

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin ***USt*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, über die Beschwerde vom 30.09.2021 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich zur ErfNr.: ***123*** vom 2. September 2021 betreffend Gebühr gemäß § 33 TP 5 GebG Gebühren 01.11.2018 Steuernummer ***BF1StNr1*** zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang, Parteivorbringen und Sachverhalt

1. Der gegenständliche Mietvertrag wurden unter den Erfassungsnummer ***123*** zum Zwecke der Gebührenbemessung beim Finanzamt Österreich, Dienststelle für Sonderzuständigkeiten aufgenommen.

Für den Mietvertrag zwischen der ***I-GmbH*** (in weiterer Folge Beschwerdeführerin) als Vermieterin und der ***T-GmbH***, FN ***125***, als Mieterin, über den Mietgegenstand EZ ***1***, KG ***126*** ***K***, mit der Liegenschaftsadresse ***Adr.Liegenschaft***, wurde eine Gebühr in Höhe von 1.533,60 € berechnet.

Im Zuge einer Außenprüfung gemäß § 147 BAO kam es zur Überprüfung der Vergebüherung des gegenständlichen Bestandvertrages.

Laut Punkt zwei des Vertrages begann das Mietverhältnis am 01.11.2018 und wurde unbefristet abgeschlossen. Die Vertragsteile können das geschlossene Mietverhältnis, unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist, jeweils zum Monatsletzten aufkündigen.

Erstmalige Möglichkeit zur Kündigung ab Juni 2020 zum 30. September 2020.

Auszug aus dem Bestandvertrag:

**II.
VERTRAGSBEGINN, VERTRAGSDAUER UND
BEENDIGUNG DES VERTRAGES**

1. Das Mietverhältnis beginnt am **1. November 2018** und ist unbefristet. Es läuft auf unbestimmte Zeit
2. Die Vertragsteile können das geschlossene Mietverhältnis, unter Einhaltung einer 3-monatigen-Kündigungsfrist, jeweils zum Monatsletzten aufkündigen. Erstmalige Möglichkeit ab Juni 2020 zum 30. September 2020. Die Kündigung hat an den Vermieter mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen, wobei darauf zu achten ist, dass die Aufkündigung unter Einhaltung der 3-monatigen Kündigungsfrist zugestellt werden muss.
3. Unbeschadet der Vereinbarung dieser Vertragsdauer ist der Vermieter jederzeit berechtigt, das Vertragsverhältnis per sofort aus wichtigen, in der Person des Mieters gelegenen Gründen nach § 1118 ABGB vorzeitig zu lösen, so insbesondere,
 - 3.1. wenn der Mieter gegen wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages nachhaltig verstößt
 - 3.2. über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder das Ausgleichsverfahren eröffnet oder ein Konkursantrag mangels kostendeckendes Vermögen abgewiesen wird
 - 3.3. der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht und trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist diesen Mangel nicht abstellt, wobei dem Verhalten des Mieters das seiner möglichen Untermieter gleichgestellt ist
 - 3.4. der Mieter mit der Bezahlung von 2 Monatsmieten trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 14 Tagen durch nicht vollständige Zahlung bzw. Leistung im Verzug bleibt

Die belangte Behörde zog für die Bemessungsgrundlage 59 Monate heran (36 Monate für den unbefristeten Teil + 23 Monate für den befristeten Teil des Bestandvertrages). Der monatliche Hauptmietzins zzgl. Nebenkosten beträgt 4.260 € und war ab November 2018 erstmals zu entrichten.

Die belangte Behörde berechnete gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1% von 251.340 €
Bemessungsgrundlage = 2.513,40 €. Es ergab sich daher eine Nachforderung von 979,80 €.

2. Mit **Bescheid** gem. § 201 BAO vom 02.09.2021 wurde der Beschwerdeführerin die Differenz in Höhe von 979,80€ vorgeschrieben

3. Mit **Beschwerde** vom 30.09.2021 (eingelangt am 06.10.2021) wurde der Bescheid zur Gänze angefochten und dessen ersatzlose Aufhebung beantragt. Die Beschwerde wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Rechtsansicht des Finanzamtes unrichtig sei, insbesondere, weil gleichheitswidrig und weil der befristete Teil des Mietvertrages (23 Monate) bereits im unbefristeten Teil des Mietvertrages enthalten sei und es daher zu einer Doppelbesteuerung käme.

4. Die Beschwerde wurde mit **Beschwerdevorentscheidung** vom 20.10.2021 als unbegründet abgewiesen.

5. Mit **Schreiben vom 02.11.2021** (eingegangen am 03.11.2021) beantragte die Beschwerdeführerin die Entscheidung über die Beschwerde durch das Bundesfinanzgericht.

6. Mit **Vorlagebericht** vom 12.01.2022 wurde der Akt dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt.

II. Rechtliche Beurteilung:

2.1. Rechtsgrundlage

§ 33 TP 5 Abs. 1 GebG 1957: 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.[...]

§ 33 TP 5 Abs. 3 GebG 1957: 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.

2.2. Erwägungen

Nach dem unbestrittenen Sachverhalt ist der gegenständliche Mietvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden. Im Punkt II.2. des Mietvertrages verzichten die beiden Vertragsparteien auf eine Kündigung des Vertrages für die Dauer von 23 Monaten. Nach Punkt II.3. des Mietvertrages könnte die Vermieterin das Vertragsverhältnis auflösen, wenn ein wichtiger, in der Person des Mieters gelegener Grund nach § 1118 ABGB vorliegt. Es stand ihr somit nur eine eingeschränkte Kündigungsmöglichkeit zu.

Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, wird nicht nach der Form, sondern nach dem Inhalt des Vertrags beurteilt (vgl. VwGH 16. 10. 2014, 2011/16/0169). Ob beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit gebunden sind, ist danach zu beurteilen, welche Möglichkeiten eine oder beide Parteien haben, den Vertrag (vorzeitig) zu beenden (vgl. VwGH 16. 10. 2014, 2011/16/0169). Dabei steht allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrags als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege (vgl. VwGH 3. 12. 1964, 143/63).

Ausnahmsweise bestehende Kündigungsmöglichkeiten vermögen die grundsätzliche Bindung einer Vertragspartei an ein nach dem Vertragsinhalt auf bestimmte Dauer abgeschlossenes Bestandverhältnis nicht aufzuheben (VwGH 17.9.1990, 90/15/0034).

Dies umso mehr, als die vorzeitige Kündigung nach § 1118 ABGB schon deshalb außer Acht zu lassen ist, da die dort normierten Kündigungsmöglichkeiten ein schuldhaftes Verhalten des jeweils anderen Vertragspartners, hier also der Mieterin, voraussetzen. Es kann daher nicht davon die Rede sein, dass die Möglichkeit einer vorzeitigen einseitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses für die Vermieterin aus diesen Gründen gewährleistet ist (so auch VwGH vom 24. März 1994, 93/16/0133)

Ein solcher Vertrag ist daher zunächst auf bestimmte Zeit (das ist zum zunächst vereinbarten Ende der beiderseitigen Bindung) und danach als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen zu werten (vgl VwGH 3. 12. 1964, 143/63, bestätigt durch VwGH 17. 12. 1964, 1992/63; 28. 11. 1966, 1826/65; 13. 10. 1966, 729/66; 11. 6. 1970, 797/69; 10. 2. 1972, 2266/71; 7. 3. 1974, 1228/72; 28. 3. 1974, 1102/73; 30. 5. 1974, 1832/73; 13. 10. 1976, 703 ff/76 und 5. 6. 1978, 114 und 454/77). Für diese zweite Phase der vertraglichen Regelung (Vertrag von unbestimmter Dauer) erfolgt die Bewertung erneut nach § 33 TP 5 Abs 3 (Bewertung mit dem dreifachen Jahreswert) (vgl. auch VwGH 11. 6. 1981, 15/3182/80, VwGH 19. 2. 1998, 95/16/0281). Somit sind - wie die belangte Behörde in der Beschwerdeentscheidung zutreffend ausführt - auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Bestandverträge, bei denen aber zunächst für eine bestimmte Zeit ein beiderseitiger Kündigungsverzicht vereinbart wurde, für die Zeit des Kündigungsverzichtes als Verträge mit bestimmter Dauer und für die anschließende, unbestimmte Zeit also solche von unbestimmter Vertragsdauer zu vergebühren (vgl. VwGH 17.2.1986, 85/15/0112).

Der angefochtene Bescheid erweist sich daher als rechtmäßig.

1.1. 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 gegenständlichen Fall sind die zu klärenden Rechtsfragen durch die zitierte ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entschieden, sodass eine Revision nicht zulässig ist.

Wien, am 27. Februar 2025