

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***1***, über die Beschwerde vom 7. März 2017 gegen den Bescheid des ***2*** vom 7. Februar 2017, Erf.Nr. ***3***, betreffend Rechtsgebühr gem. § 33 TP 5 GebG, zu Recht erkannt:

I. Der Beschwerde wird gemäß § 279 BAO teilweise Folge gegeben. Die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG wird mit 1% der Bemessungsgrundlage in Höhe von 9.578.592,00 EURO d.s. 95.785,92 EURO gemäß § 200 Abs. 2 BAO endgültig festgesetzt. Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt

I.1. Vorlagebericht

Mit Vorlagebericht vom 21.12.2017 legte das Finanzamt ***4*** (nunmehr Finanzamt Österreich, ***5***) gegenständliche Beschwerde mit folgender Sachverhaltsdarstellung an das BFG zur Entscheidung vor:

*„Am 25.05.2016 wurde ein Bestandvertrag zwischen der ***6*** als Verpächterin einerseits und der ***Bf1*** (Beschwerdeführerin, kurz Bf.) als Pächterin andererseits geschlossen. Dies wurde dem Finanzamt am 06.06.2016 angezeigt. Mit Bescheid vom 07.02.2017 wurde, ausgehend von einer bestimmten Vertragsdauer von gesamt 20 Jahren (Vertrag auf 10 Jahre befristet abgeschlossen und zweimalige Verlängerungsoption um jeweils 5 Jahre), die Gebühr für Bestandverträge gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG, ausgehend vom Achtzehnfachen des Jahreswertes, vorläufig gem. § 200 Abs. 1 BAO festgesetzt.*

Gegen diesen Bescheid wurde am 07.03.2017 rechtzeitig das Rechtsmittel der Beschwerde erhoben. Mit Beschwerdeverentscheidung vom 25.08.2017 kam es zu einer Änderung der Festsetzung. Die Änderung erfolgte hinsichtlich der Höhe des Jahreswertes (betreffend die Kosten der Hausverwaltung, welche in der Bemessungsgrundlage doppelt berücksichtigt wurden). Im Übrigen, insbesondere hinsichtlich der in der Beschwerde beantragten Bemessung auf Grundlage des dreifachen Jahreswertes (wegen vorgebrachter unbestimmter Vertragsdauer), kam es zu keiner Änderung. Am 28.09.2017 wurde der Antrag auf Vorlage der Bescheidbeschwerde an das Bundesfinanzgericht eingebracht.“

I.2. Urkundeninhalt

Die relevanten Vertragsbestimmungen lauten auszugsweise:

„...PRÄAMBEL

*Der Verpächter ist Verfügungsberechtigter der Grundstücke ***7***. Auf diesen Grundstücken befinden sich zwei Geschäftsobjekte, und zwar einerseits das Geschäftsobjekt mit den Pächtern ***8*** und (derzeit noch) ***9*** sowie andererseits die Fachmarktzeile mit den Pächtern ***10***. Diese beiden Geschäftsobjekte werden gemeinsam unter dem Namen „***11***“, im Folgenden auch kurz als „***12***“ bezeichnet, betrieben...*

„Teil A: Besondere Vertragsbestimmungen

1. Pachtgegenstand

*Pachtfläche mit ca. ***13****

*Bezeichnung: Top Nr. 6 im EG und OG gelegen (ehemaliges Pachtobjekt ***9***), ersichtlich im Shopplan Beilage ./2, die Lage im Objekt ist aus dem Lageplan Beilage ./1 ersichtlich.*

Der Verpächter verpachtet und der Pächter pachtet diesen Pachtgegenstand zu den in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen.

2. Ausstattungen, Umbauten

Pachtgegenstand wie er liegt und steht, leer und geräumt, mit folgenden Ausnahmen bzw. Konkretisierungen:

*Dem Pächter ist die Vereinbarung zwischen dem Verpächter und dem Vorpächter ***14*** bekannt wonach der Vorpächter lediglich zur Räumung von Ladenbau und Mobiliar verpflichtet ist. Dementsprechend werden vom Pächter sämtliche Anlagen wie Rolltreppen, Lifte, Heizung, Kühlung, Türen, Elektroinstallation, Bodenbeläge etc. wie sie liegen und stehen übernommen. Der Pächter nimmt dies zustimmend zur Kenntnis und verpflichtet sich, sämtliche Adaptierungen des Pachtgegenstandes für seine Zwecke auf seine Kosten vorzunehmen.*

Der Verpächter wird die Fassade gemäß Fassadenkonzept Beilage./4 mit einer neuen Verkleidung versehen, vorbehaltlich der für diese Maßnahmen erforderlichen behördlichen Genehmigungen....

*Der Pächter wird das Gebäude im Inneren bis längstens 30.04.2017 einem Komplett-Refurbishment unterziehen und den Pachtgegenstand auf das aktuelle ***15*** Konzept umstellen....*

3. Pachtzweck, Konkurrenzschutz

*Betrieb eines Handelsgeschäftes für ***16*** mit den dazugehörigen ***17*** und entsprechenden Dienstleistungsangeboten unter der eingetragenen Marke/unter der Geschäftsbezeichnung ***15***. Eine Änderung der Marke/Geschäftsbezeichnung ***15*** bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verpächters, wobei die Zustimmung nicht verweigert werden darf, wenn es sich dabei um ein adäquates und gleichwertiges Nachfolgekonzept mit einem ***18***vollsortiment und ***18***handel auf dem qualitativen Niveau von ***15*** handelt.*

*Dem Pächter wird - solange er selbst den vereinbarten Pachtzweck entsprechend den Bestimmungen dieses Vertrages uneingeschränkt und dauernd erfüllt - während der Dauer dieses Pachtvertrages ein Konkurrenzschutz im ***12*** dahingehend eingeräumt, dass kein Pachtvertrag mit einem anderen Betreiber eines reinen ***19***fachgeschäfts (ausgenommen Anbieter bis 500 m2 Verkaufsfläche) abgeschlossen wird.*

4. Pachtdauer

Der Pachtvertrag ist ab wechselseitiger Unterfertigung für beide Vertragsteile verbindlich. Das Pachtverhältnis beginnt am Tag der Übergabe des Pachtgegenstandes gemäß Teil A Z 10 und wird auf die bestimmte Dauer von 10 Jahren abgeschlossen.

Das Pachtverhältnis endet 10 Jahre nach Übergabe durch Zeitablauf, ohne dass es einer gesonderten Kündigung oder schriftlichen Mitteilung bedarf.

Der Verpächter räumt dem Pächter das einseitig ausübbares Recht ein, dieses Pachtverhältnis zweimalig um die bestimmte Dauer von 5 Jahren mittels eingeschriebenen Brief an den Verpächter zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages zu verlängern (2. + 3. Vertragsperiode), unter der Voraussetzung, dass die Optionsausübungserklärung spätestens 12 Monate vor Ablauf der 1. bzw. 2. Vertragsperiode beim Verpächter eingeht. Dieses Verlängerungsoptionsrecht erlischt, auflösende Bedingung, wenn der Pachtvertrag innerhalb der 1. bzw. 2. Vertragsperiode, aus welchem Grund auch immer, aufgelöst wird.

Im Falle der form- und fristgerechten Ausübung dieses Optionsrechtes verlängert sich der Pachtvertrag jeweils zu den im Zeitpunkt des Ablaufes der vorhergehenden Vertragsperiode geltenden Konditionen.

5. Pachtzins

*Basispachtzins in Höhe von netto € 12,80 pro m² Pachtfläche pro Monat zuzüglich Umsatzsteuer, bei einer Gesamtpachtfläche von ***13*** sohin netto € 31.360,00 pro Monat zuzüglich Umsatzsteuer .*

Umsatzpachtzins: 6 Prozent des Nettoumsatzes eines jeden Kalenderjahres im Pachtobjekt zuzüglich Umsatzsteuer, wobei der im entsprechenden Kalenderjahr tatsächlich bezahlte Netto-Basispachtzins auf den ermittelten Jahres-Netto-Umsatzpachtzins in Anrechnung zu bringen ist, sofern der Jahres-Netto-Umsatzpachtzins höher ist als der im entsprechenden Kalenderjahr tatsächlich bezahlte Netto-Basispachtzins.

Wenn die Pachtzinszahlungsverpflichtung innerhalb eines Kalenderjahres beginnt, erfolgt die Berechnung bis zum nächstfolgenden 31.12. (zB Beginn 03.03., Berechnung von 03.03. - 31.12.). Das gilt bei einer Beendigung des Pachtvertrages innerhalb eines Kalenderjahres entsprechend (zB von 01.01.-15.10., wenn das Pachtverhältnis am 15.10. endet), das sind dann Rumpffahre.....

....

7. Betriebs- und Nebenkostenkonto

Netto € 2,00 pro m² Pachtfläche pro Monat zuzüglich Umsatzsteuer

8. Werbekostenbeitrag, Kosten Gutscheinsystem

8.1. Der Pächter hat keinen laufenden Werbekostenbeitrag zu bezahlen. ...

10. Übergabe

Die Übergabe des Pachtgegenstandes erfolgt voraussichtlich am 01.10.2016. Der endgültige Tag der Übergabe wird dem Pächter mindestens vier Wochen vor dem geplanten Übergabetermin schriftlich bekannt gegeben. Der Pächter verpflichtet sich, seinen Betrieb im Pachtgegenstand binnen 6 (sechs) Wochen ab Übergabe des Pachtgegenstandes aufzunehmen...

13. Weitere Vereinbarungen

*Dem Pächter ist bekannt, dass der Verpächter zur Bestandsfreimachung des gegenständlichen Pachtobjektes eine Entgeltzahlung von € 300.000 00 an die ***20*** zu leisten hat. Der*

Pächter wird sich an dieser Ablösezahlung mit einem Betrag von € 150.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer beteiligen, binnen vierzehn Tagen nach Unterfertigung dieses Pachtvertrages und Nachweis der erfolgten Zahlung in Höhe von netto € 300.000,00 zzgl. USt. an den Vorpächter.

*13.2. Die ***21***, tritt dem gegenständlichen Pachtvertrag als echter Garant im Sinne des § 880a 2. Fall ABGB bei. Dieser Beitritt als echter Garant gemäß § 880a 2. Fall ABGB hat zur Folge, dass es dem Verpächter freisteht im Falle einer Vertragsverletzung durch den Pächter den Garanten auch wiederholt zu belangen...*

Teil B: Allgemeine Vertragsbestimmungen

....

4. Pachtdauer

4.1. Das Pachtverhältnis beginnt am Tag der Übergabe des Pachtgegenstandes gemäß Teil A Z 10. bzw. Teil B Z 7. und wird auf die bestimmte Dauer gemäß Vereinbarung in Teil A Z 4. abgeschlossen, die Befristung des Pachtvertrages berechnet sich sohin vom Tag der Übergabe des Pachtgegenstandes. Nach Ablauf der in Teil A Z 4. vereinbarten Befristung erlischt dieses Pachtverhältnis durch Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung oder schriftlichen Mitteilung bedarf. Unabhängig von der in Teil B Z 4.1. vereinbarten Befristung ist der Verpächter berechtigt, diesen Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes an den Pächter mit sofortiger Wirkung zu kündigen und aufzulösen, wenn einer der folgenden wichtigen Gründe vorliegt:

- a) der Pächter trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Nachfristsetzung von 14 Tagen mit der Bezahlung des Pachtzinses (Basispachtzins und Umsatzpachtzins), des Betriebs- und Nebenkostenakontos oder, der Betriebskostenvorschreibung dergestalt säumig ist, dass er mit Ablauf der gesetzten Nachfrist den rückständigen Betrag nicht vollständig entrichtet hat,*
- b) der Pächter von dem Pachtgegenstand oder von den Allgemeinflächen iSd Teil B Z 1.4. einen erheblich nachteiligen Gebrauch im Sinne des, § 1118 ABGB macht,*
- c) der Pächter gegen eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages verstößt und beispielsweise, ohne Anspruch auf Vollständigkeit,...
...und der Pächter diesen Zustand trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Brief und Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht dahingehend beseitigt, dass ein vertragskonformer Zustand vorliegt, und/oder*
- d) wenn gegen den Pächter Exekutionen anhängig sind und diese nicht innerhalb eines Monats aufgrund vollständiger Zahlung eingestellt werden.*

4.3. Wenn der Pachtgegenstand ganz oder teilweise zerstört oder beschädigt wird (zB durch Feuer, Erdbeben, Hochwasser oä) hat der Verpächter innerhalb von 6 Monaten ab dem Ereignis

schriftlich zu erklären ob ein Wiederaufbau erfolgt oder nicht. Im Falle eines Wiederaufbaus bleibt dieser Pachtvertrag weiterhin aufrecht,...

5. Pachtzins (Basispachtzins, Umsatzpachtzins), Wertsicherung

5.1 Die Vertragsteile vereinbaren den in Teil A Z 5. angeführten Basispachtzins als den jedenfalls, vom Pächter zu bezahlenden Mindestpachtzins für das Pachtobjekt. Dieser Basispachtzins ist monatlich im Vorhinein bis zum 05. eines jeden Monats einlangend auf dem Konto, zur Zahlung fällig....

5.3. Neben dem in Teil B Z 5.1. vereinbarten Basispachtzins verpflichtet sich der Pächter weiters zur Bezahlung eines Umsatzpachtzinses in der in Teil A Z 5. vereinbarten Höhe.

....

6.6. Weitere Vereinbarungen:

...

b) Die Kosten für die Hausverwaltung werden mit netto € 0,40 pro Quadratmeter Pachtfläche pro Monat zuzüglich Umsatzsteuer wertgesichert gemäß Teil A Z 6. einvernehmlich festgelegt....

...

11. Unterverpachtung, Präsentationsrecht

Zur gänzlichen oder teilweisen, entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterverpachtung, Unterbestandgabe, Weitergabe, Überlassung oder Übertragung, in welcher Form auch immer, und zu einer faktischen Nutzungsüberlassung an Dritte ist der Pächter ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt.....

Davon abweichend wird folgendes vereinbart:

*Der Pächter ist berechtigt, einen neuen Pächter schriftlich namhaft zu machen. Der Verpächter ist sodann verpflichtet, binnen 14 Tagen mit einem von dem Pächter namhaft gemachten Dritten einen Pachtvertrag mit dem selben Inhalt und Konditionen abzuschließen, sofern kumulativ (i) an der Gesellschaft des neuen Pächters die Firma ***21*** oder die Firma ***22***, mit zumindest 50% beteiligt ist, (ii) wenn alle Rechte und Pflichten uneingeschränkt und vorbehaltlos auf den neuen Pächter überbunden und von diesem eingehalten werden (iii) wenn der neue Pächter zumindest dieselbe Bonität, Bewertung laut KSV, wie der bisherige Pächter aufweist und (iv) die Firma ***21*** weiterhin gemäß der Vereinbarung in Teil A Z 13.2. als Garant gemäß § 860a 2. Fall ABGB haftet. In diesem Fall ist die bereits abgelaufene Vertragsdauer im neu abzuschließenden Pachtvertrag derart zu berücksichtigen, dass die Laufzeit des neu abzuschließenden Vertrages sich um die bereits abgelaufene Pachtdauer*

verlängert und die Gesamtlauzeit beider Pachtverträge zusammen die Pachtdauer des gegenständlichen Pachtvertrages nicht übersteigt. Dem neuen Pächter stehen die Verlängerungsoptionen - sofern diese nicht bereits in Anspruch genommen wurden - ebenfalls zu

...“

I.3. Beschwerde

Gegen den spruchgegenständlichen Bescheid hat die Bf. am 07.03.2017 Beschwerde eingebracht und beantragt im Wesentlichen, die Gebühr möge auf Grundlage des dreifachen Jahreswertes, sohin in Höhe von 17.464,32 Euro vorgeschrieben werden. Die darüber hinaus gehende Gebühr in Höhe von 80.861,76 Euro möge abgewiesen werden.

Die Rechtsgeschäftsgebühr sei unter entsprechender Berücksichtigung des Präsentationsrechtes vom Dreifachen des Jahreswertes und demnach wie folgt zu berechnen:

Monatliche Mindestpacht x m² x Dauer:

€ 12,80 x 2450 x 36 + 20% USt

Monatliche Nebenkostenvorauszahlung und Werbekostenpauschale x m² x Dauer:

€ 2,00 x 2450 x 36 + 20% USt

Einmalige Leistung inkl. USt lt. Pkt. 13.1 des Vertrages

€ 150.000,00 + 20 % USt

Daraus ergebe sich eine Rechtsgeschäftsgebühr von gesamt € 17.464,32, welche seitens der Beschwerdeführerin auch fristgerecht zur Überweisung gebracht werde.

Die Bf. verweist auf das Präsentationsrecht laut Teil B, Punkt 11, des Pachtvertrages, wonach sich der Verpächter bei Vorliegen gewisser Bedingungen verpflichtet habe, mit dem Präsentierten einen neuen Pachtvertrag gleichen Inhalts abzuschließen. Mit Abschluss eines allfälligen (Neu-)Vertrages mit dem Präsentierten ende der (Alt-)Vertrag mit dem Präsentierenden automatisch. Daraus folge, dass die Pächterin in die Lage versetzt werde, durch Namhaftmachung eines Dritten (Präsentierte) den Pachtvertrag einseitig aufzulösen.

Weiters wendet die Bf zur konkreten Berechnung der Gebühr ein, dass die Bemessungsgrundlage auch deswegen unrichtig sei, weil keine zusätzlichen Kosten für die Hausverwaltung in Höhe von € 0,40 pro m² angefallen seien. Die Hausverwaltungskosten seien in dem unter Punkt 7. in Teil A geregelten Betriebs- und Nebenkostenkonto enthalten.

Mit Beschwerdeentscheidung vom 25.08.2017 änderte das Finanzamt die Gebührenfestsetzung auf 95.785,92 Euro ab, was eine Gutschrift in Höhe von 2.540,18 Euro ergab und begründete wie folgt:

*„Wird in einem Bestandvertrag dem Bestandnehmer ein Präsentationsrecht eingeräumt, bewirkt dies nach der Rechtsprechung des VwGH in der Regel, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG auszugehen ist. Ob das eingeräumte Präsentationsrecht in concrete zu einer unbestimmten Vertragsdauer führt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit der Realisierung der Vertragsauflösungsmöglichkeit von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss. Wie in der Begründung des angefochtenen Bescheides bereits aufgezeigt wurde, bewirkt das mit gegenständlichem Pachtvertrag eingeräumte Präsentationsrecht kein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich der Vertragsdauer, die eine unbestimmte Dauer rechtfertigen würde. Im Unterschied zum Erkenntnis des VwGH vom 17.09.1990, 90/15/0034, liegt dem angefochtenen Bescheid ein Sachverhalt zugrunde, bei dem die Ausübbarkeit des Präsentationsrechts starken Einschränkungen unterliegt. Es müssen mehrere Voraussetzungen kumulativ vorliegen. Insbesondere ist der Verpächter nur dann zum Vertragsabschluss mit dem Dritten verpflichtet, wenn an der Gesellschaft des neuen Pächters die ***23*** oder die ***Bf1*** mit zumindest 50% beteiligt ist. Somit ist die Auswahlmöglichkeit bedeutend eingeschränkt. Entsprechend Punkt 1.5. der Beschwerde war zu berücksichtigen, dass die Hausverwaltungskosten bereits im Betriebs- und Nebenkostenkonto enthalten sind.“*

I.4. Vorlageantrag

Am 28.09.2017 wurde der Antrag auf Vorlage der Bescheidbeschwerde an das Bundesfinanzgericht eingebracht.

II. Verfahren vor dem BFG

II.1. Beweiserhebung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die elektronisch vorgelegten Aktenteile des Bemessungsaktes, ***24***.

II.2. Rechtliche Beurteilung

a) gesetzliche Bestimmungen nach dem GebG

§ 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."

II.3. Erwägungen

Unstrittig ist, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Bestandvertrag iSd §§ 1090 ff ABGB handelt, der nach § 33 TP 5 GebG der Gebühr unterliegt. Strittig ist die Höhe der Bemessungsgrundlage. Die Bf. beantragt, die Bestandvertragsgebühr in geringerem Umfang festzusetzen.

Maßgeblich ist der beurkundete Inhalt des Rechtsgeschäftes, wobei der Urkundeninhalt auf Grund *aller* in der Urkunde enthaltenen Bestimmungen in deren Zusammenhang zu ermitteln ist (vgl. zB BFG 23.7.2019, RV/7100718/2018). Die Bemessungsgrundlage der Rechtsgeschäftsgebühr für Bestandverträge setzt sich aus dem Entgelt und der Bestandsdauer zusammen. Die Bf. beansprucht die „Dauer“.

Der Verpächter verpachtet an die Bf. eine Geschäftsfläche in einem Einkaufszentrum. Das Pachtverhältnis wird auf die bestimmte Dauer von zehn Jahren abgeschlossen und der Bf. eine zweimalige Verlängerungsoption auf jeweils fünf Jahre eingeräumt.

Der Verpächter kann den Pachtvertrag nicht nach Belieben kündigen, sondern nur dann, wenn sich der Pächter im Wesentlichen vertragswidrig verhält, die Pacht nicht zahlt, vom Pachtgegenstand erheblich nachteiligen Gebrauch macht usw. ("Verletzung von Vertragspflichten", außerordentliches Kündigungsrecht).

Strittig ist, ob in Teil B. Punkt 11. des Vertrages für die Bf. ein Präsentationsrecht oder ein Weitergaberecht vereinbart worden ist, was die gebührenrechtlich relevante Dauer bestimmt.

Nach Ansicht der Bf. wurde ein Präsentationsrecht vereinbart, wodurch es trotz Vereinbarung einer bestimmten Dauer von zwanzig Jahren zu einer Ungewissheit kommt. Die Beurteilung des Vertrages als ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag würde zu einem Kapitalisierungsfaktor von 3 Jahren und damit zu einer Reduzierung der vorgeschriebenen Bestandvertragsgebühr führen.

Nach Ansicht des Finanzamtes wurde eine Art Weitergaberecht vereinbart, wodurch es bei der bestimmten Dauer von 20 Jahren – bzw. höchstens dem 18-Fachen (gem. § 33 TP 5 Abs. 3 GebG) - bleiben würde.

Ob ein Bestandvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer abgeschlossen worden ist, orientiert sich nicht nur an der Bezeichnung, sondern am gesamten Vertragsinhalt, vor allem an den Auflösungsmöglichkeiten (Kündigungsvereinbarungen) (VwGH 21.5.1958, 1974/55; VwGH 8.4.1964, 0840/62; VwGH 3.12.1964, 0143/63; VwGH 5.6.1978, 114, 454/77; VwGH 27.1.2000, 99/16/0017; VwGH 5.3.2009, 2007/16/0149; VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; Twardosz, GebG6 § 33 TP 5 Rz 37 in BFG 09.02.2021, RV/7101032/2017).

Bei der Vergebührung kommt es auf den gesamten Inhalt des konkreten Mietvertrages an. Eine Einzelfallprüfung ist schon deshalb geboten, weil auf den erklärten Vertragswillen abzustellen ist (BFG 12.4.2018, RV/7100526/2018; BFG 9.8.2017, RV/7104265/2009). Wird ein Bestandvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen, kann er jedoch vor Ablauf dieser Zeit von einem oder von beiden Vertragsteilen beliebig aufgelöst werden, liegt gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vor (Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band I Stempel- und Rechtsgebühren § 33 TP 5 Rz 141 unter Verweis auf VwGH 8.4.1964, Slg 3058/F; VwGH 3.12.1964, Slg 3190/F; VwGH 5.6.1978, 114,454/77).

Nach dem gesamten Inhalt des Pachtvertrages erscheint der Verpächter an die vereinbarte bestimmte Dauer gebunden, er kann den Pachtvertrag nicht nach Belieben kündigen, sondern nur wegen Vertragsverletzungen durch den Pächter.

Nach Ansicht der Bf. fühlt sie sich nicht an die vertraglich vereinbarte bestimmte Dauer gebunden, weil das ihr eingeräumte Präsentationsrecht ihr eine jederzeitige Auflösungsmöglichkeit biete, was gebührenrechtlich insgesamt zur unbestimmten Vertragsdauer führen würde.

Werden Präsentations- und Weitergaberechte in Bestandverträgen auf bestimmte Dauer vereinbart, kommt es zu folgenden gebührenrechtlichen Beurteilungen:

Durch die Einräumung eines Präsentationsrechtes kann der Mieter einen Dritten namhaft machen, mit dem der Vermieter den Vertrag abschließt, d.h. der Mieter kann jederzeit den Vertrag auflösen, wodurch ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt. (z.B. VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072). Durch die Einräumung eines Weitergaberechtes kommt es bei Ausübung zur Vertragsübernahme, es wird keine Vertragsauflösung bewirkt, weswegen es bei der bestimmten Dauer bleibt (Beschluss des VwGH 29.06.2017, Ro 2015/16/0032, BFG 18.12.2015, RV/7101787/2012).

VwGH 17.9.1990, 90/15/0034

Dem von der Bf. zitierten Erkenntnis VwGH 17.9.1990, 90/15/0034 lag ein zwischen zwei Gesellschaften auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag über die Anmietung von Geschäftsräumen zu Grunde. Der Mieter gab einen Kündigungsverzicht ab und der Vermieter konnte nur bei Vorliegen von wichtigen Gründen kündigen, darüber hinaus wurde dem Mieter ein als Weitergaberecht bezeichnetes Präsentationsrecht eingeräumt:

"4) WEITERGABERECHT

Die Vermieterin räumt der Mieterin das Recht ein, 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 Nachfolgemietter einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen und endet in diesem Fall das gegenständliche Mietverhältnis durch einvernehmliche Auflösung. Die Kosten der Errichtung und Vergebührung eines derartigen Nachmietvertrages hat der Nachfolgemietter zu tragen."

Der Verwaltungsgerichtshof beurteilte das "Weitergaberecht" des Mieters *"eine Auflösung des Vertrages unter Umständen durchaus realistischer Weise auch gegen den Willen des Vermieters durchzusetzen"*, als Präsentationsrecht, das bei *Betrachtung der Vertragsauflösungsmöglichkeit im konkreten Fall nach ihrem Gewicht und ihrer Wahrscheinlichkeit so beurteilt werden muss, dass damit wegen der Freiheit des Mieters zur Vertragsbeendigung insgesamt eine ungewisse Vertragsdauer anzunehmen ist*. Der Verwaltungsgerichtshof entschied, dass ein Bestandvertrag von unbestimmter Dauer abgeschlossen wurde, denn durch die Einräumung eines Präsentationsrechtes kann der Mieter einen Dritten namhaft machen, mit dem der Vermieter den Vertrag abschließt, d.h. der Mieter kann jederzeit den Vertrag auflösen, wodurch ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt (bestätigt durch VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072).

Bezogen auf den genannten Fall konnte die Mieterin irgendeinen Nachfolgemietter namhaft machen, sofern die Bonität gesichert war, die Vermieterin verpflichtete sich, mit dem Nachfolgemietter einen Mietvertrag, der im Übrigen auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden war, zu den gleichen Bedingungen abzuschließen und es sollte in diesem Fall das Mietverhältnis mit der Mieterin durch einvernehmliche Auflösung enden.

Demgegenüber ist im vorliegenden Pachtvertrag, der auf bestimmte Dauer abgeschlossen wurde, die Bf. grundsätzlich zur Übertragung des Bestandsobjektes ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters nicht berechtigt. Ausgenommen ist die Unterbestand- oder Weitergabe dann, wenn der neue Pächter ein Unternehmen der Firmengruppen der Bf. ist, wobei die bereits abgelaufene Pachtdauer in die Gesamtdauer der beiden Pachtverträge zusammen eingerechnet wird, d.h. es bleibt insgesamt bei der vereinbarten bestimmten Dauer.

VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072

In einem, mit vorliegendem Fall vergleichbarer Sachverhalt in VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072 war der Pächter nicht berechtigt, das Hotel oder Teile davon unter zu vermieten, er war jedoch berechtigt, ohne die Zustimmung des Verpächters seine Beteiligung an dieser Vereinbarung seinen Konzerngesellschaften bzw. Tochtergesellschaften zu übertragen. Diese Übertragung war jedoch an die Voraussetzung geknüpft, dass der Betrieb des Hotels für die restliche Dauer des Vertrages fortgesetzt wird und dass der genannte Rechtsnachfolger voll die Verpflichtungen des Pächters gemäß dieser Vereinbarung übernimmt.

In diesem Erkenntnis VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072 hat sich der Verwaltungsgerichtshof ausführlich mit Präsentations- und Weitergaberechten befasst: *".... Ein Präsentationsrecht des Bestandnehmers enthält nur die Verpflichtung etwa des Vermieters gegenüber dem Mieter, unter gewissen Bedingungen mit einem vom Mieter vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhaltes abzuschließen (vgl. das Urteil des OGH vom 28. Juni 2000, 6 Ob 258/99f). Ein solches in einem Bestandvertrag eingeräumtes Präsentationsrecht bewirkt in der Regel, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG auszugehen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. September 1990, 90/15/0034). Wird von solch einem Präsentationsrecht Gebrauch gemacht und schließt der Präsentierte mit dem verbleibenden Vertragspartnernach Auflösung des Vertrages durch den Präsentierenden einen neuen Bestandvertrag, kann dies eine Vertragsübernahme darstellen, wobei der neu abgeschlossene Vertrag wieder nach § 33 TP 5 GebG der Gebührenpflicht unterliegt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 11. September 2014, 2012/16/0023, und anschaulich Twardosz, GebG5, § 33 TP 21, Rz 61, mit der Unterscheidung zwischen echter und unechter Vertragsübernahme). Demgegenüber liegt ein **Weitergaberecht vor, wenn der Bestandgeber (etwa schon im Bestandvertrag) von vornherein zustimmt** und dem Bestandnehmer das Recht einräumt, 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 Bestandnehmers bedarf** (vgl. etwa das Urteil des OGH vom 18. Dezember 2001, 5 Ob 201/01x, und die Beschlüsse des OGH vom 17. Dezember 2003, 9 Ob 84/03y, und vom 18. November 2014, 5 Ob 152/14k). Eine Vertragsübernahme bei Ausübung eines Weitergaberechtes erfüllt mangels einer Schrift über einen zwischen Bestandgeber und neuem Bestandnehmer (neu) abgeschlossenen Bestandvertrag nicht den Tatbestand des § 33 TP 5 GebG, sondern kann - Entgeltlichkeit dieser Weitergabe vorausgesetzt - zur Rechtsgebühr nach § 33 TP 21 GebG führen (vgl. abermals das erwähnte hg. Erkenntnis vom 11. September 2014, 2012/16/0023, und Twardosz, aaO, § 33 TP 21 Rz 61, mwN). Nach Punkt 13.2. des im vorliegenden Revisionsfall zu beurteilenden Pachtvertrages war die Pächterin berechtigt, ohne die Zustimmung der Revisionswerberin ihre Beteiligung an dieser Vereinbarung ihren Konzerngesellschaften oder Tochtergesellschaften zu übertragen. Damit wird aber bei Ausüben dieses Rechtes zivilrechtlich nicht ein Auflösen und sodann ein Neuabschluss eines Vertrages bewirkt, **sondern der Eintritt des neuen Bestandnehmers in einen bestehenden Vertrag. Eine Auflösung des Vertrages wird dadurch nicht bewirkt.**"*

Auch im gegenständlichen Fall ist die Bf. nicht berechtigt, das Bestandsobjekt an Dritte ohne vorherige Zustimmung des Verpächters weiterzugeben. Die Bf. ist jedoch berechtigt, einen neuen Pächter schriftlich namhaft zu machen, wodurch der Verpächter verpflichtet ist, mit dem namhaft gemachten Dritten einen Pachtvertrag abzuschließen. Auch hier ist die Übertragung an die Voraussetzung geknüpft, dass Verpächter und neuer Pächter einen Pachtvertrag mit demselben Inhalt und denselben Konditionen abschließen, wobei die bereits

abgelaufene Vertragsdauer im neu abzuschließenden Pachtvertrag derart zu berücksichtigen ist, dass die Laufzeit des neu abzuschließenden Vertrages sich um die bereits abgelaufene Pachtdauer verringert und die Gesamtlaufzeit beider Pachtverträge zusammen die Pachtdauer des gegenständlichen Pachtvertrages nicht übersteigt. Dem neuen Pächter soll auch die Verlängerungsoption, sofern sie nicht bereits in Anspruch genommen wurde, zustehen.

Wenn nun die Bf. einwendet, dass der bestehende Pachtvertrag jederzeit von ihr aufgelöst werden könne und dann der Verpächter mit dem neuen namhaft gemachten Pächter einen neuen Bestandvertrag abschließen muss, dann entspricht das dem Wortsinn der Vereinbarung. Liest man den Pachtvertrag gesamt, wird daraus ein einigermaßen großes Interesse der Bf. und des Verpächters ersichtlich, (gebührenrechtlich) für 20 Jahre an den Vertrag gebunden zu sein. Der Verpächter kann nicht irgendeinen anderen Pachtvertrag mit dem neuen Pächter abschließen, sondern einen Pachtvertrag mit demselben Inhalt, denselben Konditionen und der Pachtzweck muss uneingeschränkt beibehalten werden. Auch der Zeitpunkt der Übertragung an den neuen Pächter hat im Gefüge der Gesamtvertragsdauer Bedeutung, denn der neue Pächter pachtet nur für die Restlaufzeit, sogar die Möglichkeit der Verlängerungsoption wird ihm überbunden, es sei denn der neue Pächter wird erst im optionalen Zeitraum namhaft gemacht.

Das allerdings spricht für den Willen beider Vertragsteile, für diese 20 Jahre an den Vertrag gebunden zu sein und nicht für ein Präsentations-, sondern für ein Weitergaberecht.

OGH 28.06.2000, 6 Ob 258/99f

Zur Unterstützung ihres Vorbringens verweist die Bf. auf das Urteil des OGH 28.06.2000, 6 Ob 258/99f. Nach dem, dem Urteil zugrundeliegenden Sachverhalt wurde einer "Vormieterin" im Mietvertrag das Recht eingeräumt, *"innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren gerechnet ab Vertragsabschluss einen Mietrechtsnachfolger vorzustellen, mit welchem ein Hauptmietverhältnis geschlossen wird, wobei die Bonität des Mieters zu entsprechen hat"*. In der Begründung hielt der OGH fest: *„Das Erstgericht hat unbekämpft und zutreffend das der Vormieterin eingeräumte Recht, einen Mietrechtsnachfolger "vorzustellen", als (bloßes) Präsentationsrecht und nicht als Weitergaberecht beurteilt. Vom Weitergaberecht, bei dem der Vermieter vorbehaltlos einem Mieterwechsel - sei es auch eingeschränkt auf einen bestimmten Personenkreis - von vornherein zustimmt, unterscheidet sich das Präsentationsrecht dadurch, dass Letzteres nur die Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter enthält, unter gewissen Bedingungen mit einem vom Mieter vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhaltes abzuschließen (4 Ob 548/90 = WoBl 1991, 57; 8 Ob 504/92 = WoBl 1992, 119 ua). Im vorliegenden Fall spricht schon die Formulierung, dass die Vormieterin bloß das Recht habe, einen Mietrechtsnachfolger "vorzustellen" sowie der Hinweis darauf, dass mit diesem ein Hauptmietvertrag abgeschlossen werde, für ein Präsentationsrecht. Dazu kommt, dass sich die Vermieter eine Bonitätsprüfung vorbehielten*

und letztlich, dass für den neuen Mieter ein höherer Mietzins (nämlich von 3.550 S anstatt von ursprünglich 3.050 S) vorgesehen war. Auch die Parteien fassten die betreffende Vertragsbestimmung als Präsentationsrecht auf, stand für sie doch außer Zweifel, dass die Begründung eines Mietverhältnisses mit der Klägerin den Abschluss eines Mietvertrages zwischen den Beklagten und der Klägerin voraussetze. Nur für den Fall, dass der Bestandgeber dem Bestandnehmer das Recht eingeräumt hat, 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 Bestandnehmers bedarf, liegt ein als Fall der Vertragsübernahme zu beurteilendes Weitergaberecht vor, bei dem der Nachmieter in den Bestandvertrag eintritt, sobald er dem Bestandgeber bekannt geworden ist, ohne dass es des Abschlusses eines neuen Mietvertrages bedurfte (7 Ob 2048/96v = immolex 1997, 137 [Pfiel] = MietSlg 49.092 mwN ua). Im vorliegenden Fall konnte daher ein wirksames Mietrechtsverhältnis zwischen den Streitteilen nur durch eine Dreiparteienseinigung, nämlich zwischen der Klägerin, der Vormieterin und den Beklagten begründet werden (BFG 09.02.2021, RV/7101032/2017).“

Die vorliegende Vereinbarung ist jedoch anders zu sehen. Formal wurde zwar ein Präsentationsrecht vereinbart, jedoch enthält die vorliegende Vereinbarung nicht nur die Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter, unter gewissen Bedingungen mit einem vom Mieter vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhaltes abzuschließen, sondern geht bei weitem darüber hinaus. Formal wird zwar die Auflösung des Pachtvertrages durch die Namhaftmachung des Dritten und der Neuabschluss des Pachtvertrages zwischen Verpächter und neuem Pächter vereinbart. Tatsächlich, weil es sich um die Verpflichtung zum Abschluss des konkreten Vertrages und Einbindung des neuen Pächters, der auch nicht irgendein neuer Pächter ist, sondern ein Unternehmen derselben Firmengruppe, in die Gesamtlauzeit des Vertrages von 20 Jahren handelt, liegt eigentlich ein Weitergaberecht vor. Es soll nicht bloß ein „Nachfolgemmieter“ vorgestellt werden, mit dem dann ein Bestandvertrag abgeschlossen wird, sondern nach der Vereinbarung werden die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag an den neuen Pächter überbunden. Nach dem Gesamtinhalt des Pachtvertrages ist von einer (friktionslosen) Vertragsübernahme, und nicht von einer Auflösung des bisherigen und Neuabschluss des Pachtvertrages auszugehen. Tatsächlich wäre der Abschluss eines neuen Vertrages zwischen Verpächter und dem neuen Pächter nicht erforderlich.

VwGH 2.9.2020, Ra 2020/16/0129

Nach dem zugrundeliegenden Erkenntnis BFG 16.04.2020, RV/7102968/2017 kommt ein sog. "Präsentationsrecht", bei dem sich der Verpächter bereits vorab verpflichtet, binnen 14 Tagen mit dem vom Pächter namhaft gemachten Dritten einen Pachtvertrag mit dem selben Inhalt und Konditionen abzuschließen, wobei die bereits abgelaufene Vertragsdauer im neu abzuschließenden Pachtvertrag derart zu berücksichtigen ist, dass die Gesamtlauzeit beider

Verträge der ursprünglich vereinbarten Dauer entspricht, hinsichtlich seiner Wirkung einem Weitergaberecht gleich und verleiht dem Vertrag keine derartige Ungewissheit hinsichtlich der Dauer, dass ein Vertrag von unbestimmter Dauer vorliegt. Mit der Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Bestandvertrag durch die Bestandgeberin an Dritte werden alle eingegangenen Verpflichtungen überbunden und bleibt die vertragliche Bindung für die restliche Dauer bestehen. Im Gegensatz zu einem Präsentationsrecht, bei dem der Bestandvertrag mit dem ersten Bestandnehmer durch Kontrahieren des Bestandgebers mit dem präsentierten Nachfolger aufgelöst wird, kann bei vorweg erteilter Zustimmung die Rechtsstellung aus dem Bestandverhältnis ohne Mitwirkung des jeweils anderen Vertragspartners übertragen werden und bedarf es dazu nicht den Abschluss eines neuen Bestandvertrages und infolgedessen auch nicht der Auflösung des alten Bestandvertrages. Ein derartiges Weitergaberecht verleiht dem Bestandvertrag daher nicht ein derartiges Maß an Ungewissheit hinsichtlich seiner Dauer, dass er gebührenrechtlich als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen zu qualifizieren ist.

Zu derartigen Vereinbarungskonstellationen sind bereits mehrere Entscheidungen des Bundesfinanzgerichtes ergangen. (z.B. BFG 14.07.2015, RV/7101783/2012; BFG 09.06.2020, RV/7103379/2019; BFG 09.06.2020, RV/7103379/2019; BFG 9.2.2021, RV/7101347/2020; 09.02.2021, RV/7101032/2017).

Werden Präsentations- und Weitergaberechte in Bestandverträgen auf bestimmte Dauer vereinbart, kommt es zu folgenden gebührenrechtlichen Beurteilungen:

Durch die Einräumung eines Präsentationsrechtes kann der Mieter einen Dritten namhaft machen, mit dem der Vermieter den Vertrag abschließt, d.h. der Mieter kann jederzeit den Vertrag auflösen, wodurch ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt. (z.B. VwGH 17.9.1990, 90/15/0034; VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072). Durch die Einräumung eines Weitergaberechtes kommt es bei Ausübung zur Vertragsübernahme, es wird keine Vertragsauflösung bewirkt, weswegen es bei der bestimmten Dauer bleibt (Beschluss des VwGH 29.06.2017, Ro 2015/16/0032; BFG 18.12.2015, RV/7101787/2012).

Verpflichtet sich der Verpächter bereits vorab, binnen 14 Tagen mit dem vom Pächter namhaft gemachten Dritten einen Pachtvertrag mit dem selben Inhalt und Konditionen abzuschließen, den Pachtzweck uneingeschränkt beizubehalten, wobei die bereits abgelaufene Vertragsdauer im neu abzuschließenden Pachtvertrag derart zu berücksichtigen ist, dass die Gesamtlauzeit beider Verträge der ursprünglich vereinbarten Dauer von 20 Jahren entspricht und dem neuen Pächter die Verlängerungsoption auch zusteht bzw. eingerechnet wird, kommt die als Präsentationsrecht bezeichnete Vereinbarung hinsichtlich ihrer Wirkung einem Weitergaberecht gleich und verleiht dem Vertrag keine derartige Ungewissheit hinsichtlich der Dauer, dass ein Vertrag von unbestimmter Dauer vorliegt. (VwGH 18.08.2020, Ra

2020/16/0115 (VwGH 2.9.2020, Ra 2020/16/0129); BFG 14.07.2015, RV/7101783/2012; BFG 16.04.2020, RV/7102968/2017; BFG 09.06.2020, RV/7103379/2019; BFG 09.06.2020, RV/7103379/2019; BFG 9.2.2021, RV/7101347/2020).

Hinsichtlich der Dauer war der Beschwerde somit der Erfolg zu versagen, hinsichtlich der Hausverwaltungskosten war der Beschwerde zu entsprechen und die Gebühr im Sinne der Beschwerdevereinscheidung mit 95.785,92 Euro festzusetzen.

III. Zu Spruchpunkt II. (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.

Gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG i.V.m. § 25a Abs. 1 VwGG ist eine Revision unzulässig. Es handelt sich um keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und des Verfassungsgerichtshofes folgt. (z.B. VwGH 18.08.2020, Ra 2020/16/0115 (VwGH 2.9.2020, Ra 2020/16/0129).

Wien, am 26. August 2021