

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Richter Mag.Dr. Thomas Leitner in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch Metzler & Partner Rechtsanwälte GmbH, Landstraße 49, 4020 Linz, über die Beschwerde vom 11. August 2017 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 11. Juli 2017 betreffend Bestandvertrag ***Objektadresse1*** vom 9.8.2016 mit ***Bestandnehmerin***, ***ErfNr1***, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

- I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben. Der angefochtene Bescheid wird in Übereinstimmung mit der Beschwerdevorentscheidung des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 24. November 2017 wie folgt abgeändert:
Die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG wird von der Bemessungsgrundlage 1.085.490,56 Euro festgesetzt mit 1% 10.854,91 Euro
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Schreiben vom 17. August 2016 wurde dem Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (im Folgenden bezeichnet als „belangte Behörde“) ein von der ***Bf1*** (im Folgenden auch als „Beschwerdeführerin“ oder „Bestandgeber[in]“ bezeichnet) mit der ***Bestandnehmerin*** (im Folgenden auch: „Bestandnehmer[in]“) am 9. August 2016 abgeschlossener Bestandvertrag angezeigt.

Mit an die Bestandnehmerin gerichteten Bescheid der belangten Behörde vom 8. Februar 2017 wurde für den vorgenannten Bestandvertrag die Gebühr gem § 33 TP 5 GebG vorläufig im Betrag von 11.184,91 Euro festgesetzt.

Da die Gebühr von der Bestandnehmerin nicht entrichtet wurde, setzte die belangte Behörde mit Bescheid vom 11. Juli 2017 die Gebühren für den gegenständlichen Bestandvertrag gegenüber der Bestandgeberin mit 1,0 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 1.118.490,56 Euro, sohin im Betrag von 11.184,91 Euro fest. Der Bemessungsgrundlage wurden dabei der vereinbarte Mindestbestandzins, das Betriebskostenkonto, der vereinbarte Werbekostenbeitrag, Versicherungskosten laut § 25 des Vertrages (200 Euro monatlich, geschätzt gem § 184 BAO) sowie ein einmaliger Baukostenzuschuss zugrunde gelegt, wobei die belangte Behörde von einer (bestimmten) Vertragsdauer von 88 Monaten ausging. Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, das Mietverhältnis sei auf bestimmte Dauer abgeschlossen worden und von den vereinbarten Kündigungsgründen gem § 30 Abs 2 MRG würden sich jene gem § 30 Abs 2 Z 5,6,8 und 16 MRG auf Wohnungen beziehen und kämen daher im gegenständlichen Fall nicht in Betracht. Ebenso würden die Z 2, 10, 11, 12 und 15 ausscheiden. Betreffend die Miteinbeziehung von Versicherungsprämien in die Bemessungsgrundlage führte die belangte Behörde unter Verweis auf die Rsp des VWGH (Erkenntnisse vom 30.3.2000, 99/16/0372, und vom 28.2.2002, 99/16/0337) aus, dass Versicherungsprämien zum „Wert“ zählen würden, wenn der Bestandnehmer die Verpflichtung übernimmt, Versicherungsverträge abzuschließen und zu finanzieren.

Mit Schreiben vom 10. August 2017 wurde gegen den oa Bescheid vom 11. Juli 2017 das Rechtsmittel der Beschwerde erhoben. Darin führte die Beschwerdeführerin zusammengefasst aus, dass der gegenständliche Bestandvertrag als ein solcher auf unbestimmte Vertragsdauer abgeschlossener zu vergebühren sei, da im Falle der Vereinbarung aller denkmöglichen Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliege. Im gegenständlichen Fall seien von den in § 30 Abs 2 MRG genannten Kündigungsgründen mehrere denkmöglich: Ziffer 1 (Mietrückstand), Ziffer 3 (erheblich nachteiliger Gebrauch), Ziffer 4 (gänzliche Weitergabe oder Weitergabe zu einer unverhältnismäßig hohen Gegenleistung), Ziffer 7 (Nichtverwendung des Bestandgegenstands), (eingeschränkt) Ziffer 9 (Eigenbedarf unter Ersatzbeschaffung), Ziffer 13 (vereinbarte Kündigungsgründe). Ergänzend dazu habe die Beschwerdeführerin die Möglichkeit, das Bestandverhältnis wegen den in § 8 des Bestandvertrages angeführten wichtigen Gründe vorzeitig auflösen. Diese Auflösungsgründe könnten dem Beschwerdevorbringen zufolge auch als wichtige Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG umgedeutet werden. Darüber hinaus seien von der belangten Behörde zu Unrecht Versicherungskosten und ein Baukostenzuschuss des Bestandgebers der Bemessungsgrundlage hinzugerechnet worden. So sei der Baukostenzuschuss gemäß § 10 des Bestandvertrages vom Bestandgeber und nicht vom Bestandnehmer zu leisten, sodass schon begrifflich keine Gegenleistung des Bestandnehmers

vorliege. Die Versicherungskosten gemäß § 25 des Vertrages beträfen ausschließlich „das Bestandsobjekt, „für die vom Bestandnehmer eingebrachten Gegenstände wie Geschäftsausstattung und Waren‘ sowie eine Haftpflichtversicherung für die Branche des Bestandnehmers. Es handelt sich daher um keine Gegenleistung an den Bestandgeber, sondern um die Versicherung der eigenen Vermögenssphäre.“

Mit Beschwerdeverentscheidung der belangten Behörde vom 24. November 2017 wurde der Beschwerde teilweise stattgegeben und die Gebühr gemäß § 200 BAO vorläufig im Betrag von 10.854,91 Euro festgesetzt, wobei der vom Bestandgeber zu leistende Baukostenzuschuss dem diesbezüglichen Beschwerdevorbringen entsprechend nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen wurde. Betreffend die Vertragslaufzeit führte die belangte Behörde zusammengefasst aus, dass die vereinbarten Kündigungsgründe gem § 30 Abs 2 MRG sowie gem § 8 des Bestandvertrages nicht im Belieben der Beschwerdeführerin stünden, sondern ausschließlich in der Person der Bestandnehmerin liegende Umstände beinhalten würden, die dem Einfluss der Beschwerdeführerin entzogen seien. Die vereinbarten Kündigungsgründe seien daher sachlich auf ein bestimmtes Verhalten der Bestandnehmerin eingeschränkt und von ihrer Gewichtung nicht so bedeutend, dass sie dem erklärten Willen der Vertragsparteien, die Bestandzeit ausdrücklich erst zu einem bestimmten Zeitpunkt enden zu lassen, entgegenstünden.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 2017 brachte die Beschwerdeführerin einen Vorlageantrag ein, wobei begründend im Wesentlichen die bereits im Rahmen der Beschwerde erfolgten Ausführungen erneut wiedergegeben wurden. Ergänzend wurde ua vorgebracht, dass die von der belangten Behörde im Rahmen der Beschwerdeverentscheidung zitierte Entscheidung des VwGH vom 19.9.2017, Ra 2017/16/0111, der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht entgegenstehe. Zudem sei die Behauptung, dass die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG von ihrer Gewichtung nicht so bedeutend seien, dass sie dem erklärten Willen der Vertragsparteien, die Bestandzeit zu befristen, entgegenstehen, „vollkommen realitätsfremd“. Sämtliche Kündigungsgründe des MRG seien von entscheidender Bedeutung für die Aufrechterhaltung eines Bestandvertrages in einem Einkaufszentrum.

Am 14. Februar 2018 erfolgte durch die belangte Behörde die Vorlage der gegenständlichen Beschwerde an das Bundesfinanzgericht.

Mit Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 12. Jänner 2021 wurde die Beschwerdeführerin auf die seit der Vorlage der gegenständlichen Beschwerde an das Bundesfinanzgericht ergangene Rsp des VwGH hingewiesen (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; 4.12.2019, Ro 2018/16/0004; 3.6.2020, Ra 2019/16/0182) und um Stellungnahme betreffend die Vergleichbarkeit des im Beschwerdefall maßgeblichen Urkundeninhaltes mit den in den genannten Verfahren vor dem VwGH maßgeblichen Sachverhalten ersucht. Darüber hinaus wurde die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Rsp des VwGH (VwGH 12.11.1997,

97/16/0063; 25.10.2006, 2006/16/0112; 17.2.1994, 93/16/0160) um Stellungnahme zu der von der belangten Behörde erfolgten griffweisen Schätzung des Werts der den Bestandnehmer treffenden Versicherungspflicht der Höhe nach sowie um Einholung und Bekanntgabe von Informationen betreffend die tatsächlich vom Bestandnehmer aufgrund der gemäß § 25 Z 3 des gegenständlichen Vertrages bezahlten Versicherungsprämien ersucht.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2021 wurden daraufhin seitens der Beschwerdeführerin weitgehend erneut die bereits im Rahmen der Beschwerde sowie des Vorlageantrages vorgebrachten Argumente wiedergegeben. Darüber hinaus wurde ergänzend insbesondere vorgebracht, eine Wahrscheinlichkeit für den Eintritt der vereinbarten Kündigungsgründe sei „*natürlich nicht abzuschätzen*“. Beide Vertragsparteien würden davon ausgehen, dass der Vertrag eingehalten werde. Für den Fall von Vertragsverletzungen müsse allerdings ein Sanktionssystem bestehen, das vom Bestandgeber auch nach Schweregrad der Rechtsverletzung eingesetzt werden kann. Mit diesem „*gestaffelten rechtlichen Instrumentarium*“ hätten sich die bisherigen Entscheidungen noch nicht befasst.

Mit Beschluss des Bundesfinanzgerichtes vom 14. Februar 2021 wurde die Beschwerdeführerin um Bekanntgabe ersucht, ob die Bestandnehmerin in irgendeinem Zeitraum einen über den vereinbarten Mindestbestandzins hinausgehenden umsatzorientierten Bestandzins zu leisten hatte. Darüber hinaus wurde die Beschwerdeführerin um Bekanntgabe des Zeitpunktes der nach der bestehenden Sachlage anzunehmenden Vertragsauflösung sowie um Bekanntgabe ersucht, ob die Bestandnehmerin gemäß § 25 Z 2 des Bestandvertrages eine Prämienerrhöhung der vom Bestandgeber für die Gebäudesubstanz samt technischer Einrichtungen abgeschlossenen Versicherung zu tragen hatte.

Mit Schreiben vom 18. März 2021 gab die Beschwerdeführerin bekannt, dass die Bestandnehmerin zu keinem Zeitpunkt einen über den vereinbarten Mindestbestandzins hinausgehenden umsatzorientierten Bestandzins zu leisten hatte, dass der Bestandnehmerin keine Prämienerrhöhungen aufgrund stattgefundener Risikoerhöhungen vorgeschrieben worden seien und dass das Vertragsverhältnis mit 12. November 2018 aufgelöst worden sei.

Am 27. April 2021 wurde antragsgemäß eine mündliche Verhandlung durchgeführt, worin die Parteien im Wesentlichen ausgeführt haben wie in den Schriftsätzen im bisherigen Verfahren. Darüber hinaus gab der Vertreter der Beschwerdeführerin im Hinblick auf die in § 17 Z 1 des Bestandvertrages getroffene Regelung bekannt, dass die Bestandnehmerin zu keinem Zeitpunkt einen über den vereinbarten Mindestwerbekostenbeitrag hinausgehenden umsatzorientierten Werbekostenbeitrag zu leisten hatte. Zudem wurde vom Vertreter der Beschwerdeführerin betreffend den Wert der in § 25 Z 3 des Mietvertrages angeführten Versicherungen außer Streit gestellt, dass sich dieser mit 200,- Euro pro Monat beziffern lässt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Auf Basis des oben geschilderten Verwaltungsgeschehens und der aktenkundigen Unterlagen wird folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt festgestellt:

Mit Bestandvertrag vom 9. August 2016 hat die Beschwerdeführerin der ***Bestandnehmerin*** ein näher bezeichnetes Geschäftslokal (im Ausmaß von ca 118 m²) in dem von der beschwerdeführenden Partei betriebenen Einkaufszentrum, das im Jahr 1989 eröffnet worden war, in Bestand gegeben. Die §§ 7 und 8 des genannten Bestandvertrages regeln einerseits die „Bestandnahmezeit“ und andererseits die „Auflösung aus wichtigem Grund“ und lauten wie folgt:

„§ 7 Bestandnahmezeit

1. Das Bestandverhältnis beginnt mit dem Tag der Übergabe des Bestandsgegenstandes gemäß § 5 dieses Bestandvertrages.

2. Das Bestandverhältnis wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen und endet durch Zeitablauf am 31.12.2023, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Das Bestandverhältnis kann innerhalb der bestimmten Vertragsdauer vom Bestandgeber jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6. Monaten jeweils zum Monatsletzten aus einem der in § 30 Abs 2 MRG angeführten wichtigen Gründen aufgekündigt werden. Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass durch die vorstehende Vereinbarung der Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 2 MRG keine Anwendbarkeit der übrigen Bestimmungen des MRG vereinbart wird.

Während dieses Zeitraumes kann das Bestandverhältnis darüber hinaus seitens des Bestandgebers nur aus wichtigem Grund gemäß § 8 dieses Bestandvertrages aufgelöst werden.

§ 8 Auflösung aus wichtigem Grund

1. Der Bestandgeber kann den Vertrag jederzeit auch während des Kündigungsverzichtszeitraumes aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung auflösen und/oder vom Vertrag zurücktreten. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn der Bestandnehmer:

a) Mit Zahlungsverpflichtungen aus diesem Bestandvertrag trotz vorangegangener schriftlicher Mahnung, unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen, in Verzug ist;

b) die in § 4 (Bestandnahmeweck, Attraktivität des Geschäftes) vereinbarten Verpflichtungen verletzt;

c) den Bestandgegenstand, die dem Gemeingebrauch dienende Bereiche oder gemeinsame technische Einrichtungen vertrags- oder widmungswidrig gebraucht und diese Zuwiderhandlungen trotz Setzung einer mindestens vierzehntägigen Nachfrist fortsetzt oder später wiederholt;

d) die in § 28 (Unterbestandgabe und Verpachtung) genannten Rechtsgeschäfte ohne Zustimmung des Bestandgebers abschließt oder sich die Beteiligungsverhältnisse beim Bestandnehmer wesentlich ändern

e) ohne Zustimmung des Bestandgebers genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen vornimmt;

f) sich trotz Mahnung rücksichtslos oder sonst grob ungehörig gegenüber dem Bestandgeber, dessen Vertretern, anderen Bestandnehmern oder Besuchern der ***Einkaufszentrum1*** verhält;

g) rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen trotz Mahnung unter angemessener Nachfristsetzung nicht erfüllt;

h) dem zur Überprüfung des Umsatzbestandzinses vom Bestandgeber namhaft gemachten Wirtschaftstreuhänder Einsicht in die Unterlagen verwehrt oder dem Bestandgeber getätigte Umsätze vorsätzlich nicht oder falsch meldet;

i) seiner Betriebspflicht nicht nachkommt, insbesondere die in Bestand genommenen Räumlichkeiten während der angeordneten allgemeinen Öffnungszeiten der ***Einkaufszentrum1*** ganz oder teilweise geschlossen hält;

j) sich die Vermögensverhältnisse des Bestandnehmers schwerwiegend nachteilig verändern;

k) die Bestimmungen gemäß § 22 Ziff. 2 (Exklusivitätsklausel) entweder selbst verletzt oder die Erklärung Beilage C des Franchisegebers nicht beibringt;

Jeder dieser angeführten Gründe stellt für sich alleine jedenfalls einen wichtigen Grund zur vorzeitigen Vertragsauflösung durch den Bestandgeber dar.

Der Bestandnehmer ist nicht berechtigt, sich darauf zu berufen, dass diese Auflösungsgründe vom Bestandgeber innerhalb einer bestimmten Frist geltend gemacht werden müssen und verzichtet auf den Einwand der Verfristung.

2. Dem Verhalten des Bestandnehmers ist insbesondere auch das Verhalten seiner Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten gleichzuhalten.

Das Verhalten der Lieferanten und Kunden ist dann dem Bestandnehmer zurechenbar, wenn er nicht sofort alle rechtlichen Möglichkeiten ergreift, um Abhilfe zu schaffen oder Wiederholungen zu vermeiden, oder der Bestandnehmer das Verhalten veranlasst hat.

3. Bei einer vom Bestandnehmer zur vertretenden vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses haftet der Bestandnehmer für den Ausfall aller vertraglichen Leistungen für den Zeitraum, den das Bestandverhältnis nach den ursprünglich getroffenen Vereinbarungen mindestens gedauert hätte sowie für alle weiteren Schäden welche der Bestandgeber durch die vorzeitige Auflösung des Bestandvertrages erleidet.“

Gem § 9 Z 1 des Bestandvertrages setzt sich das Entgelt für die Überlassung des Bestandgegenstands „aus dem Baukostenzuschuss, dem Bestandzins, den Nebenkosten und dem Werbekostenbeitrag zusammen.“

Gem § 10 des Bestandvertrages verpflichtet sich der Bestandgeber „nach Eröffnung und 30 Tage nach Rechnungslegung durch den Bestandnehmer einen einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von € 27.500,00 zuzüglich Umsatzsteuer zu bezahlen.“

Der vereinbarte Bestandzins ist gem § 11 Z 1 des Bestandvertrages „vorrangig umsatzorientiert. Dieser umsatzorientierte Bestandzins ist zu bezahlen, wenn er höher ist als der (die) im Absatz (4) vereinbarte Mindestbestandzins(e).“ Gem § 11 Z 3 des Bestandvertrages werden ausgehend von der in § 11 Z 2 des Bestandvertrages definierten Bemessungsgrundlage („Jahresnettoumsatz“) 12 % zzgl Umsatzsteuer als Umsatz-Bestandzins vereinbart. Der in § 11 Z 4 des Bestandvertrages vereinbarte Mindestbestandzins beträgt € 55 pro m² für die ersten 12 Monate, € 60,- pro m² vom 13.-24. Monat, € 70,- pro m² vom 25.-36. Monat und € 80 pro m² ab dem 37. Monat zuzüglich Umsatzsteuer.

Am 26.9.2019 wurde im Firmenbuch die Auflösung der Bestandnehmerin infolge Eröffnung des Konkursverfahrens eingetragen. Die Bestandnehmerin hatte – bis zur Auflösung des Vertragsverhältnisses mit 12. November 2018 – zu keinem Zeitpunkt einen über den vereinbarten Mindestbestandzins hinausgehenden umsatzorientierten Bestandzins zu leisten.

Gem § 13 des Bestandvertrages sind unter den vom Bestandnehmer zu tragenden Nebenkosten „insbesondere alle jene Aufwendungen zu verstehen, die durch Betrieb, Reinigung, Pflege, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung, laufende Modernisierung, Verwaltung und das Management des einheitlichen Objektes der ***Einkaufszentrum1*** und sämtlicher Nebengebäude (einschließlich Parkhäuser) und zugehörigen Freiflächen (z.B. Freiparkplätze) entstehen.“ Gem § 13 Z 3 des Bestandvertrages werden diese Nebenkosten „vom Bestandnehmer bis zur ersten Jahresabrechnung mit monatlich € 6,95/m² zuzüglich Umsatzsteuer akontiert.“

§ 17 Z 1 des Bestandvertrages lautet wie folgt:

*„Zur Durchführung der Gemeinschaftswerbung für die ***Einkaufszentrum1*** ist der Bestandnehmer verpflichtet, unter Zugrundelegung des Jahresbruttoumsatzes, der sich nach § 11 Absatz (2) dieses Bestandvertrages berechnet, an den Bestandgeber einen Werbekostenbeitrag zu leisten.*

Dieser Werbekostenbeitrag beträgt 1 % des Jahresbruttoumsatzes, mindestens jedoch monatlich € 6,25/m², wertgesichert wie der Mindestbestandzins (gemäß § 14) zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.“

Die Bestandnehmerin hatte – bis zur Auflösung des Vertragsverhältnisses mit 12. November 2018 – zu keinem Zeitpunkt einen über den vereinbarten Mindestwerbekostenbeitrag hinausgehenden umsatzorientierten Werbekostenbeitrag zu leisten.

§ 25 Z 1 und Z 2 des Bestandvertrages lauten wie folgt:

„1. Soweit aus der Art des Geschäftsbetriebes des Bestandnehmers eine über einem typischen Handels- und Dienstleistungsbetrieb liegende Gefährdung ableitbar ist, ist dies dem Bestandgeber mitzuteilen.

2. Die daraus oder aus sonstigen Risikoerhöhungen aus dem Bereich des Bestandnehmers resultierende Prämienhöhung der vom Bestandgeber für die Gebäudesubstanz samt technischer Einrichtungen abgeschlossenen Versicherung trifft ausschließlich den Bestandnehmer.

Durch den Betrieb hervorgerufene Erhöhungen der Versicherungsprämien sind vom Bestandnehmer zu tragen.“

Eine Prämienhöhung im vorstehenden Sinn hat im Beschwerdefall nicht stattgefunden und wurde dem Bestandnehmer auch nicht verrechnet.

Gemäß § 25 Z 3 des Bestandvertrages verpflichtet sich der Bestandnehmer *„zum Abschluss folgender Versicherungen:*

a) eine Feuer-Versicherung sowie eine Leitungswasser-Versicherung unter Einbeziehung der Risiken Abwässer und bestimmungswidriger Sprinklerwasseraustritt für die von ihm eingebrachten Gegenstände, wie Geschäftsausstattung und Waren.

b) eine Haftpflicht-Versicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Bestandnehmers üblichen Deckungsumfang.

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, diese Versicherungen über Verlangen des Bestandgebers an diesen zu vinkulieren.“

2. Beweiswürdigung

Die obigen Sachverhaltsfeststellungen sind allesamt unstrittig bzw ergeben sich diese aus den aktenkundigen Unterlagen und können somit gemäß [§ 167 Abs 2 BAO](#) als erwiesen angenommen werden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Vertragsdauer

Nach [§ 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG](#) unterliegen der Gebühr für Rechtsgeschäfte 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 [§ 33 TP 5 Abs 3 GebG](#) sind wiederkehrende Leistungen bei unbestimmter Vertragsdauer mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch mit 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.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen „auf bestimmte Zeit“ und „auf unbestimmte Zeit“ abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht (vgl die bei *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Band I: Stempel- und Rechtsgebühren [21. Lfg 2017] zu § 33 TP 5 GebG Rz 131 angeführten Nachweise der Rsp des VwGH).

Der Sinn des [§ 33 TP 5 Abs 3 Satz 2 GebG](#), wonach die Möglichkeit den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht entgegensteht, ist dahin zu verstehen, dass nicht jede vorbehaltene schrankenlose Kündigungsmöglichkeit es der Behörde erlaubt, einen Bestandvertrag dennoch, wenn in ihm auch ein Endzeitpunkt angegeben ist, als einen Vertrag auf bestimmte Zeit zu werten, sondern dass dies nur zulässig ist, wenn die Möglichkeit der Kündigung für einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle vorgesehen ist (*Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern Band I: Stempel- und Rechtsgebühren [21. Lfg 2017] zu § 33 TP 5 GebG Rz 128 unter Verweis auf VwGH 8.4.1964, 840/62).

Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zufolge eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (vgl VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112; VwGH 3.6.2020, [Ra 2019/16/0182](#)).

Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, ist somit nicht nach der Form, sondern nach dem Inhalt des Vertrages zu beurteilen und hängt einerseits davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind, andererseits aber auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt werden kann (vgl VwGH 26.4.2018, [Ra 2018/16/0040](#), mwN).

An der somit gebotenen einzelfallbezogenen Betrachtung nach der Maßgabe von Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe ändert grundsätzlich auch eine Vereinbarung aller Kündigungsgründe des [§ 30 Abs 2 MRG](#) nichts. So vertritt der Verwaltungsgerichtshof in mittlerweile ständiger Rechtsprechung die Ansicht, dass – 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 – eine Gewichtung und eine Unwahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe durchaus zu dem Ergebnis führen kann, von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen (vgl VwGH 19.9.2017, [Ra 2017/16/0111](#) und 0112; VwGH 26.4.2018, [Ra 2018/16/0040](#); VwGH 4.12.2019, [Ro 2018/16/0004](#); VwGH 3.6.2020, [Ra 2019/16/0182](#)).

Im Beschwerdefall liegt seinem Wortlaut nach ein auf bestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag vor, der durch Zeitablauf an einem vertraglich bestimmten Zeitpunkt endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf (unbedingter Endtermin). Bei solcherart befristeten Verträgen sind die Vertragsteile grundsätzlich an die vereinbarte Vertragsdauer gebunden und eine vorzeitige Beendigung kommt nur aus den Auflösungsgründen der [§§ 1117 f ABGB](#) bzw als „außerordentliche“ Kündigung in Betracht (vgl *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1116 [Stand 1.5.2017, rdb.at] Rz 11). Die Möglichkeit der (vorzeitigen) Kündigung eines befristeten Bestandvertrages bedarf daher einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung (vgl nochmals *Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1116 [Stand 1.5.2017, rdb.at] Rz 11).

Vor diesem Hintergrund kann zunächst festgehalten werden, dass dem Bestandnehmer keine Möglichkeit zur Kündigung des gegenständlichen Bestandvertrages zukommt. Demgegenüber kommt dem Bestandgeber vereinbarungsgemäß nur aus einem der in [§ 30 Abs 2 MRG](#) angeführten wichtigen Gründe ein Kündigungsrecht zu und kann der Bestandgeber darüber hinaus aus einem der in § 8 des Bestandvertrages angeführten wichtigen Gründe das Bestandverhältnis auflösen.

Bei den in § 8 Abs 1 des Vertrages aufgezählten Auflösungsgründen (lit a: Zahlungsverzug; lit b: Verletzung des Bestandnahmewecks; lit c: vertrags- oder widmungswidrige Nutzung des Bestandgegenstandes; lit d: zustimmungslose Unterbestandgabe oder Verpachtung oder wesentliche Änderung der Beteiligungsverhältnisse bei der Bestandnehmerin; lit e: zustimmungslose bauliche Veränderungen; lit f: rücksichtsloses oder sonst grob ungehöriges Verhalten; lit g: Verletzung behördlicher Auflagen bzw gesetzlicher Bestimmungen; lit h: Verweigerung der Einsicht oder falsche Meldung von Umsatzdaten; lit i: Verletzung der Betriebspflicht; lit j: schwerwiegende nachteilige Veränderung der Vermögensverhältnisse der Bestandnehmerin; lit k: Verletzung der Exklusivitätsklausel) handelt es sich ausschließlich um solche, die in der Sphäre des Bestandnehmers liegen und ein Fehlverhalten des Bestandnehmers voraussetzen. Die in § 8 des Bestandvertrages genannten Gründe, aus welchen eine vorzeitige Vertragsauflösung herbeigeführt werden konnte, sind somit eng auf wesentliche Vertragsverletzungen seitens des Bestandnehmers beschränkt. Die der Beschwerdeführerin vertraglich eingeräumten Lösungsmöglichkeiten bieten somit aber ihrem Gewicht und ihrer Wahrscheinlichkeit nach keineswegs die Gewähr für die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages (vgl dazu auch VwGH 5.10.1987, [86/15/0102](#)).

Betreffend die vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe gem [§ 30 Abs 2 MRG](#) ist zu berücksichtigen, dass Bestandgegenstand ein Geschäftslokal in einem Einkaufszentrum ist, weshalb die Ziffern 5, 6, 8 und 16 des [§ 30 Abs 2 MRG](#) bereits mangels Wohnraumeigenschaft des Bestandgegenstandes ausscheiden. [§ 30 Abs 2 Z 2 MRG](#) kommt nicht zur Anwendung, da das Entgelt für den Bestandgegenstand nicht in einer Dienstleistung besteht. Ebenso wenig greift Z 10 leg cit, da der Bestandgegenstand ein der Betriebspflicht (vgl § 21 des Bestandvertrages) unterliegendes Geschäftslokal ist und nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten des eigenen Betriebes bestimmt ist.

Zu den übrigen in [§ 30 Abs 2 MRG](#) genannten Kündigungsgründen ist wie folgt auszuführen:

[§ 30 Abs 2 Z 11 MRG](#) ist nicht anwendbar, da es sich bei der Bestandgeberin nicht um eine Gebietskörperschaft handelt.

[§ 30 Abs 2 Z 12 MRG](#) setzt ein Untermietverhältnis voraus, das im vorliegenden Fall nicht vorliegt.

[§ 30 Abs 2 Z 13 MRG](#) ist kein eigenständiger Kündigungsgrund, sondern sieht vielmehr die Möglichkeit der Vereinbarung von weiteren Kündigungsgründen vor. Im gegenständlichen Fall wären das die in § 8 Abs 1 des Bestandvertrages aufgezählten Auflösungsgründe, auf die oben bereits gesondert eingegangen wurde.

[§ 30 Abs 2 Z 14 und Z 15 MRG](#) kommen nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes nicht in Betracht, da das Bestandsobjekt nicht in einem Miet(wohn)haus gelegen ist und es darüber

hinaus als äußerst unwahrscheinlich anzusehen ist, dass das im Jahr 1989 eröffnete Einkaufszentrum bereits nahe der wirtschaftlichen Abbruchreife steht.

Die Kündigungsgründe [§ 30 Abs 2 Z 1 MRG](#) (Mietzinsrückstand), Z 3 (erheblich nachteilige Nutzung des Bestandgegenstandes), Z 4 (Untervermietung) und Z 7 (vertragswidrige Verwendung) liegen allesamt in der ausschließlichen Sphäre des Bestandnehmers und sind jeglichem Einfluss des Bestandgebers entzogen.

Lediglich der Kündigungsgrund des [§ 30 Abs 2 Z 9 MRG](#) (Eigenbedarf) liegt in der Sphäre des Bestandgebers. Dieser Kündigungsgrund ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichtes jedoch einerseits nicht umfassender Natur und andererseits ist auch die Wahrscheinlichkeit einer Realisierung dieses Kündigungsgrundes äußerst gering. Wenngleich der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs auch von juristischen Personen geltend gemacht werden kann, bedarf es nämlich als Voraussetzung auch bei diesen, dass die vermieteten Räumlichkeiten zur Zweckerfüllung dringend benötigt werden und die vorliegende unabweisliche Notwendigkeit nur durch Aufkündigung des Bestandverhältnisses erreicht werden kann. Dabei muss es sich um einen Bedarf der juristischen Person selbst handeln (vgl OGH 19.1.2011, [7 Ob 242/10d](#), mwN). Für den Betreiber eines Einkaufszentrums erscheint ein solcherart zu verstehender dringender Eigenbedarf an einem sich in diesem Einkaufszentrum befindlichen Geschäftslokal iSd [§ 30 Abs 2 Z 9 MRG](#) allerdings kaum vorstellbar (vgl auch BFG 27.09.2017, [RV/7105121/2016](#), und dazu VwGH 4.12.2019, [Ro 2018/16/0004](#)).

Die Beschwerdeführerin hatte somit keineswegs die Möglichkeit, den Bestandvertrag ohne Beschränkung auf einzelne, in der Urkunde ausdrücklich bezeichnete Gründe durch Kündigung zu beenden. Vielmehr war sie dazu im Ergebnis nur aus einzelnen in [§ 30 Abs 2 MRG](#) angeführten Gründen berechtigt, die – soweit diese dem Grunde nach überhaupt denkmöglich sind – sämtlich in der Person des Bestandnehmers gelegen und jeglichem Einfluss der Beschwerdeführerin entzogen sind. Entsprechendes gilt für die in § 8 Abs 1 des Bestandvertrages genannten Auflösungsgründe (siehe dazu bereits oben). Die der Beschwerdeführerin verbliebenen Kündigungs- und Lösungsmöglichkeiten waren ihrem Gewicht und ihrer Wahrscheinlichkeit nach somit nicht umfassender Natur.

Soweit seitens der Beschwerdeführerin wiederholt das Erkenntnis des VwGH vom 16.10.1989, [88/15/0040](#), ins Treffen geführt wird, ist dazu abschließend festzuhalten, dass die hier angestellten Erwägungen zu diesem Erkenntnis nicht in Widerspruch stehen. So hat der VwGH das Vorliegen einer unbestimmten Vertragsdauer in diesem Fall insbesondere auf die vertragliche Vereinbarung des folgenden Sachverhalts als Kündigungsgrund gestützt: „die Unterlassung zumutbarer, möglicher, notwendiger Maßnahmen des Mieters zur Verhinderung vertragswidriger Beeinträchtigung des Hotel- und Geschäftsbetriebes des Vermieters durch Kunden oder Lieferanten des Mieters, insbesondere bei (vereinbarungswidriger) Anlieferung von Waren über die S-straße oder außerhalb der gesondert festgelegten Lieferzeiten.“ Den

Ausführungen des VwGH zufolge sei die Tatsache der in der Gegend des Mietobjektes immer wieder auftretenden Parkplatzschwierigkeiten, und zwar insbesondere zu bestimmten Spitzeneinkaufszeiten, offenkundig, sodass die Realisierung dieses gewichtigen Kündigungsgrundes durchaus als wahrscheinlich zu beurteilen sei. Demgegenüber liegt im gegenständlichen Beschwerdefall kein Kündigungsgrund vor, der seinem Gewicht und seiner Wahrscheinlichkeit nach vergleichbar wäre.

Vor diesem Hintergrund hat die belangte Behörde den Bestandvertrag in seiner Gesamtheit zutreffend dahin verstanden, dass die Vertragsparteien eine Bindung hinsichtlich des Vertrages auf die bestimmte Dauer von 88 Monaten eingegangen sind.

3.2. Bemessungsgrundlage

3.2.1. Allgemein

Bemessungsgrundlage der Bestandvertragsgebühr ist gem [§ 33 TP 5 Abs 1 GebG](#) der „Wert“ des Bestandvertrages. Die Bestimmung der Bemessungsgrundlage mit dem Begriff „nach dem Wert“ bedeutet nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH, dass darunter der Preis, das heißt alle wiederkehrenden und einmaligen Leistungen zu verstehen sind, die der Bestandnehmer für die Überlassung der Sache zum Gebrauch zu erbringen hat (vgl die bei *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern: Band I, Stempel- und Rechtsgebühren²¹ § 33 TP 5 GebG Rz 75 angeführten Nachweise). Zum „Wert“, von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, zählen somit alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen bzw jener Preis, um den der Gebrauch der Sache im Sinne des [§ 1094 ABGB](#) „als gekauft anzusehen“ ist (vgl VwGH 7.12.1977, [1005/75](#), 1552/75; vgl auch *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern: Band I, Stempel- und Rechtsgebühren²¹ § 33 TP 5 GebG Rz 75 f mwN).

Da es sich bei dem in § 10 des Bestandvertrages vereinbarten Baukostenzuschuss um eine von der Beschwerdeführerin an den Bestandnehmer zu erbringende Leistung handelt, gehört diese folglich – in Übereinstimmung mit der von der belangten Behörde im Rahmen der Beschwerdeentscheidung vertretenen Ansicht – nicht zum „Wert“ des Bestandvertrages.

Übernimmt der Bestandgeber dem Bestandnehmer gegenüber neben der bloßen Überlassung des Gebrauches der Bestandsache auch anderstypische Verpflichtungen, die der Sicherung, der Erhaltung der Bestandsache oder der Erleichterung der Ausübung des bestimmungsmäßigen Gebrauches dieser Sache dienen, dann ist das Entgelt, das der Bestandnehmer für die Übernahme der sonstigen Verpflichtungen des Bestandgebers leisten muss, nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH gleichfalls ein Teil des „Preises“ und damit auch der

Gebührenbemessungsgrundlage (vgl VwGH 22.6.1987, [86/15/0138](#); VwGH 24.3.1994, [92/16/0129](#); VwGH 21.3.2002, [99/16/0160](#); VwGH 25.10.2006, [2006/16/0111](#); VwGH 11.3.2010, [2008/16/0182](#)). Soweit der Bestandnehmer Zahlungen an den Bestandgeber zu leisten hat, die nach allgemeinem Verständnis den Betriebskosten zuzuordnen sind, ist darauf zu verweisen, dass Betriebskosten nach der Rechtsprechung des VwGH ebenfalls in die Bemessungsgrundlage der Bestandvertragsgebühr fallen (vgl VwGH 17.2.1994, [93/16/0160](#) unter Verweis auf die Erkenntnisse vom 30.5.1974, Zlen. 974/73 und 367/73).

Vor diesem Hintergrund sind im beschwerdegegenständlichen Fall neben dem eigentlichen Bestandzins jedenfalls auch der vom Bestandnehmer an die Beschwerdeführerin zu leistende Werbekostenbeitrag (vgl dazu zB auch BFG 29.6.2015, [RV/7103071/2012](#)) sowie das vereinbarte Betriebskostenkonto – wovon auch die Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens übereinstimmend ausgehen – als Teil der Gebührenbemessungsgrundlage zu qualifizieren.

3.2.2. Versicherungspflicht

Strittig ist im gegenständlichen Beschwerdefall, ob auch die den Bestandnehmer gem § 25 Z 3 treffenden Versicherungspflichten zum „Wert“, von dem die Gebühr zu berechnen ist, zählt. Die Beschwerdeführerin wendet in diesem Zusammenhang einerseits ein, dass vom Bestandnehmer eine Prämienleistung nicht gegenüber dem Bestandgeber, sondern gegenüber der Versicherung bestehe. Zudem liege lediglich eine Versicherung der eigenen Vermögenssphäre des Bestandnehmers vor, sodass auch unter diesem Aspekt keine Gegenleistung an den Bestandgeber vorliege. Zu diesem Vorbringen ist wie folgt auszuführen:

Entgegen der von der Beschwerdeführerin vertretenen Ansicht ist es nach der Rsp des VwGH für die Einbeziehung des Wertes einer Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nach [§ 33 TP 5 GebG](#) nicht entscheidend, dass die Verpflichtung gegenüber dem Bestandgeber selbst zu erbringen ist; wesentlich ist vielmehr, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache besteht (vgl zB VwGH 25.10.2006, [2006/16/0111](#); *Fellner*, Gebühren und Verkehrsteuern: Band I, Stempel- und Rechtsgebühren²¹ § 33 TP 5 GebG Rz 77). Zum Wert iSd [§ 33 TP 5 Abs 1 GebG](#) gehört daher nach der Rsp des VwGH beispielsweise auch eine vertragliche Vereinbarung, nach der der Bestandnehmer für einen entsprechenden Versicherungsschutz des Bestandobjektes zu sorgen und diesen auch selbst zu finanzieren hat und vom Bestandnehmer somit Versicherungsprämien an einen vom Bestandgeber verschiedenen Versicherer zu leisten sind (vgl zB VwGH 17.2.1994, [93/16/0160](#)).

Betreffend die vertragliche Verpflichtung eines Bestandnehmers (Jagdpädchters), Jagdhütten auf seine Kosten bei einem inländischen Versicherer gegen Feuer zu versichern, hat der VwGH

ausgesprochen, dass es ohne jede Bedeutung sei, ob die verpachtende Jagdgenossenschaft selbst Eigentümerin von solchen Jagdhütten in dem verpachteten Jagdgebiet ist oder nicht. Ebenso wenig sei maßgebend, ob Jagdhütten selbst Gegenstand des Bestandvertrages waren oder nicht (VwGH 12.11.1997, [97/16/0063](#)).

Vor diesem Hintergrund verfährt aber weder das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die im Beschwerdefall vom Bestandnehmer eingegangene Verpflichtung zum Abschluss einer Versicherung betreffe die Vermögenssphäre des Bestandnehmers, noch vermag die Beschwerdeführerin aus dem Hinweis, die Versicherungsprämien seien nicht an den Bestandgeber zu leisten, etwas für ihren Standpunkt zu gewinnen.

Hinzu kommt, dass sich der Inhalt der vom Bestandnehmer abzuschließenden Versicherungen im Beschwerdefall nicht aus dem vorliegenden Mietvertrag ergibt, sodass sich der Umfang der Verpflichtung des Bestandnehmers zum Versicherungsabschluss als auslegungsbedürftig erweist. Im Hinblick auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die gegenständlichen Versicherungspflichten beträfen ausschließlich die Vermögenssphäre des Bestandnehmers, ist in diesem Zusammenhang insbesondere darauf hinzuweisen, dass nach dem Urkundeninhalt einerseits nicht auszuschließen ist, dass die vom Bestandnehmer abzuschließende Feuer- und Leitungswasserversicherung (auch) Risiken abdeckt, die nach allgemeinem Schadenersatzrecht vom Bestandgeber zu vertreten wären – dies auch unter Bedachtnahme auf den in § 25 Z 3 letzter Satz des vorliegenden Mietvertrages vorgesehenen Anspruch des Bestandbegebers auf Vinkulierung. Andererseits lässt die gegenständliche Verpflichtung zum Abschluss einer *„Haftpflicht-Versicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden in dem für die Branche des Bestandnehmers üblichen Deckungsumfang“* unter anderem offen, ob etwa auch Schäden am Bestandobjekt vom Deckungsumfang dieser Versicherung erfasst werden.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass in [§ 17 Abs 1 GebG](#) als Prinzip festgelegt ist, dass für die Beurteilung der Gebührenschuld der schriftlich festgelegte Inhalt der Urkunde maßgebend ist (Urkundenprinzip). [§ 17 Abs 2 GebG](#) hat zum Inhalt, dass bei einem – in Bezug auf die Art oder Beschaffenheit des Rechtsgeschäftes oder andere für die Festsetzung der Gebühren bedeutsame Umstände – undeutlichen Urkundeninhalt bis zum Gegenbeweis der Tatbestand vermutet wird, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat (vgl VwGH 25.10.2006, [2006/16/0112](#)).

Die Undeutlichkeit des § 25 Z 3 des vorliegenden Mietvertrages hat zur Folge, dass nach [§ 17 Abs 2 GebG](#) – bis zum Gegenbeweis – der Tatbestand vermutet wird, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat – im Beschwerdefall daher, dass auch die Verpflichtung nach § 25 Z 3 des gegenständlichen Mietvertrages in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen ist (siehe zu einem vergleichbaren Fall VwGH 25.10.2006, [2006/16/0112](#)). Ein Gegenbeweis iSd [§ 17 Abs 2 GebG](#) wurde im Beschwerdefall nicht erbracht.

3.2.3. Bestimmbarkeit der Preisvereinbarung

Die Abgabenbehörden sind berechtigt, den der Urkunde ziffernmäßig nicht weiter bestimmten Bestandzins bis zum Beweis der tatsächlichen Höhe mit einem bloß geschätzten Betrag der Gebührenbemessung zugrunde zu legen (vgl. *Fellner*, Stempel- und Rechtsgebühren¹⁰ § 33 TP 5 E 151 mit Nachweisen der Rsp des VwGH).

Nach [§ 17 Abs 3 BewG 1955](#) ist bei Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiss sind oder schwanken, als Jahreswert der Betrag zu Grunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird. Diese Bestimmung ist auch für die Stempel- und Rechtsgebühren bedeutsam (siehe [§ 1 BewG 1955](#); vgl dazu auch VwGH 4.7.1990, [89/15/0140](#))

Durch eine Bewertung nach § 17 Abs 3 BewG, die nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes jedenfalls erst nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld liegende Umstände berücksichtigen soll, sollen soweit als möglich die in Zukunft tatsächlich erzielten Beträge erfasst werden. Es ist daher rechtlich unbedenklich, wenn bei der Bewertung nach § 17 Abs 3 BewG die dem Berechtigten nach dem Bewertungsstichtag zugekommenen Nutzungen oder Leistungen Berücksichtigung finden (vgl. VwGH 26.6.1997, [96/16/0239](#), VwGH 29.1.1997, [96/16/0084](#)).

Im gegenständlichen Beschwerdefall hatte die Bestandnehmerin – bis zur Auflösung des Vertragsverhältnisses mit 12. November 2018 – zu keinem Zeitpunkt einen über den vereinbarten Mindestbestandzins hinausgehenden umsatzorientierten Bestandzins zu leisten. Entsprechendes gilt für den in § 17 Z 1 des vorliegenden Mietvertrages vereinbarten Werbekostenbeitrag. Es sind daher im gegenständlichen Fall der im Vertrag festgelegte monatliche Mindestbestandzins sowie der im Vertrag festgelegte Mindestwerbekostenbeitrag für die gesamte vereinbarte Vertragsdauer der Gebührenfestsetzung zu Grunde zu legen (vgl. dazu zB auch BFG 29.6.2015, [RV/7103071/2012](#)).

Betreffend den Wert der in § 25 Z 3 des vorliegenden Mietvertrages angeführten Versicherungen ist festzuhalten, dass von der Beschwerdeführerin außer Streit gestellt wurde, dass sich dieser mit 200,- Euro pro Monat beziffern lässt.

Unter Berücksichtigung obiger Erwägungen ist die Bestandvertragsgebühr im gegenständlichen Fall somit von folgender Bemessungsgrundlage festzusetzen:

Mindestbestandzins inkl USt für 12 Monate	93.456,00 €
Mindestbestandzins inkl USt für 12 Monate	101.952,00 €
Mindestbestandzins inkl USt für 12 Monate	118.944,00 €

Mindestbestandzins inkl USt für 52 Monate	589.056,00 €
Betriebskostenkonto inkl USt x 88 Monate	86.602,56 €
Mindestwerbekostenbeitrag inkl USt x 88 Monate	77.880,00 €
Versicherungskosten laut § 25 Z 3 des Vertrages (200,00 € monatlich x 88 Monate)	17.600,00 €
Summe/Bemessungsgrundlage	1.085.490,56 €

3.3. Unzulässigkeit der Revision

Gemäß [§ 25a Abs 1 VwGG](#) hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß [Art 133 Abs 4 B-VG](#) zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Gegen eine Entscheidung 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.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann einer Rechtsfrage im Sinn des [Art 133 Abs 4 B-VG](#) zudem nur dann grundsätzliche Bedeutung zukommen, wenn sie über den konkreten Einzelfall hinaus Bedeutung entfaltet. Der Frage, ob besondere Umstände des Einzelfalles auch eine andere Auslegung einer Erklärung gerechtfertigt hätten, kommt in der Regel keine grundsätzliche Bedeutung im besagten Sinn zu (vgl VwGH 13. 9.2016, Ra 2016/16/0077). Ob ein konkreter Bestandvertrag vom Verwaltungsgericht, das sich auf dem Boden der erwähnten Rechtsprechung bewegt, im Einzelfall in seiner Gesamtgestaltung als Vertrag auf bestimmte Dauer oder auf unbestimmte Dauer gedeutet wird, ist im Allgemeinen keine Frage, die über den Einzelfall hinausgeht und daher nicht grundsätzlich im Sinn des [Art 133 Abs 4 B-VG](#) (vgl VwGH 26.4.2018, [Ra 2018/16/0040](#); VwGH 4.12.2019, [Ro 2018/16/0004](#); VwGH 3.6.2020, [Ra 2019/16/0182](#)).

Linz, am 28. April 2021