

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 16. April 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 26. März 2019 betreffend Festsetzung der Gebühr nach § 33 TP 5 GebG zu Mietvertrag vom 12. Dezember 2018 mit der ***V*** zu Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO 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. Verfahrensgang

Am 21. Jänner 2019 wurde die Gebühr für den Mietvertrag vom 12. Dezember 2018 zwischen den Beschwerdeführern (in weiterer Folge Bf) als Vermieter und der ***V*** als Mieterin mit dem Formular Geb1 angemeldet, selbstberechnet und entrichtet.

Mit Schreiben vom 25. Februar 2019 wurde ein Ansuchen auf Rücküberweisung des zu viel bezahlten Betrages iHv 959,04 € gestellt. Darin wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass ausgehend von einem monatlichen Gesamtentgelt von 5.130,11 € die Gebühr 1.846,84 € betrage

Mit Bescheid gemäß § 201 BAO vom 26. März 2019 wurde nach Durchsicht des Mietvertrages die Gebühr von der Abgabenbehörde iHv 3.307, 38 € festgesetzt. Im Wesentlichen mit der Begründung, es handle sich zunächst um einen Mietvertrag auf bestimmte Dauer (3 Jahre) und anschließend auf unbestimmte Dauer.

Dagegen wurde mit Schreiben vom 16. April 2019 Beschwerde erhoben und vorgebracht, dass nur von einer unbestimmten Dauer auszugehen sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 26. April 2019 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Dagegen wurde fristgerecht ein Vorlageantrag eingebracht.

Die Abgabenbehörde legten den Akt am 14. November 2019 dem Bundesfinanzgericht vor.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Mietvertrag wurde am 12. Dezember 2018 zwischen den Bf als Vermieter und der ***V*** als Mieterin betreffend Büroräumlichkeiten (im Ausmaß von 251,48m²) sowie die Mitbenutzung der Toiletten-Anlagen abgeschlossen.

Das Mietverhältnis hat laut Mietvertrag am 1. Jänner 2019 begonnen. Für die ersten 35 Monate betrug der Mietzins monatlich 5.130,11 €, ab dem 4. Jahr monatlich 4.130,11 €.

Der Mietvertrag lautet auszugsweise:

I. Rechtsverhältnisse und Mietobjekt

1. [Angaben zu den Vermietern]

2. [Angaben zum Objekt]...

*Im zweiten Obergeschoß werden durch die Vermieter im Sinne des angeschlossenen Lageplanes ./1 und des angeschlossenen Perspektivplanes des Architekt ***A*** ./2 sowie der Grundflächenaufstellung des Architekt ***A*** ./3 die einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages darstellen Büroräumlichkeiten im Ausmaß von 251,48 m² errichtet, wie sie in den angeschlossenen Plänen dunkelbraun unterlegt sowie die Toiletten-Anlagen im Norden des Gebäudes errichtet.*

3. [...]

Das Bürogebäude wird bis zum Vertragsbeginn durch die Vermieter auf deren Kosten in einen Zustand laut angeschlossener und einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung ./6 versetzt.

Zum Mietobjekt gehört das Mitbenutzungsrecht der Zu- und Abfahrt und des Zu- und Abganges zum und vom öffentlichen Gut zum Mietobjekt. Der Mieterin ist die Anbringung von Hinweis- und Werbeschildern am Dach laut Beilage ./4 und im Erdgeschoß im Eingangsbereich laut Beilage ./5 gestattet, wobei die Mieterin konkrete Vorschläge nach Maßgabe des in Planung

befindlichen Konzepts unterbreiten wird. Die Konstruktion zur Anbringung des Werbeschildes am Dach wird durch die Vermieter erbracht, wobei die Mieterin einen Kostenbeitrag für diese Konstruktion in Höhe von 2.500,00 € nach Anbringung der Konstruktion leistet. Die Kosten der eigentlichen Hinweis- und Werbeschilder am Dach und im Erdgeschoss im Eingangsbereich sowie die Kosten der Montage derselben werden durch die Mieterin getragen.

II. Mietvertragsbeginn und Mietdauer

- 1. Das Mietverhältnis beginnt am folgenden Monatsersten, fünf Monate nach Vertragsunterfertigung durch alle Vertragsteile, frühestens jedoch mit Übergabe des Mietobjektes und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Mieterin verzichtet auf die Dauer von drei Jahren ab Vertragsbeginn auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes. Die Vermieter sind jederzeit zur gerichtlichen Aufkündigung aus den Gründen des § 30 MRG zum Ende eines jeden Kalenderquartals unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist berechtigt.*
- 2. Die Vertragsteile haben das Recht auf sofortige Auflösung des Mietvertrages bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß §§ 1117, 1118 ABGB.*
- 3. [...]*

III. Mietzins

- 1. [...]*
- 2. Der Mietzins beträgt für 251,48 m² Bürofläche monatlich 3.621,31 €; für das Mitbenützungsrecht an den Toiletten-Anlagen im Ausmaß von 18 m² monatlich 172,80 €, daher zusammen monatlich 3.794,11 €*

Dazu kommt während des mit diesem Vertrag vereinbarten Kündigungsverzichtes der Mieterin ein Aufschlag für die Bereitstellung der Beleuchtungskörper, der EDV-Anschlüsse und der anteiligen Kosten des bereits errichteten Personenlifts in Höhe von monatlich 1.000,00 €, sodass für die Dauer von drei Jahren der monatliche Mietzins 4.794,11 € beträgt.

[...]

IV. Betriebs- und Heizkosten

- 1. [...]*
- 2. Für die Kosten für Strom und Wartung des Lifts bezahlt die Mieterin zusätzlich einen monatlichen Pauschalbetrag von 96,00 €, und für die anteilige Reinigung von Stiegenhaus und Toiletten inklusive der darin zur Verfügung gestellten Verbrauchsmaterialien (WC-Papier, Seife, Papierhandtücher) einen monatlichen Pauschalbetrag von 240,00 €. {...]*

[...]

V. Fälligkeit

1. Die Miete, pauschalisierte Betriebskosten und Werterhöhungsbeträge darauf, daher monatlich derzeit 5.130,11 € sind durch die Mieterin monatlich im Vorhinein bis zum 5. Einen jeden Monats, beginnend mit dem zweiten Monat des Vertragsbeginns auf ein von der Vermieterin namhaft zu machendes Konto zur Überweisung zu bringen. [...]

2. Beweiswürdigung

Die obigen unstrittigen Sachverhaltsfeststellungen sind allesamt aktenkundig und können somit gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen angenommen werden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG unterliegen 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 im Allgemeinen einer Gebühr von 1 v.H.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 2 GebG zählen einmalige oder wiederkehrende Leistungen, die für die Überlassung des Gebrauchs vereinbart werden, auch dann zum Wert, wenn sie unter vertraglich bestimmten Voraussetzungen auf andere Leistungen angerechnet werden können.

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfachten Jahreswert, höchstens jedoch dem Achtzehnfachen des Jahreswertes. Ist die Vertragsdauer bestimmt, aber der Vorbehalt des Rechtes einer früheren Aufkündigung gemacht, so bleibt dieser Vorbehalt für die Gebührenermittlung außer Betracht.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren 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.

Im gegenständlichen Fall werden von den Vermietern Geschäftsräumlichkeiten zur Nutzung als Büroräume vermietet.

Dass es sich im vorliegenden Fall um einen Bestandvertrag iSd §§ 1090ff ABGB handelt, der nach § 33 TP 5 GebG der Gebühr unterliegt, wird ebenso wenig wie die Höhe der Mietzinses bestritten.

Nach Meinung belangten Behörde läge hier zunächst ein Vertrag von bestimmter Dauer (3 Jahre) und anschließend unbestimmter Dauer vor. Die Bf gehen davon aus, dass ein Vertrag nur von unbestimmter Dauer vorläge.

In dem gegenständlichen Mietvertrag wurde unter Punkt II. festgehalten, dass das Mietverhältnis am folgenden Monatsersten (also 1.1.2019) beginnt und auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wird. Die Mieterin verzichtet auf die Dauer von drei Jahren ab Vertragsbeginn auf die Ausübung ihres Kündigungsrechtes. Die Vermieter sind jederzeit zur gerichtlichen Aufkündigung aus Gründen des § 30 MRG zum Ende eines jeden Kalenderquartals unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist berechtigt.

Die Vertragsteile haben das Recht auf sofortige Auflösung des Mietvertrages bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß §§ 1117, 1118 ABGB.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht die von den Parteien gewählte Bezeichnung des Vertrages (etwa als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen), sondern der gesamte Vertragsinhalt maßgeblich (VwGH vom 5.3.2009, 2007/16/0149, mwN).

Das Unterscheidungsmerkmal zwischen "auf bestimmte Zeit" und "auf unbestimmte Zeit" abgeschlossenen Bestandverträgen besteht darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch 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 aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht entgegensteht. Ein nach seinem Wortlaut auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag ist als ein Vertrag auf vorerst bestimmte Dauer anzusehen, wenn nach seinem Inhalt das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder dies Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist (zB VwGH 28.09.1998, 98/16/0176, VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040).

Die Vereinbarung etwa aller Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG stellt noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten dar, weshalb in einem solchen Fall ein Vertrag auf unbestimmte Zeit anzunehmen ist (VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169, VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072, VwGH 26.5.2021, Ra 2021/16/0027).

Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle darstellt, ist eine Frage, die nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe von Fall zu Fall verschieden beantwortet werden muss (VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112).

Anstatt auf die Wahrscheinlichkeit abzustellen, dass ein Kündigungsgrund eintritt, müsste im Sinne der Judikatur des VwGH geprüft werden, wie wahrscheinlich es ist, dass von einem Kündigungsrecht bei Eintritt eines Kündigungsgrundes Gebrauch gemacht wird. Ob ein Vertrag auf bestimmte Dauer oder ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt, hängt nämlich nicht

nur davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind, sondern auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt wird (vgl. auch Twardosz, GebG⁶, § 33 TP 5 Rz 37).

Die Mieterin hat ausdrücklich im konkret vorliegenden Mietvertrag auf Ausübung ihres Kündigungsrechtes in den ersten drei Jahren verzichtet.

Der Vertrag kann von der Vermieterin bei Vorliegen eines Kündigungsgrunds im Sinne des § 30 MRG gerichtlich aufgekündigt werden sowie unter den Voraussetzungen der §§ 1117 und 1118 ABGB.

Der Vertrag enthält sonst keine weiteren aufgezählten Kündigungsgründe. Die Kündigungsgründe seitens der Vermieterin sind demzufolge auf § 30 MRG und §§ 1117 und 1118 ABGB eingeschränkt.

§ 30 Abs. 1 MRG enthält die generelle Klausel, dass ein Vermieter den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen kann. In Abs. 2 werden die Kündigungsgründe demonstrativ aufgezählt.

Befristete wie unbefristete Dauerschuldverhältnisse können analog den §§ 1117f ABGB, aber auch zu anderen Regelungen im ABGB mit der Wirkung ex nunc jederzeit aus wichtigem Grund vorzeitig aufgelöst werden (OGH 29.06.2004 3 Ob 289/03a).

Einer gesonderten Regelung im Vertrag bedürfe es somit nicht. Bei der Beurteilung des Vertrags ob dieser auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde ist aber wesentlich, ob der Vertrag vor Ablauf einer bestimmten Zeit von einem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichneten Fälle beschränkt ist und wie wahrscheinlich die Realisierung der Kündigung ist.

Dem Umstand, dass die Auflösung des Mietvertrages wegen der in § 1117 und § 1118 ABGB normierten Gründe nicht ausgeschlossen wurde, kommt kein Gewicht in der Frage der Bindung der Vertragsparteien auf bestimmte Zeit zu (VwGH 24.3.1994, 93/16/0133).

Wenn aber bereits nach der Rechtsprechung des VwGH den §§ 1117f ABGB keine Gewichtung zukommt, kann auch die allgemein gesetzliche Regelung des § 30 Abs. 1 MRG für die Beurteilung der Vertragsdauer keine Rolle spielen. Andere Gründe – nebst § 30 Abs. 2 MRG – wurden im Vertrag nicht ausgeführt.

Zu prüfen ist daher noch § 30 Abs. 2 MRG

Gem. § 30 Abs. 2 MRG ist es als ein wichtiger Grund 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.

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 (VwGH 26.4.2018, Ra2018/16/0040, VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112).

Zu bedenken ist, dass die Bestimmungen des MRG primär auf Wohnraummiete abstellen, aber auch bei einer bloß sinngemäßen Auslegung sind gewisse Kündigungsmöglichkeiten auf den vorliegenden gar nicht anwendbar. Im gegenständlichen Fall werden Büroräumlichkeiten an eine Versicherung vermietet. Damit scheiden bereits die Ziffern 5, 6, 8 und 16 des § 30 Abs. 2 MRG aus, da diese Vermietung von Wohnräumen voraussetzen.

Die Ziffer 2 des § 30 Abs. 2 MRG kommt nicht in Betracht, weil der Mietzins nicht in Dienstleistungen besteht. Ebenso greift die Ziffer 10 dieser Bestimmung nicht, da der Mietgegenstand ein Büro einer Versicherung ist und nicht zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten bestimmt ist. Auch Z 11 scheidet aus, da diese nur für den Bund, ein Bundesland oder eine Gemeinde gilt.

§ 30 Abs. 2 Z 12 MRG setzt ein Untermietverhältnis voraus, welches im gegenständlichen Fall nicht vorliegt. § 30 Abs. 2 Z 13 MRG ist kein eigenständiger Kündigungsgrund, sondern sieht vielmehr die Möglichkeit der Vereinbarung von weiteren Kündigungsgründen vor.

Der Eintritt des Anwendungsfalles des § 30 Abs. 2 Z 1 (Mietzinsrückstand), Z 3 (nachteiliger Gebrauch), Z 4 (Untervermietung) und Z 7 (vertragswidrige Verwendung) ist nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts unwahrscheinlich, ist die Mieterin doch eine große Versicherungsgesellschaft und sind diesbezüglichen Unstimmigkeiten, rückständigen Mietzahlungen bzw. bei nicht ordnungsgemäßigem Gebrauch des Bestandobjektes eher unwahrscheinlich.

Darüber hinaus fallen diese Kündigungsgründe unter "Verletzung von Vertragspflichten trotz Mahnung und Fristsetzung" und setzen somit ein schuldhaftes Verhalten des anderen Vertragspartners voraus, womit die Kündigungsrechte der Bf nicht nach Belieben ausgeübt werden können und jeglichem Einfluss der Bf entzogen sind.

In § 30 Abs. 2 Z 9 MRG ist als Kündigungsgrund der Eigenbedarf normiert. Der Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ liegt in der Sphäre der Vermieterin. Da es sich bei dem konkreten Mietobjekt um Büroräumlichkeiten handelt, die laut Punkt I von den Vermietern für die Mieter errichtet wurden, und auch sonst im Gebäude ausschließlich Büros und Geschäfte eingemietet sind, erscheint als Kündigungsgrund der Eigenbedarf äußerst unwahrscheinlich.

In Anbetracht des Zustandes und der Lage des Hauses und der vorgenommenen der Adaptierungen, ist der Eintritt des möglichen Kündigungsgrundes nach Z 14 und 15 ebenfalls nach Ansicht des Bundesfinanzgerichts nicht anzunehmen.

Auch in Anbetracht, dass eine Versicherungsgesellschaft als Mieterin gewählt wurde ist davon auszugehen, dass beide Seiten bei Abschluss des Vertrages zunächst von einer dreijährigen Bindung ausgegangen sind und nicht sofort wieder die Kündigung seitens der Vermieter ausgesprochen werden sollte.

Nach dem Gesamtbild ist somit im gegenständlichen Fall an dem Bindungswillen beider Vertragsteile auf zunächst 3 Jahre auch in Anbetracht des Mietgegenstandes nicht zu zweifeln.

Daher ist der gegenständliche Vertrag unter Beachtung der ständigen Rechtsprechung des VwGH als Vertrag mit bestimmter (dreijähriger) sowie unbestimmter Dauer zu vergebühren.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

3.2. 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.

Im konkreten Fall handelt es sich um keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, da das Bundesfinanzgericht in rechtlicher Hinsicht der in der Entscheidung dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes folgt (VwGH 5.3.2009, 2007/16/0149; VwGH 28.09.1998, 98/16/0176; VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169; VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072; VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111 und 0112; VwGH 24.3.1994, 93/16/0133).

Salzburg, am 28. Juni 2022

