

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin ***Ri*** 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 15.11.2018 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 Untermietvertrag wurden unter den Erfassungsnummer ***123*** zum Zwecke der Gebührenbemessung beim Finanzamt Österreich, Dienststelle für Sonderzuständigkeiten aufgenommen.

Für den Mietvertrag zwischen der ***Bf*** (in weiterer Folge Beschwerdeführerin) als Vermieterin und der ***T-GmbH***, FN ***124***, als Mieterin, über den Mietgegenstand EZ ***125***, KG ***126*** ***I***, mit der Liegenschaftsadresse ***127***, wurde eine Gebühr in Höhe von 6.701,84 € berechnet.

Unter Punkt 1. des gegenständlichen Untermietvertrages wurde wie folgt vereinbart:

*„Der Vermieter ist Hauptmieter der Liegenschaft ***127***. Aufgrund der in diesem Vertrag beinhaltenden Erklärungen zum Mietvertrag vom 01.09.2008 ist der Vermieter berechtigt, entsprechend dem gegenständlichen Untermietvertrag unterzuvermieten.*

*Mietobjekt ist die die gesamte Liegenschaft ***127*** im Ausmaß von etwa 1.018 m² samt sämtlichen darauf befindlichen Gebäuden, Einrichtung und Inventar, das zur Gänze im Eigentum des Hauptvermieters oder des Hauptmieters steht.*

Der Mieter verpflichtet sich den Mietgegenstand ausschließlich zum Betrieb eines Saunaclubs zu verwenden. Der Vermieter gibt keine Garantie für die Eignung des gewünschten Verwendungszweckes ab.

Das gegenständliche Objekt unterliegt gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht dem MRG. Allfällige Verweise auf das MRG beziehen sich nur auf die angeführten einzelnen Bestimmungen des MRG. Dadurch wird dessen Anwendbarkeit nicht begründet. [...]"

2. Im Zuge einer Außenprüfung gemäß § 147 BAO kam es zur Überprüfung der Vergebührung des gegenständlichen Untermietvertrages.

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

Während der Bestanddauer kann das Mietverhältnis von beiden Teilen jeweils nur aus wichtigen Gründen aufgelöst werden. Für den Vermieter sind dies die Gründe des § 30 MRG und des § 1118 ABGB.

Der Mieter verzichtet für die Dauer von 3 Jahren auf die Vertragsaufkündigung.

Auszug aus dem Bestandvertrag:

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2018 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten aufgekündigt werden.

Während der Bestanddauer kann das Mietverhältnis von beiden Teilen jeweils nur aus wichtigen Gründen aufgelöst werden. Für den Vermieter sind dies die Gründe des § 30 MRG und des § 1118 ABGB.

Der Mieter verzichtet für die Dauer von 3 Jahren auf die Vertragsaufkündigung.

Im Punkt 3. Wird wie folgt vereinbart:

„Der Mietzins setzt sich aus dem Hauptmietzins, den Betriebskosten und der Umsatzsteuer zusammen. Der Hauptmietzins beträgt monatlich netto € 15.000,00 und ist wie folgt wertgesichert. [...]"

Zu dem vom Mieter zu ersetzenden Betriebskosten gehören die in §§ 21-24 MRG angeführten Positionen sowie bzw. insbesondere die Kosten für Grunderwerbsteuer, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser sowie Gebäudeversicherung, in Höhe von derzeit jährlich € 6.144,-.

Der Mieter ist verpflichtet, die Umsatzsteuer, in der jeweils gesetzlichen Höhe zu begleichen.“

Die belangte Behörde zog für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage 72 Monate heran (36 Monate für den unbefristeten Teil + 36 Monate für den befristeten Teil des Bestandvertrages).

Berechnung:

Mietzins inkl. BK + 20% USt 18.614,40€ x 36 =	670.118,40€
Mietzins inkl. BK + 20% USt 18.614,40€ x 36 =	670.118,40€
Vertragserrichtung 5.000€ + 20% USt =	6.000,00€
Gesamt =	1.346.236,80€
Berechnung lt. FAGVG gem. § 33TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1% v. 1.346.236,80€ =	13.462,36€
<u>Abgerechnet lt. RA:</u>	<u>6.701,84€</u>
Ergibt eine Nachforderung von:	6.760,52€

2. Mit Bescheid gem. § 201 BAO vom 02.09.2021 wurde der Beschwerdeführerin die Differenz in Höhe von 6.760,52 € vorgeschrieben.

3. Mit **Beschwerde** vom 30.09.2021 (eingelangt am 06.10.2021) wurde der Bescheid zur Gänze angefochten und dessen ersatzlose Aufhebung beantragt.

Der Mietvertrag unterliege nicht dem MRG und sei daher vom Vermieter jederzeit gemäß ABGB aufkündbar. In Punkt II.2. sei ein Kündigungsverzicht lediglich der Mieterin vereinbart, die Kündigungsmöglichkeiten der Vermieterin seien nicht eingeschränkt. Es seien also nicht beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit an das Vertragsverhältnis gebunden, sodass der Bescheid schon aus diesem Grund zu Unrecht erlassen worden sei. Das Weiteren brachte die Beschwerdeführerin wie folgt vor:

„Die Behörde 1. Instanz nimmt nunmehr auf Grund des vereinbarten Kündigungsverzichtes gebührenrechtlich für die Dauer von 36 Monaten das Vorliegen zweier Mietverträge und zwar einerseits eines befristeten 36-monatigen und danach anschließend eines unbefristeten Mievertrages an.

Diese Rechtsansicht ist unrichtig, insbesondere, weil gleichheitswidrig. Im letztlich unbefristeten Mietvertrag ist nämlich der laut Finanzamt ursprünglich befristete Mietvertrag auch gebührenrechtlich enthalten.

Es läge sonst ein unzulässiger Fall einer Doppelbesteuerung vor, nämlich einerseits für die ersten 36 Monate, andererseits für einen unbefristeten Betrag, in welchem die genannten 36 Monate ein 2. Mal enthalten sind. Überdies übersieht die Behörde 1. Instanz, dass gemäß In Punkt II.2. des Mietvertrages die erstmalige Möglichkeit einer Kündigung zum 30.09.2020 besteht.

Ausgehend vom Beginn des Vertragsverhältnisses am 01.11.2018 ergäbe sich daher gebührenrechtlich kein auf 36 Monate befristeter Mietvertrag, sondern ein bloß auf 23 Monate befristeter Vertrag. In eventu wird daher vorgebracht, dass die Behörde 1. Instanz zu Unrecht eine Gebührenerhöhung für 36 (statt 23) Monate vorschreibt.“

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.

Für die Festsetzung der Gebühren ist gemäß § 17 Abs 1 GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. 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 gemäß § 17 Abs 2 GebG bis zum Gegenbeweis der Tatbestand vermutet, der die Gebührenschuld begründet oder die höhere Gebühr zur Folge hat.

Sofern die Abgabenvorschriften die Selbstberechnung einer Abgabe durch den Abgabepflichtigen anordnen oder gestatten, kann gemäß § 201 Abs 1 der Bundesabgabenordnung (BAO) nach Maßgabe des Abs 2 und muss nach Maßgabe des Abs 3 eine erstmalige Festsetzung der Abgabe mit Abgabenbescheid erfolgen, wenn der Abgabepflichtige, obwohl er dazu verpflichtet ist, keinen selbst berechneten Betrag der Abgabenbehörde bekannt gibt oder wenn sich die bekanntgegebene Selbstberechnung als nicht richtig erweist.

Erwägungen - Vertragsdauer

Im gegenständlichen Fall ist unstrittig, dass es sich beim Mietvertrag um einen Bestandvertrag iSd § 33 TP 5 Abs. 1 GebG handelt. Ebenso wurden keine Einwände gegen die Berechnung der Mietvertragsgebühr an sich erhoben. Strittig ist jedoch, ob ein Mietvertrag mit bestimmter oder unbestimmter Dauer vorliegt.

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 5.3.2009, 2007/16/0149; VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182).

Ein seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag ist gebührenrechtlich als solcher auf bestimmte Dauer anzusehen, wenn das Vertragsverhältnis vor Ablauf einer bestimmten Zeit von keinem der Vertragsteile einseitig beendet werden kann oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist (VwGH 26.5.2021, Ra 2021/16/0027).

Bei einem nur einseitigen Kündigungsverzicht bleibt der Vertrag nur dann ein solcher auf unbestimmte Dauer, wenn der andere Vertragsteil den Vertrag jederzeit durch Kündigung auflösen kann.

Zur Kündigungsmöglichkeit der Vermieterin wird festgestellt:

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 3.6.2020, Ra 2019/16/0182).

Hingegen kommt dem Umstand, dass die Auflösung des Mietvertrages wegen der in § 1118 ABGB normierten Gründe eingeräumt wurde, kein Gewicht in der Frage der Bindung der Vertragsparteien auf bestimmte Zeit zu (vgl. VwGH 29.6.1992, 91/15/0040, und VwGH 24.3.1994, 93/16/0133).

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).

§ 30 Mietrechtsgesetz (MRG) bestimmt Folgendes:

(1) Der Vermieter kann nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen.

(2) Als ein wichtiger Grund ist es insbesondere anzusehen, wenn

- 1. der Mieter trotz einer nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses über die übliche oder ihm bisher zugestandene Frist hinaus, mindestens aber acht Tage im Rückstand ist;*
- 2. der Mieter, dessen vereinbarter Mietzins ganz oder teilweise in eigenen Dienstleistungen besteht, die bedungenen Dienste vertragswidrig verweigert;*
- 3. der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht, sofern es sich nicht um Fälle handelt, die nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnen sind; dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen sowie der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleich;*
- 4. der Mieter den Mietgegenstand mit oder ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben hat und ihn offenbar in naher Zeit nicht für sich oder die eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) dringend benötigt oder, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen eine im Vergleich zu dem von ihm zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohe Gegenleistung verwertet. Die teilweise Weitergabe einer Wohnung kommt einer gänzlichen Weitergabe gleich, wenn die nicht weitergegebenen Teile der Wohnung nicht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen regelmäßig verwendet werden;*
- 5. die vermieteten Wohnräume nach dem Tod des bisherigen Mieters nicht mehr einem dringenden Wohnbedürfnis eintrittsberechtigter Personen (§ 14 Abs. 3) dienen;*
- 6. die vermietete Wohnung nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters oder der eintrittsberechtigten Personen (§ 14 Abs. 3) regelmäßig verwendet wird, es sei denn, daß der Mieter zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen abwesend ist;*
- 7. die vermieteten Räumlichkeiten nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden, es sei denn, daß der Mieter nur vorübergehend wegen Urlaubs, Krankheit oder Kuraufenthalts abwesend ist;*
- 8. der Vermieter die gemieteten Wohnräume für sich selbst oder für Verwandte in absteigender Linie dringend benötigt und ihm oder der Person, für die der Mietgegenstand benötigt wird, aus*

der Aufrechterhaltung des Mietvertrags ein unverhältnismäßig größerer Nachteilerwuchs 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 Personenvertretungsbefugt 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 Interessender 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 Ersatzbeschafft wird." [...]

Das Bundesfinanzgericht hat sich erst jüngst mehrfach mit Bestandverträgen beschäftigt, in denen Vertragsparteien zwar die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG vereinbart haben, sich aus den übrigen Vertragsbestimmungen bzw. aus dem Gegenstand des konkreten Bestandvertrages ergibt, dass von den in § 30 Abs. 2 MRG genannten Kündigungsgründen nur einzelne Kündigungsgründe überhaupt in Betracht kommen können. Verträge, bei denen nur einzelne der in § 30 Abs. 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründe verbleiben, wurden als Bestandverträge auf bestimmte Zeit beurteilt.

Die gegen die Entscheidungen BFG 4.4.2017, RV/1100501/2016, BFG 19.12.2017, RV/7101160/2017, BFG 4.7.2019, RV/7103228/2019, sowie BFG 16.4.2020, RV/7102968/2017, eingebrachten außerordentlichen Revisionen wurden vom Verwaltungsgerichtshof ebenso zurückgewiesen (siehe VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111; VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; VwGH 18.11.2019, Ra 2019/16/0173, sowie Ra 2020/16/0115) wie die gegen BFG 27.9.2017, RV/7105121/2016, eingebrachte ordentliche Revision (siehe VwGH 4.12.2019, Ro 2018/16/0004).

Auch der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der gegen die Entscheidung BFG 4.4.2017, RV/1100501/2016, eingebrachten Beschwerde abgelehnt (VfGH 26.6.2018, E 1739/2017 und E 1740/2017).

Dazu ist festzustellen, dass sich die Kündigungsgründe der Ziffern 5, 6, 8 und 16 des § 30 Abs. 2 MRG auf Wohnungen beziehen und daher im gegenständlichen Fall nicht in Betracht kommen. Auch scheiden die Ziffern 2, 10 und 11 aus, weil der vereinbarte Mietzins nicht in Dienstleistungen der Mieterin besteht, der Mietgegenstand (Geschäftslokal) nicht zur Unterbringung von Arbeitern, ... benötigt werden kann und der Mietgegenstand nicht dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehört.

Damit verbleiben nur mehr die Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z 1, 3, 4, 7, 9, 12, 14 und 15 MRG.

Die unter Punkt 2. festgelegten Kündigungsgründe des Vermieters gem. § 1118 ABGB (iVm § 30 Abs. 2 Z 13 MRG) ergeben sich ebenso wie die Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 Z 1, 3, 4, und 7 MRG aus der Verletzung von Vertragspflichten bzw. qualifiziertem Fehlverhalten des anderen Vertragspartners, womit die Kündigungsrechte von der Beschwerdeführerin als

Vermieterin nicht nach Belieben ausgeübt werden können und vielmehr jeglichem Einfluss ihrerseits entzogen sind.

Der gegenständliche Untermietvertrag hat einen Saunaclub zum Gegenstand. Bei der Vermieterin (Komplettanbieterin für ***XY*** mit Sitz in ***T***) handelt es sich um eine juristische Person, bei der eine Kündigung wegen Eigenbedarf nach § 30 Abs. 2 Z 9 MRG nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes voraussetzen würde, dass die juristische Person die von ihr vermieteten Räumlichkeiten zur Erfüllung ihres Zweckes, also für ihren Betrieb, dringend benötigt (vgl. BFG 6.2.2017, RV/7105923/2015, mit Judikaturhinweisen). Zusammenfassend kann eine GmbH den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs nur dann erfolgreich geltend machen, wenn sie nachweist, dass die Räumlichkeiten für die Erfüllung ihres eigenen Geschäftszwecks dringend benötigt werden und keine andere Möglichkeit besteht, diesen Bedarf zu decken. Es erscheint unwahrscheinlich, dass die Vermieterin innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Mietvertrages einen Eigenbedarf gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erfolgreich geltend machen kann, zumal die Räumlichkeiten eines Saunaclubs ohne aufwendige Umbauarbeiten für den Betrieb der Vermieterin nicht geeignet erscheinen.

§ 30 Abs. 2 Z 12 MRG: Dem Untervermieter stehen gegenüber dem Untermieter grundsätzlich, soweit dies nach dem jeweiligen Kündigungstatbestand in Betracht kommt, dieselben Kündigungsgründe zu wie dem Vermieter gegenüber dem Hauptmieter, darüber hinaus sieht § 30 Abs. 2 Z 12 eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit vor, an die geringere Anforderungen gestellt werden als an die Lösung eines Hauptmietverhältnisses. (*Würth in Rummel ABGB*³, § 30 MRG, Rz 43 ff).

Bei Geschäftsraummiets sind die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG generell nur unter sehr spezifischen Umständen realisierbar. Selbst wenn, wie gegenständlich der Fall, ein Untermietverhältnis vorliegt, müssten wichtige Interessen des Untervermieters verletzt werden. Beispielsweise sind wirtschaftliche Interessen der Untervermieterin zu berücksichtigen, etwa ein Bedarf nach den Räumen, um mit einem Dritten ein Gesellschaftsverhältnis zu begründen (LGZ Wien Miet 22.400) oder selbst ein Büro darin einzurichten (LGZ Wien Miet 38.479). Interessen des Untervermieters werden auch dadurch verletzt, dass der auf die untervermieteten Räume entfallende aliquote Hauptmietzins wesentlich höher ist als der Untermietzins (immolex 2001/147 = wobl 2001/199 = Miet 53.417).

Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG würde voraussetzen, dass eine ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses aus den (erhöhten) Hauptmietzinsen nicht auf Dauer sichergestellt werden kann und dass eine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt wird. Es liegt keinerlei Anhaltspunkt dafür vor, dass diese Voraussetzungen auf das gegenständliche Gebäude im Vertragszeitraum zutreffen werden.

Auch die Verwirklichung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 15 MRG erscheint äußerst unwahrscheinlich, setzt dieser doch eine Abtragung oder einen Umbau des Miethauses im öffentlichen Interesse voraus.

Nach dem Gesamtbild sind die der Vermieterin zuzuordnenden Kündigungsgründe nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegeben ist. Aufgrund des darüber hinaus vereinbarten Kündigungsverzichts der Mieterin, liegt gegenständlich dem Vertragsinhalt nach ein auf 3 Jahre befristeter Mietvertrag vor.

Ein derartiger Vertrag ist gebührenrechtlich zunächst als Vertrag mit bestimmter Vertragsdauer zu qualifizieren und gilt danach als Vertrag mit unbestimmter Vertragsdauer. Nach Rechtsprechung des VwGH sind derartige Verträge einer nach der bestimmten und der unbestimmten Vertragsdauer berechneten Bemessungsgrundlage zu unterwerfen (vgl VwGH 19.2.1998, 95/16/0281).

Die korrekte Berechnung der Bestandgebühr unter der Prämisse eines befristeten Mietvertrages ist unbestritten. Der Einwand der Beschwerdeführerin, die erstmalige Kündigungsmöglichkeit bestünde nach 23 Monaten zum 30.09.2020 ist für das Bundesfinanzgericht nicht nachvollziehbar, dem gegenständlichen Vertrag ist eine derartige Vereinbarung nicht zu entnehmen.

Der Einwand der Nichtanwendbarkeit des MRG ist unbestritten. Die Nichtanwendbarkeit des MRG hat daher für die Beurteilung des gegenständlichen Vertrages keine Auswirkung, zumal dieser zwar nicht dem MRG unterliegt, aber die Vertragsautonomie der Parteien es ihnen natürlich gestattet, trotzdem die Kündigungsgründe des § 30 MRG zu vereinbaren.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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