellt, so kann eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zum Ergebnis führen, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen (vgl. VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 bis 0112, und VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0040).

Aus dieser höchstgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich, dass auch bei der Vereinbarung aller Kündigungsmöglichkeiten nach § 30 Abs.2 MRG- nach dem Vertragsinhalt in jedem Fall zu prüfen ist, ob die, für den Einzelfall möglichen Kündigungsgründe nach § 30 Abs.2 MRG, so gewichtet sind, dass die Wahrscheinlichkeit der Realisierung dieser Kündigungsmöglichkeiten gegeben ist.

Bei der, im gegenständlichen Fall, vom Gericht vorzunehmenden Beurteilung des Einzelfalls ist zu bedenken, dass die Bestimmungen des MRG primär auf Wohnraummiete abstellen, aber auch bei einer bloß sinngemäßen Auslegung, gewisse Kündigungsmöglichkeiten des § 30 Abs.2 MRG auf den vorliegenden Fall einer Geschäftsraummiete zwischen zwei Gesellschaften gar nicht anwendbar sind. Insbesondere die Ziffer 2 des § 30 Abs. 2 MRG kommt nicht in Betracht, weil der Mietzins nicht in Dienstleistungen besteht. Die Ziffern 4, 5, 6, 8, 10 und 12 stellen auf Wohnräume, ein dringendes Wohnbedürfnis uä. ab, was ihre Anwendung auf das gegenständliche Bestandverhältnis de facto ausschließt. Auch ist für den Betreiber des Einkaufszentrums ein dringender Eigenbedarf im Sinne der Ziffer 9 nicht vorstellbar und scheidet somit auch dieser Kündigungsgrund auf Grund des Sachverhaltes von vornherein aus. Die Ziffer 11 gilt nur für Bund, Länder oder Gemeinden. Unter den schriftlich vereinbarten Kündigungsgründen nach Ziffer 13 sind die Gründe nach Punkt XI des Vertrages, welche ausschließlich aus von der Vermieterin zu vertretenden Umständen zur Anwendung kommen. Die Ziffern 14, 15 und 16 betreffen ein "Miethaus" bzw. eine "Wohnung der Ausstattungskategorie D" und somit einen anderen Mietgegenstand.

Es verbleiben der Bestandgeberin sohin die Kündigungsgründe der Ziffern 1,3, und 7 sowie die in Vertragspunkt 18 vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten.

Zum einen sind die übernommenen Kündigungsmöglichkeiten des § 30 Abs.2 MRG von einem Fehlverhalten der Mieterin abhängig und liegen nicht im Einflussbereich der Vermieterin. Es liegen im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte für die Wahrscheinlichkeit eines solchen Fehlverhaltens des Pächters vor. Diese Kündigungsmöglichkeiten sind daher von ihrer Gewichtung und der Möglichkeit ihrer Realisierung nicht so bedeutend, dass sie dem, in Vertragspunkt 3.1, erklärten Willen der Parteien, sich auf eine bestimmte Dauer zu binden, entgegenstehen.

Zum anderen setzen auch alle, dem Verpächter laut Vertragspunkt 18 zustehenden, Kündigungsmöglichkeiten ein Fehlverhalten des Pächters voraus, für welches sich aus dem Vertragsinhalt (vgl. § 17 Abs.1 GebG 1957) nicht die geringsten Anhaltspunkte ergeben. Auch diese Kündigungsmöglichkeiten sind daher von ihrer Gewichtung und der Möglichkeit ihrer Realisierung nicht so bedeutend, dass sie dem erklärten Willen der Parteien, sich auf eine bestimmte Dauer zu binden, entgegenstehen.

Dass die Bf. aus der, von ihr ins Treffen geführten, höchstgerichtlichen Judikatur für ihren Fall nichts gewinnen kann, wurde ihr bereits in der o.a. Beschwerdeentscheidung ausführlich dargelegt.

Es steht es nicht im Belieben der Vertragspartner alleine durch die unkritische Anführung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 MRG- ihre, im Bestandvertrag enthaltene, grundsätzliche Vereinbarung, eine bestimmte Zeit aneinander gebunden zu sein, aufzuheben. Es ist auf den erklärten Vertragswillen (§ 17 Abs.1 GebG 1957) und nicht bloß auf die Erklärung abzustellen. (vgl. BFG 27.09.2017, RV/ 7105121/2016).

Aus den aufgezeigten Gründen erfolgte die Bewertung des vorliegenden Bestandvertrages als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, sowie-daraus resultierend- die Bemessung der Bestandvertragsgebühr unter Zugrundelegung der Dauer von 97 Monaten (= 8 Jahre und 1 Monat) und der in Vertragspunkt 7.1 angeführten widerkehrenden Leistungen, deren Gesamtbetrag (Kaution) auf unstrittigen Berechnungen der Vertragsparteien beruht und auf die auch in den Vertragspunkten 8.7; 9.2; 10 Bezug genommen wird, sowie unter Zugrundelegung des einmaligen Bruttokostenbeitrages lt. Vertragspunkt 27.4, iSd § 33 TP 5 Abs.1 Z 1 und Abs.3 GebG 1957, zu Recht.

Gemäß § 200 Abs.1 Bundesabgabenordnung, (BAO) kann die Abgabenbehörde die Abgabe vorläufig festsetzen, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist. Die Ersetzung eines vorläufigen durch einen anderen vorläufigen Bescheid ist im Fall der teilweisen Beseitigung der Ungewissheit zulässig.

In Punkt 6.3. des verfahrensgegenständlichen Bestandvertrages wird die Bezahlung eines nettoumsatzabhängigen Umsatzbestandzinses vereinbart. und in Punkt 23.1 der Abschluss einer (im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch) unbezifferten Betriebshaftpflichtversicherung vereinbart.

Somit war die, für die vorläufige Abgabenfestsetzung gemäß § 200 Abs.1 BAO normierte Voraussetzung von, im Tatsachenbereich stehenden, vorläufigen, Ungewissheiten gegeben. (vgl. VwGH 05.03.2009,2007/16/0142)

Da die, im Zusammenhalt mit der vorläufigen Abgabenfestsetzung gebotene Ermessensausübung iSd § 20 BAO, sich jedenfalls am Zweck der Norm zu orientieren hat (vgl. VwGH 29.11.2011,2008/16/0087) (hier vorläufige Abgabenfestsetzung bei zeitlich bedingter Ungewissheit im Tatsachenbereich) erfolgte die vorläufige Festsetzung der Bestandgebühr zu Recht.

Aus den aufgezeigten Gründen war die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

Zulässigkeit einer Revision

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist gemäß Art.133 Abs.4 B-VG 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.

Die Revision gegen dieses Erkenntnis ist nicht zulässig, weil es von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht abweicht, sondern vielmehr der vorstehend dargestellten Rechtsprechung des VwGH folgt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Wien, am 31. August 2020