

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht erkennt durch den Senatsvorsitzenden MMag. Gerald Erwin Ehgartner, den beisitzenden Richter Mag. Markus Knechtll LL.M. sowie die fachkundigen Laienrichter Mag. Petra-Maria Ibounig und Mag. Martin Saringer in der Beschwerdesache ****BF****, vertreten durch PwC Legal Rechtsanwälte GmbH, 1220 Wien, Donau-City-Straße 7, über die Beschwerde vom 19.9.2024 gegen den Bescheid des Finanzamt Österreich vom 22.8.2024 betreffend Abweisung des Antrags nach § 299 BAO hinsichtlich Bestandvertragsgebühr betreffend den mit 21.2.2022 datierten zweiten Nachtrag zum Mietvertrag vom 14.6.2018, Erfassungsnummer *******, nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 22.9.2025 in Anwesenheit der Schriftführerin Denise Schimonek, zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.
- II. Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Die beschwerdeführende Gesellschaft (Beschwerdeführerin; Bestandgeberin) vermietete mit Vertrag vom 14.6.2018 an die Bestandnehmerin ****M**** Räumlichkeiten in einem Logistikzentrum. Mit amtlich vorgesehenem Formular vom 19.6.2018 gab sie die Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr in Höhe von Euro 48.536,86 bekannt. Im Zuge einer von der belangten Behörde vorgenommenen Überprüfung wurde der dazugehörige Vertrag abverlangt und dabei festgestellt, dass diverse Kosten (Elektrizität, Gas, Wasser) nicht in die Bemessungsgrundlage aufgenommen worden seien. Mit Bescheid über die Festsetzung der Gebühr vom 27.12.2022 nahm die belangte Behörde die diesbezüglichen Kosten in die Bemessungsgrundlage auf und schrieb eine Nachzahlung in Höhe von EUR 5.285,68 vor.

Mit dem mit 11.3.2020 datierten ersten Nachtrag zum Mietvertrag erfolgte an dieselbe Bestandnehmerin die Vermietung weiterer Büro- und Sozialflächen sowie Parkplatzflächen. Während in der Selbstberechnung vom 7.4.2020 dafür eine Gebühr von EUR 21.665,63

ausgewiesen wurde, zog die belangte Behörde abermals die bezeichneten Kosten (Elektrizität, Gas, Wasser) in die Bemessungsgrundlage ein und schrieb mit 27.12.2022 bescheidmäßig eine Nachzahlung von EUR 2.566,26 vor.

Mit dem mit 21.2.2022 datierten zweiten Nachtrag zum Mietvertrag erfolgte an dieselbe Bestandnehmerin die Vermietung zusätzlicher Büro- und Sozialflächen im dritten OG. Während in der Selbstberechnung vom 23.2.2022 dafür eine Gebühr von EUR 59.751,52 ausgewiesen wurde, erfolgte seitens der belangten Behörde abermals die Einbeziehung der benannten Kosten in die Bemessungsgrundlage und wurde mit Bescheid vom 27.12.2022 eine Nachzahlung von EUR 5.630,19 vorgeschrieben.

Gegen die Festsetzungsbescheide vom 27.12.2022 wurde von Seiten der Beschwerdeführerin mit Schriftsatz vom 21.12.2023 der Antrag auf Bescheidaufhebung nach § 299 BAO gestellt.

Mit den am 22.8.2024 erlassenen Bescheiden wurden die Anträge nach § 299 BAO von Seiten der belangten Behörde abgewiesen.

In der mit 19.9.2024 datierten Beschwerde gegen die Abweisungsbescheide findet sich begründend im Wesentlichen ausgeführt, dass der gegenständlichen Bestandnehmerin das Recht zukomme, betreffend Elektrizität, Wasser und Gas, Versorgungsverträge direkt mit Versorgungsunternehmen abzuschließen, was begrifflich ausschließe, dass es sich um eine Leistung handle, die in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzubeziehen sei. Wenn die Bestandnehmerin – wie im konkreten Fall auch tatsächlich erfolgt – direkt mit den Versorgungsunternehmen Versorgungsverträge abschließt, bestehe keine weitere Verpflichtung der Bestandnehmerin gegenüber der Bestandgeberin. Die Kosten seien daher nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

Weiter seien die Bescheide auch deshalb rechtswidrig, weil nicht einmal ansatzweise begründet werde, wo der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen der Nutzung eines Bestandgegenstandes (aufgrund eines Bestandvertrags) und dem Bezug von Energie (aufgrund eines Versorgungsvertrags) bestehen solle.

Schließlich sei der von der belangten Behörde letztlich vorgenommene Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofs vom 25.10.2006, 2006/16/0111, nicht zielführend, weil im vorliegenden Fall – anders als dem VwGH-Erkenntnis zugrundeliegend – keine besondere vertragliche Verpflichtung etwa auf Abschluss eines Wärmeenergiebezugsvertrags vorliege. Das VwGH-Erkenntnis spreche vielmehr für den Standpunkt der Beschwerdeführerin.

Mit den mit 13.11.2024 datierten Beschwerdevorentscheidungen erfolgten jeweils abweisende Erledigungen. Die belangte Behörde verweist dabei darauf, dass es sich im vorliegenden Fall als wesentlich erweise, dass sich die Beschwerdeführerin im gegenständlichen Mietvertrag verpflichtet habe, die Kosten für Elektrizität, Wasser und Gas zu tragen.

Mit Antrag vom 10.12.2024 wurde die Vorlage der Beschwerden an das Bundesfinanzgericht beantragt. Betont findet sich dabei zusätzlich noch, dass die Bescheide bereits aus dem Grund mit Rechtswidrigkeit belastet seien, weil die belangte Behörde die Betriebskosten und die Kosten für Elektrizität, Wasser und Gas vollständig undifferenziert miteinander vermische. Weiter handle es sich hinsichtlich der „*direkt verrechneten Kosten*“ nicht um eine Verpflichtung der Bestandnehmerin gegenüber der Bestandgeberin um in den Genuss der Bestandsache zu gelangen.

Am Bundesfinanzgericht wurden die Beschwerden wie folgt protokolliert:

- RV/7101317/2025, betreffend den Mietvertrag vom 14.6.2018, Erfassungsnummer ***
- RV/7101315/2025, betreffend den mit 11.3.2020 datierten ersten Nachtrag zum Mietvertrag (zusätzliche Büro- und Sozialflächen sowie Parkplatzflächen), Erfassungsnummer ***
- RV/7101316/2025, betreffend den mit 21.2.2022 datierten zweiten Nachtrag zum Mietvertrag (zusätzliche Büro- und Sozialflächen im dritten OG), Erfassungsnummer ***

Am 22.9.2025 fand vor dem Bundesfinanzgericht die mündliche Senatsverhandlung statt, bei der die Thematik umfassend erörtert wurde.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen

1. Sachverhalt

Zwischen der Beschwerdeführerin als Bestandgeberin und der **M** als Bestandnehmerin wurde mit schriftlichem Mietvertrag vom 14.6.2018 ein Mietverhältnis über Räumlichkeiten in einem Logistikzentrum abgeschlossen.

Mit erstem schriftlichem Nachtrag zum Mietvertrag, datiert mit 11.3.2020, erfolgte zwischen denselben Vertragspartnern die Vermietung weiterer Büro- und Sozialflächen sowie Parkplatzflächen. Mit zweitem schriftlichem Nachtrag zum Mietvertrag, datiert mit 21.2.2022, erfolgte zwischen den Vertragspartnern die noch zusätzliche Vermietung von Büro- und Sozialflächen im dritten OG.

Die für die Lösung der streitgegenständlichen Rechtsfrage maßgeblichen Bestimmungen des schriftlichen Mietvertrags vom 14.6.2018 lauten wie folgt:

"Art. II - Entgelte

1) Zusammenfassung

Die vom Mieter monatlich im Voraus zu leistenden Entgelte bestehen aus:

- a) dem vereinbarten Mietzins,*
- b) den jeweiligen Mietzinsanpassungen, wie unter Art. II, Abs. 5) beschrieben,*
- c) den Betriebskosten, wie unter Art. II, Abs. 6) beschrieben, wobei die bei Vertragsabschluss gültige Vorauszahlung auf die Betriebskosten EUR 0,95/m² beträgt.*
- d) den Kosten für Elektrizität, Gas, Wasser, Kanal, etc. wie unter Art. II, Abs. 8) beschrieben,*
- e) der Umsatzsteuer in der gesetzlich jeweils gültigen Höhe.*

[...]

6) Betriebskosten

Im Mietzins sind keinerlei Betriebskosten enthalten. Unter Betriebskosten werden alle zur Verwaltung, Erhaltung und zum Betrieb des vertragsgegenständlichen Gebäudes und der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen notwendigen Ausgaben verstanden.

Insbesondere sind in den Betriebskosten enthalten:

- a) Sämtliche Betriebskosten analog § 21 MRG in seiner jeweiligen Fassung, sowie sämtliche Ausgaben für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Instandhaltung des LZWN und der dazugehörigen Flächen und Einrichtungen einschließlich Kosten der laufenden Wartung und für Kleinreparaturen;*
- b) Be-, Entwässerungs- und Kanalisationsgebühren, die Kosten (Gebühren) für Rauchfangkehrung, Kanalräumung, Schädlingsbekämpfung und Unratabfuhr;*
- c) Kosten für Kanalräumung und Müllabfuhr;*
- d) Kosten für Elektrizität, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Heizung und Kühlung, soweit diese die Allgemeinflächen (wie z.B. Stiegenhäuser, Foyer/Rezeption, Beleuchtung der Straßen und Wege, Parkplatzflächen, Pförtnergebäude, Zufahrtsstraßen usw.) betreffen;*
- e) Kosten der Bewachung (24 Std. pro Tag);*
- f) Kosten der Pflege von Grünanlagen in einem für Logistikparks angemessenen und üblichen Rahmen;*
- g) Reinigung der gemeinsamen Flächen und in der Halle, in der sich der Mietgegenstand befindet, sowie der dazugehörenden Außenanlagen (wie z.B. Bürgersteige, Zufahrtsrampen, gemeinsame Parkplätze etc.);*

h) Kosten der Straßenreinigung, Fassadenreinigung und Schneeräumung (der Vermieter ist hierbei verpflichtet, die Betriebsfähigkeit des Logistikparks auch bei Schneefall jederzeit sicherzustellen);

i) Kosten angemessener und marktüblicher Versicherungen (Feuer, Haftpflicht, Wasserschäden, Stromschäden, Sturmschäden, Schäden durch Blitzschlag, Einbruch, Glasbruch);

j) Steuern, Abgaben und andere für die Liegenschaft von den Behörden vorgeschriebenen Gebühren

k) Kosten einer angemessenen und marktüblichen Liegenschaftsverwaltung.

[...]

8) Direkt verrechnete Kosten

Die Kosten für den Verbrauch von Elektrizität, Wasser, und sowie Gebühren für Regen- und Abwasserkanal für den Mietgegenstand werden dem Mieter direkt verbrauchsabhängig in Rechnung gestellt. Elektrizität, Wasser, und Gas werden über separate Verbrauchszähler gemessen. Der Mieter hat das Recht, die Verbrauchszahlen zu kontrollieren. Die Kosten für Elektrizität, Wasser, und Gas werden dem Mieter ohne Aufschlag weiter verrechnet.

Dem Mieter steht das Recht zu, Versorgungsverträge direkt mit Versorgungsunternehmen abzuschließen, wo dies technisch möglich ist und auf Kosten des Mieters geschieht.

[...]"

In den beiden Nachtragsvereinbarungen findet sich jeweils explizit festgehalten, dass sich sämtliche Bestimmungen des Mietvertrags vom 14.6.2018 – soweit sie durch die Nachtragsvereinbarungen nicht abgeändert werden – vollinhaltlich aufrecht bleiben und sich die Bestimmungen des Mietvertrags auch auf diese Nachtragsvereinbarungen beziehen.

In streitgegenständlicher Hinsicht wird der Umstand unterstrichen, dass entsprechend den vertraglichen Bestimmungen die Bestandnehmerin die Verpflichtung trifft, die Kosten für Elektrizität, Gas und Wasser zu übernehmen. Die Verpflichtung besteht unabhängig davon, dass der Bestandnehmerin das Recht zukommt, Versorgungsverträge alternativ direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Festzustellen ist, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Übernahme der bezeichneten Kosten und der Überlassung der Bestandsache besteht.

Sowohl hinsichtlich des Mietvertrags vom 14.6.2018 als auch betreffend die beiden Nachtragsvereinbarungen zum Mietvertrag erfolgte von Seiten der Beschwerdeführerin eine

Selbstberechnung der Gebühren (Mietvertrag EUR 48.536,86, erster Nachtrag EUR 21.665,63, zweiter Nachtrag EUR 59.751,52).

In Folge einer vorgenommenen Überprüfung wurden in allen drei Fällen von der belangten Behörde die jeweils mit 27.12.2022 datierten Bescheide gemäß § 201 BAO über die Festsetzung der Gebühr nach § 33 TP 5 GebG erlassen, mit denen in die Bemessungsgrundlage jeweils auch diverse Kosten (Elektrizität, Gas, Wasser) einbezogen wurden. Es wurden der Beschwerdeführerin als Bestandgeberin demgemäß bescheidmäßig entsprechende Nachzahlungen vorgeschrieben (Mietvertrag EUR 5.285,68, erster Nachtrag EUR 2.566,26, zweiter Nachtrag EUR 5.630,19).

Mit Schriftsatz vom 21.12.2023 stellte die Beschwerdeführerin einen Antrag gemäß § 299 BAO auf Aufhebung dieser Festsetzungsbescheide. Der Antrag richtete sich gegen die behauptete Unrichtigkeit des Bescheidspruchs, weil die belangte Behörde „in die Bemessungsgrundlage Kosten, namentlich Energiekosten („Stromkosten (inkl. USt)“, Gas“ einbezieht (in der Folge „Energiekosten“), die richtigerweise nicht zu berücksichtigen sind.“

Im Antrag nach § 299 BAO wurde von der Beschwerdeführerin in keinerlei Hinsicht auf konkrete Beträge Bezug genommen bzw erfolgte keine betrags- bzw höhenmäßige Beanstandung der einbezogenen Kosten. Vielmehr erfolgte eine ausschließliche Beanstandung der betreffenden Kosten dem Grunde nach.

Mit den gegenständlich angefochtenen Bescheiden vom 22.8.2024 erfolgte jeweils die Abweisung des Antrags.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Übernahme der bezeichneten Kosten und der Überlassung der Bestandsache beruht auf dem Umstand, dass die Versorgung des Bestandobjekts mit Elektrizität – ebenso wie die Versorgung mit Wasser und die Bereitstellung eines Kanalsystems – dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Sache dient und diese Nebenleistungen die Benutzung des Bestandobjekts erleichtern. Darüber hinaus hat die Bestandgeberin ein Interesse daran, dass das Bestandobjekt in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten bleibt und es den allgemeinen Gepflogenheiten entsprechend genutzt wird.

Die übrigen getroffenen Feststellungen sind allesamt aktenkundig und ergeben sich aus den jeweils dem Gericht vorliegenden Urkunden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1 Zu Spruchpunkt I. (Beschwerdeabweisung)

Im vorliegenden Fall stellte die Beschwerdeführerin den Antrag nach § 299 der Bundesabgabenordnung (BAO), die von der belangten Behörde erlassenen Bescheide über die Festsetzung der Gebühr nach § 201 BAO betreffend Bestandvertragsgebühr aufzuheben (sowohl betreffend den ursprünglichen Mietvertrag sowie betreffend die beiden Nachtragsvereinbarungen).

Der Antrag richtet sich gegen die behauptete Unrichtigkeit des Bescheidspruchs, weil die belangte Behörde *„in die Bemessungsgrundlage Kosten, namentlich Energiekosten („Stromkosten (inkl. USt)“, Gas“) [einbezogen hat], die richtigerweise nicht zu berücksichtigen sind.“*

Es ist diesbezüglich zu beurteilen, dass bei der Aufhebung auf Antrag nach § 299 BAO die betreffende Partei, somit gegenständlich die Beschwerdeführerin, den Aufhebungsgrund bestimmt. Sie gibt im Aufhebungsantrag an, aus welchen Gründen sie den Bescheid für inhaltlich rechtswidrig hält. Die Sache, über die im Rechtsmittelverfahren gegen den den Antrag abweisenden Bescheid zu entscheiden ist, wird durch die Partei im Aufhebungsantrag festgelegt (vgl. *Ritz/Koran*, BAO⁸ § 299 BAO Rz 28a; VwGH 22.5.2014, 2011/15/0190; 26.11.2014, 2012/13/0123).

Im vorliegenden Fall hält die Beschwerdeführerin die Feststellungsbescheide lediglich deshalb für inhaltlich rechtswidrig, weil die belangte Behörde in die Bemessungsgrundlage – dem Grunde nach – Kosten für Elektrizität, Gas und Wasser einbezogen hat sowie, weil das Parteiengehör verletzt und die Begründung der Feststellungsbescheide mangelhaft vorgenommen worden seien.

Erstmalig im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesfinanzgericht stellte die Beschwerdeführerin nun auch die konkreten betragsmäßigen Höhen der von der belangten Behörde einbezogenen Kosten in Frage. Der dazu in der mündlichen Verhandlung erfolgten Auskunft der belangten Behörde, dass sie sich diesbezüglich an die Bestandnehmerin gewandt und keinerlei Schätzungen vorgenommen habe, hält die Beschwerdeführerin entgegen, dass ihr die dementsprechenden Urkunden niemals vorgelegt worden seien.

Während das Bundesfinanzgericht darauf verweist, dass die behauptete Verletzung des Parteiengehörs sowie die behauptete mangelhafte Begründung der Feststellungsbescheide spätestens im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, erfolgt in Hinblick auf die nun in Frage gestellte betragsmäßige Korrektheit der Kosten der Hinweis darauf, dass dem gegenständlichen Beschwerdeverfahren ein Antrag auf Bescheidaufhebung nach § 299 BAO zugrunde liegt. Von der Beschwerdeführerin wurde dabei im Antrag nach § 299 BAO keinerlei Bezug auf konkrete Beträge vorgenommen bzw. erfolgte in keiner Weise eine betrags- bzw. höhenmäßige Beanstandung hinsichtlich der einbezogenen Kosten. Die *„Sache“* des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens ist damit auf die Frage Rechtmäßigkeit, der dem Grunde nach erfolgten Einbeziehung der Energiekosten beschränkt. Die nunmehr

vorgenommene Hinterfragung der betragsmäßigen Korrektheit der einzelnen Kostenelemente kann sohin nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein.

Zur grundsätzlichen Einbeziehung der Energiekosten in die Bemessungsgrundlage der Bestandvertragsgebühr ist auszuführen, dass Bestandverträge, durch die jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 des Gebührengesetzes 1957 (GebG) einer Gebühr in Höhe von 1 % des Wertes unterliegen.

Die Bestandvertragsgebühr errechnet sich aus den vertraglich vereinbarten Leistungen sowie der vereinbarten Dauer. Zum "Wert", von dem die Gebühr für Bestandverträge zu berechnen ist, zählen dabei alle Leistungen, zu deren Einbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen (vgl VwGH 12.11.1997, 97/16/0063). Betriebskosten sind in die Bemessungsgrundlage der Bestandvertragsgebühr einzubeziehen (vgl VwGH 17.2.1994, 93/16/0160).

Alle Leistungen, die im Austauschverhältnis zur Einräumung des Bestandrechtes stehen, sind in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Wenn der Bestandnehmer neben der bloßen Überlassung des Gebrauches auch andere Verpflichtungen übernimmt, die der Erleichterung der Ausübung des widmungsgemäßen Gebrauches der Bestandsachen dienen, dann ist ein dafür bedungenes Entgelt Teil des Preises.

Für die Einbeziehung des Wertes einer Verpflichtung in die Bemessungsgrundlage nach § 33 TP 5 GebG ist nicht entscheidend, dass diese Verpflichtung gegenüber dem Bestandgeber selbst zu erbringen ist. Wesentlich für die Einbeziehung einer Leistung in die Bemessungsgrundlage ist, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang zur Überlassung der Bestandsache besteht (vgl VwGH 25.10.2006, 2006/16/0111).

Nach den oben wiedergegebenen vertraglichen Bestimmungen hat die Bestandnehmerin die näher aufgeschlüsselten Betriebskosten zu übernehmen, wobei sie in Bezug auf diese Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung zu leisten hat. In den Betriebskosten sind – unter anderem – die Kosten für Kanal, Kosten für Strom und Gas betreffend die Allgemeinflächen sowie Versicherungskosten enthalten. Die Betriebskosten sind folglich entsprechend der bereits angeführten höchstgerichtlichen Rechtsprechung in die Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr einzubeziehen.

Weiter ergibt sich aus den oben wiedergegebenen Vertragsbestimmungen, dass die Bestandnehmerin zusätzlich die eigenen Kosten für Elektrizität, Gas, Wasser, Kanal, etc. zu tragen hat. Diese Kosten werden unter Art. II Punkt 8 des Mietvertrages näher beschrieben und wird dort ausgeführt, dass der Bestandnehmerin die Kosten für Elektrizität, Wasser und Gas sowie die Gebühren für Regen- und Abwasserkanal von der Bestandgeberin weiterverrechnet werden.

Nach dem eindeutigen Vertragswortlaut trifft die Bestandnehmerin die Verpflichtung, die betreffenden Kosten zu übernehmen. Diese Verpflichtung ist unabhängig davon festgeschrieben, dass der Bestandnehmerin das Recht zukommt, Versorgungsverträge direkt mit Versorgungsunternehmen abzuschließen. Die Bestandnehmerin kann entweder mit Drittanbietern Verträge betreffend die Lieferung von Elektrizität, etc abschließen oder Strom und Gas direkt von der Bestandgeberin beziehen.

Für die Festsetzung der Gebühren ist gemäß § 17 Abs 1 Satz 1 GebG der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Aus dem obig wiedergegebenen Urkundeninhalt ergibt sich klar, dass die Bestandnehmerin zur Tragung der dort angeführten Kosten verpflichtet ist. Ob die Bestandnehmerin die angefallenen Kosten der Bestandgeberin ersetzt oder – nach ihrer freien Wahl – mit einem Versorgungsbetrieb einen Vertrag abschließt und diesem gegenüber zur Zahlung verpflichtet ist, ändert nichts an der grundsätzlichen Verpflichtung der Bestandnehmerin zur Übernahme dieser Kosten.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin besteht überdies sehr wohl ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Übernahme der genannten Kosten und der Überlassung der Bestandsache. Zum einen dient die Versorgung des Bestandobjekts mit Elektrizität – ebenso wie die Versorgung mit Wasser und die Bereitstellung eines Kanalsystems – dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Sache. In jedem Fall erleichtern diese Nebenleistungen die Benutzung des Bestandobjekts (vgl *Fellner*, Gebühren¹⁰ (2009) § 33 TP 5 Rz 96 mwN). Zum anderen hat die Bestandgeberin ein Interesse daran, dass das Bestandobjekt in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten bleibt und dass dieses den allgemeinen Gepflogenheiten entsprechend genutzt wird. Demnach steht die durch Drittanbieter bereitgestellte Energie in Form von Strom und Gas in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Bestandnahme.

Die Beschwerdeführerin wendet weiter ein, dass es sich bei den Kosten für Strom und Gas um Betriebsmittel handle und diese daher unter Verweis auf die Gebührenrichtlinien nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen seien. Dazu ist zunächst auszuführen, dass die angesprochene Passage in den Gebührenrichtlinien, an die das Bundesfinanzgericht im Übrigen nicht gebunden ist, die Rahmenbedingungen zu Leasingverträgen abhandelt, wohingegen gegenständlich unstrittig ein Mietvertrag vorliegt. In den Gebührenrichtlinien werden verschiedene Betriebsmittel wie "*Treibstoff, Wartung, Verschleißreparaturen, Reifenersatz und sonstige Betriebsmittel [genannt], für die der Leasingnehmer selbst auf eigene Rechnung sorgen muss*". Diese Betriebsmittel würden nicht der Gebühr unterliegen (vgl Rz 670 GebR 2019). Der streitgegenständliche Fall ist allerdings nicht mit einem Leasingvertrag betreffend ein Leasingobjekt, bei dem im Zusammenhang mit dem Betrieb Verschleißkosten anfallen, vergleichbar; das ist bei der Bestandnahme einer Lagerhalle gerade nicht der Fall. Vielmehr handelt es sich bei den gegenständlichen Kosten für Strom und Gas um Nebenleistungen, die im Zusammenhang mit Bestandverträgen über unbewegliche Objekte üblicherweise und unabhängig von der Art des dort unterhaltenen Betriebs anfallen.

Die betreffenden Kosten, die gegenständlich aus den mit Drittanbietern abgeschlossenen Versorgungsverträgen resultieren, sind folglich Teil der Bemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr. Der von der Beschwerdeführerin gestellte Antrag nach § 299 BAO wurde daher von Seiten der belangten Behörde – mangels Rechtswidrigkeit der Festsetzungsbescheide – zu Recht abgewiesen. Die gegenständliche Beschwerde gegen den Abweisungsbescheid war daher vom Bundesfinanzgericht gemäß § 278 BAO als unbegründet abzuweisen.

Zur angeregten Aussetzung

Mit Eingabe vom 17.9.2025 regte die Beschwerdeführerin an, die Entscheidungen des Bundesfinanzgerichts gemäß § 271 BAO auszusetzen: Es sei zu den Rechtsfragen bereits eine Entscheidung des Bundesfinanzgerichts ergangen (BFG 12.8.2024, RV/7105721/2018), gegen die beim Verfassungsgerichtshof seit 26.9.2024 eine Beschwerde gemäß Art 144 B-VG anhängig sei. Es sei insofern wegen einer gleichen oder ähnlichen Rechtsfrage eine Beschwerde anhängig, deren Ausgang von wesentlicher Bedeutung für die Entscheidungen über die Beschwerden im konkreten Fall sei.

Von Seiten des Bundesfinanzgerichts wird dazu auf den Zweck der Aussetzung nach § 271 BAO verweisen, der darin liegt, aus Gründen der Prozessökonomie zu vermeiden, dass die gleiche Rechtsfrage nebeneinander in zwei Verfahren erörtert werden muss (VwGH 18.4.1990, 89/16/0200; 21.12.2011, 2009/13/0159).

Nach Auffassung des Bundesfinanzgerichts liegen im Zusammenhang mit der gegenständlich vorliegenden Rechtsfrage keinerlei verfassungsrechtliche Bedenken vor, der Erkenntnisbeschwerde wird damit kaum eine hinreichende Aussicht auf Erfolg attestiert. Zudem würde eine verfügte Aussetzung die Beschwerdeführerin daran hindern, in den allfälligen Genuss der „Anlassfallwirkung“ zu gelangen. Der Aussetzungsanregung wird daher vom Bundesfinanzgericht nicht nachgekommen.

3.2 Zu Spruchpunkt II. (Unzulässigkeit der 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.

Das Bundesfinanzgericht ist bei der Lösung der streitgegenständlichen Rechtsfragen der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gefolgt (insbesondere VwGH 25.10.2006, 2006/16/0111 und 2006/16/0112). Demnach liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor. Die Revision war spruchgemäß nicht zuzulassen.

Wien, am 30. September 2025