

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf***, ***Bf-Adr*** vertreten durch WTS-INTAX Steuerberatungs GmbH & Co KG, Am Modenapark 10 Tür 10, 1030 Wien, über die Beschwerde vom 15. März 2019 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel vom 11. Februar 2019 betreffend Gebühren zu Bestandvertrag vom 31. Oktober 2018, Erfassungsnummer ***ErfNr***, Steuernummer ***Bf-StNr*** 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

Die Beschwerdeführerin als Bestandnehmerin schloss am 31.10.2018 mit der ***X GmbH*** als Bestandgeberin einen Bestandvertrag ab. Das Finanzamt erließ am 11.02.2019 den im gegenständlichen Verfahren angefochtenen (vorläufigen) Gebührenbescheid. Das Finanzamt setzte die Gebühr auf Basis einer bestimmten Vertragsdauer von 18 Jahren gemäß § 33 TP 5 GebG 1957 mit € 28.459,07 fest. Mit Eingabe vom 14.03.2019 beantragte die Beschwerdeführerin die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den ihr am 14.02.2019 zugestellten Gebührenbescheid bis zum 22.03.2019 zu verlängern. Die Beschwerdeführerin erhob innerhalb der konkludent verlängerten Beschwerdefrist gegen den Gebührenbescheid am 15.03.2019 eine Beschwerde und beantragte die Gebühr auf Basis einer unbestimmten Vertragsdauer festzusetzen. Die Beschwerde wurde mit Beschwerdevorentscheidung vom 13.08.2019 als unbegründet abgewiesen. Mit Eingabe vom 13.09.2019 beantragte die Beschwerdeführerin die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorzulegen.

Mit Vorhalt vom 05.11.2025 forderte das Bundesfinanzgericht das Finanzamt auf, zur Vorläufigkeit des Vertrages Stellung zu nehmen und die Höhe des Umsatzbestandzinses zu ermitteln. Mit Eingabe vom 03.12.2025 übermittelte das Finanzamt einen Nachtrag vom 05.02.2024 zum Bestandvertrag, mit welchem vom Optionsrecht gemäß Punkt 2.1. des Bestandvertrages Gebrauch gemacht wurde. Weiters wurde mit dieser Eingabe eine excel-Tabelle mit den bisher bezahlten Bestandzinsen für die Jahre 2019 bis 2024 übermittelt.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Bestandvertrag vom 31.10.2018 schloss die Beschwerdeführerin als Bestandnehmerin mit der ***X GmbH*** einen Bestandvertrag über einen Geschäftsraum in einem Einkaufszentrum ab. Im Folgenden wird der Inhalt dieses Bestandsvertrages auszugsweise wiedergegebenen:

„1. Bestandgegenstand

1.1. [...]

1.2. [...]

Der Bestandgegenstand wird seit seiner Errichtung und Fertigstellung vor rund zwei Jahren zum Betrieb eines Handelsgeschäftes verwendet. Der Bestandgegenstand befindet sich demgemäß in einem gebrauchten Zustand. Das gilt insbesondere auch für die Elektroinstallationen, die Heizungs-, Klima-, Lüftungs- und Sanitäranlagen, weiters für das Rolltor. Diese Ausstattungen befinden sich in einem gebrauchten Zustand. [...]

1.3. [...]

*Der Bestandgegenstand dient zum ausschließlichen Verkauf von Bekleidung und Accessoires im ***Bf*** typischen Umfang (Hauptsortiment), sowie dem Verkauf von anderen Produkten und der Erbringung von Dienstleistungen, dies jedoch ausschließlich im Nebensortiment auf einer Fläche von insgesamt maximal 20% der Bestandfläche, wobei zudem die jeweilige Warengruppe nicht auf mehr als 5% der Bestandfläche zum Verkauf angeboten werden darf.*

Der Verkauf von anderen Produkten als Bekleidung und Accessoires und die Erbringung von Dienstleistungen, jeweils im Nebensortiment auf insgesamt maximal 20% der Bestandfläche, wobei zudem die jeweilige Warengruppe nicht auf mehr als 5% der Bestandfläche angeboten werden darf, ist zudem nur unter der Bedingung zulässig, dass diese anderen Produkte und Dienstleistungen auch in anderen Filialen der Bestandnehmerin in Österreich angeboten werden dürfen. Der Betrieb eines Outletstores (nur Abverkaufsware) ist jedenfalls untersagt.

[...]

Jeder Verstoß gegen den vertraglich vereinbarten Bestandszweck und die vorbeschriebene Vorgehensweise berechtigt die Bestandgeberin zur Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund. Die Bestandnehmerin hat die Bestandgeberin zudem hinsichtlich aller daraus resultierenden Schäden und Nachteile schad- und klaglos zu halten.

[...]

2. Bestandsdauer

2.1. Das Bestandsverhältnis beginnt am 01.11.2018 und wird auf die bestimmte Dauer bis zum 30.04.2025 abgeschlossen. Nach Ablauf der vereinbarten Befristung erlischt dieses Bestandsverhältnis durch Zeitablauf, ohne dass es einer Kündigung oder schriftlichen Mitteilung bedarf (1. Vertragsperiode).

Die Bestandgeberin räumt der Bestandnehmerin unwiderruflich das einseitig ausübbares Recht ein, dieses Bestandsverhältnis einmalig um die bestimmte Dauer von fünf Jahren mittels eingeschriebenem Briefes zu verlängern (2. Vertragsperiode), unter der Voraussetzung, dass die Optionsausübungserklärung spätestens 12 Monate vor Ablauf der 1. Vertragsperiode bei der Bestandgeberin eingeht. Dieses Verlängerungsoptionsrecht erlischt, wenn der Bestandvertrag, aus welchem Grund auch immer, in der 1. Vertragsperiode aufgelöst wird.

Die Bestandgeberin räumt der Bestandnehmerin unwiderruflich das einseitig ausübbares Recht ein, dieses Bestandsverhältnis nochmals über die bestimmte Dauer von fünf Jahren mittels eingeschriebenem Briefes zu verlängern (3. Vertragsperiode), unter der Voraussetzung, dass die Optionsausübungserklärung spätestens 12 Monate vor Ablauf der 2. Vertragsperiode bei der Bestandgeberin eingeht. Dieses Verlängerungsoptionsrecht erlischt, wenn der Bestandvertrag, aus welchem Grund auch immer, in der 1. Vertragsperiode oder in der 2. Vertragsperiode aufgelöst wird.

Die Bestandgeberin räumt der Bestandnehmerin unwiderruflich das einseitig ausübbares Recht ein, dieses Bestandsverhältnis ein weiteres Mal über die bestimmte Dauer von fünf Jahren mittels eingeschriebenem Briefes zu verlängern (4. Vertragsperiode), unter der Voraussetzung, dass die Optionsausübungserklärung spätestens 12 Monate vor Ablauf der 3. Vertragsperiode bei der Bestandgeberin eingeht. Dieses Verlängerungsoptionsrecht erlischt, wenn der Bestandvertrag, aus welchem Grund auch immer, in der 1., der 2. oder der 3. Vertragsperiode aufgelöst wird.

2.2. Trotz der vereinbarten Befristung des Bestandvertrages und zusätzlich zu den in diesem Bestandvertrag geregelten sonstigen Kündigungsgründen ist die Bestandgeberin während der vereinbarten befristeten Vertragsdauer berechtigt,

(i) den Bestandvertrag gemäß § 1118 ABGB sofort aufzulösen sowie

(ii) aus den Gründen des § 30 Abs. 2 MRG unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei

Monaten vorzeitig aufzukündigen, oder

(iii) wegen Verletzung der in Punkt 12. vereinbarte Betriebspflicht, wegen Verstoßes gegen den in Punkt 1.3. vereinbarten Verwendungszweck und/oder wegen einer nicht fristgerecht oder nicht vollständig erstatteten Umsatzmeldung gemäß Punkt 3.2. vorzeitig zu beenden.

Die Kündigungsgründe gemäß (iii) werden als wesentlicher und wichtiger Kündigungsgrund ausdrücklich vereinbart, wobei eine Aufkündigung nur dann wirksam erfolgen kann, sofern die Bestandnehmerin trotz schriftlicher Aufforderung der Bestandgeberin das vertragskonforme Verhalten binnen einer angemessenen Frist von zumindest 14 Tagen nicht wiederherstellt. Als Begründung dafür wird angeführt, dass es für das erfolgreiche Funktionieren und Bestehen aller Betriebe im Einkaufszentrum gemäß Punkt 1.1. absolut notwendig und erforderlich ist, dass die Bestandnehmer ihrer Betriebspflicht in der ihnen jeweils zugeordneten Sparte nachkommen und dadurch zu dem gewünschten und notwendigen Branchenmix und zu einem belebten und aktiven Gesamtauftritt beitragen.

Trotz der vereinbarten Befristung des Bestandvertrages ist die Bestandnehmerin während der vereinbarten befristeten Vertragsdauer berechtigt,

(i) den Bestandvertrag gemäß § 1117 ABGB sofort aufzulösen, sowie

(ii) aus den in diesem Vertrag genannten Gründen vorzeitig zu beenden.

3. Bestandszins, Betriebskostenkonto

3.1. [...]

11. Unterbestandgabe, Weitergabe

[...]

*11.4. Die Bestandgeberin räumt der Bestandnehmerin unwiderruflich das Recht ein, während der vereinbarten Bestandsdauer ein mit dem Konzern der ***Y Gruppe*** verbundenes Unternehmen als Nachfolgebestandnehmer namhaft zu machen (Präsentationsrecht). Die Bestandgeberin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft bzw. in der Stellung als Bestandgeberin mit diesem von der Bestandnehmerin genannten Nachfolgebestandnehmer einen Bestandvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen, sofern die Bonität dieses Nachfolgebestandnehmers nicht schlechter ist als die Bonität der bisherigen Bestandnehmerin, sofern es sich um ein verbundenes Unternehmen im Sinne des UGB handelt, und sofern die Einhaltung des Geschäftszweckes sichergestellt ist. Für die Beurteilung der Bonität ist die Bestandnehmerin beweispflichtig.*

Macht die Bestandnehmerin von ihrem Präsentationsrecht Gebrauch, so hat sie der Bestandgeberin den Nachfolgebestandnehmer schriftlich bekanntzugeben und die Erfüllung der vorangeführten Bedingungen zu behaupten und zu beweisen. Die Bestandgeberin hat binnen

eines Monats ab Erhalt dieses Schreibens dem Nachfolgebestandnehmer einen diesem Bestandvertrag inhaltlich entsprechenden Bestandvertrag zu übersenden mit Vertragsbeginn binnen drei Monaten ab Erhalt des Schreibens. Das hier gegenständliche Bestandverhältnis mit der Bestandnehmerin endet mit dem Ablauf jenes Kalendertages, der dem Beginn des Bestandverhältnisses mit dem Nachfolgebestandnehmer voran geht. Die Bestandnehmerin haftet der Bestandgeberin auch nach Beendigung des gegenständlichen Bestandverhältnisses für jene Verbindlichkeiten fort, die schon vor der Beendigung des gegenständlichen Bestandverhältnisses entstanden sind. Auf die weiteren Regelungen in Punkt 11. wird verwiesen.

[...]

14. Kosten und Gebühren

14.1.1. Klarstellend festgehalten wird, dass dieser Vertrag aus gebührenrechtlicher Sicht (die Bestandgeberin übernimmt dafür jedoch keine Gewähr), aufgrund der Rechte der Bestandnehmerin in Punkt 11.4. dieses Vertrages als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen gilt (vgl. VwGH 17.09.1990, 90/15/0034).

[...]“

Der Bestandgegenstand des gegenständlichen Bestandvertrages ist lt Punkt 1. des Vertrages eine Geschäftsräumlichkeit in einem Einkaufszentrum, dass rund zwei Jahre vor der Vertragserrichtung errichtet und fertiggestellt wurde. Dementsprechend ist als Errichtungs- und Fertigstellungsjahr das Jahr 2016 festzustellen.

Die Beschwerdeführerin ist ein Modeunternehmen mit Sitz in Wien und ist im Verkauf von Bekleidung und Accessoires tätig. Die Beschwerdeführerin ist Teil der ***Y Gruppe*** mit Sitz in der Schweiz. Die Geschäftsbereiche der ***Y Gruppe*** sind Einzelhandel, Immobilien, Vermögensverwaltung, Erneuerbare Energien und Private Equity, wobei der älteste Geschäftszweig das Bekleidungsunternehmen der Beschwerdeführerin ist. Das Unternehmen der Beschwerdeführerin ist in mehreren europäischen Ländern tätig. Innerhalb der ***Y Gruppe*** ist die Beschwerdeführerin das einzige Bekleidungsunternehmen.

Hinsichtlich der Beendigungsgründe stellt der gegenständliche Bestandvertrag einerseits auf § 30 Abs 2 MRG, §§ 1117 und 1118 ABGB und auf die wesentlichen Kündigungsgründe des Punktes 2.2. iii) des Bestandvertrages (Verletzung der vereinbarten Betriebspflicht, Verstoß gegen den vereinbarten Verwendungszweck oder nicht fristgerecht oder nicht vollständig erstattete Umsatzmeldungen) sowie auf das unter Punkt 11.4. vereinbarte Präsentationsrecht ab.

2. Beweiswürdigung

Die Feststellungen betreffend den Inhalt des Bestandsvertrages erschließen sich aus diesem.

Die Feststellungen betreffend die ***Y Gruppe*** und des Unternehmens der Beschwerdeführerin erschließen sich aus dem Firmenbuchauszug der ***Bf***, aus der Homepage der Beschwerdeführerin (***HP Bf***) sowie aus dem Internetauftritt der ***Y Gruppe*** (***HP Y Gruppe***).

Aus dem Firmenbuchauszug der ***X GmbH*** (Bestandgeberin) erschließt sich, der Geschäftszweig von „Vermietung von Gütern aller Art“.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Zwischen den Parteien des Verfahrens ist allein strittig, ob es sich bei dem vorstehenden Vertrag um einen Bestandvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer handelt.

Gemäß § 15 Abs 1 GebG 1957, sind Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Gemäß § 16 Abs 1 Z 1 lit a GebG 1957, entsteht die Gebührenschaft wenn die Urkunde über das Rechtsgeschäft im Inland errichtet wird, bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von den Vertragsteilen unterzeichnet wird, im Zeitpunkte der Unterzeichnung.

Gemäß § 17 Abs 1 GebG 1957 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.

Gemäß § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG 1957 bemisst sich die Rechtsgeschäftsgebühr für Bestandverträge (§§ 1090ff ABGB) und sonstige Verträge wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, im Allgemeinen mit 1 v.H.

Gemäß § 33 TP 5 Abs 3 GebG 1957 sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen mit dem Dreifachen des Jahreswertes zu bewerten, bei bestimmter Vertragsdauer mit dem dieser Vertragsdauer entsprechend vervielfältigten Jahreswert, höchstens jedoch mit dem Achtzehnfachen.

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 (vgl VwGH 05.03.2009, 2007/16/0149; VwGH 03.06.2020, 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 Vertragspartner einseitig beendet werden kann oder eine Beendigungsmöglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt ist. 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. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, steht der Beurteilung dieses Vertragsverhältnisses als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenes nach dem zweiten Satz des § 33 TP 5 Abs 3 GebG 1957 nicht im Wege. Ein (seinem Wortlaut nach auf unbestimmte Zeit abgeschlossener) Bestandvertrag im Sinne des § 33 TP 5 Abs 3 GebG 1957 ist als ein Vertrag auf bestimmte Dauer anzusehen, wenn nach seinem Inhalt 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. (vgl VwGH 26.05.2021, Ra 2021/16/0027).

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht das Unterscheidungsmerkmal zwischen „auf bestimmte Zeit“ und „auf unbestimmte Zeit“ abgeschlossenen Bestandverträgen darin, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile durch eine bestimmte Zeit an den Vertrag gebunden sein sollen oder nicht. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, steht der Beurteilung des Vertragsverhältnisses als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenes nach dem zweiten Satz des § 33 TP 5 Abs 3 GebG 1957 nicht entgegen (vgl etwa VwGH 29.08.2024, Ra 2022/16/0042; VwGH 29.03.2024, Ra 2021/16/0055; VwGH 26.05.2021, Ra 2021/16/0027; VwGH 09.09.2015, Ro 2014/16/0072, jeweils mwN).

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 (vgl etwa VwGH 26.04.2018, Ra 2018/16/0040, mwN).

Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, wird somit nicht nach der Form, sondern nach dem Inhalt des Vertrages beurteilt und hängt einerseits davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind, andererseits aber auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt werden kann (vgl etwa VwGH 03.06.2020, Ra 2019/16/0182, mwN).

Wenn auch die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG allein noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten mit dem Ergebnis eines Vertrags 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 (vgl nochmals VwGH 03.06.2020, Ra 2019/16/0182, mwN).

§ 30 MRG in der im Beschwerdezeitraum geltenden Fassung (BGBl I Nr 161/2001) lautet auszugsweise wie folgt:

„(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 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.

(3) [...]“

Für den gegenständlichen Fall ist festzuhalten, dass sich § 30 Abs 2 Z 5, 6, 8 und 16 MRG auf Wohnungen bzw Wohnräume beziehen und daher hier nicht in Betracht kommen. § 30 Abs 2 Z 2, 10, 11 und 12 MRG scheiden hier ebenfalls aus, weil der vereinbarte Mietzins nicht in Dienstleistungen der Beschwerdeführerin besteht, der Mietgegenstand nicht zur Unterbringung von Arbeitern benötigt werden kann, der Mietgegenstand nicht dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehört und kein Untermietverhältnis begründet wurde.

Die im streitgegenständlichen Bestandvertrag unter Punkt 2.2. iii) festgehaltenen besonderen Kündigungsgründe (Verletzung der vereinbarten Betriebspflicht, Verstoß gegen den vereinbarten Verwendungszweck, nicht fristgerecht oder nicht vollständig erstattete Umsatzmeldung) und die in § 30 Abs 2 Z 1, 3, 4 und 7 MRG aufgezählten Kündigungsgründe stellen Kündigungsgründe dar, die aus der Verletzung von Vertragspflichten bzw qualifiziertem Fehlverhalten des Vertragspartners resultieren und somit von der Bestandgeberin nicht nach ihrem Belieben ausgeübt und von dieser auch nicht weiter beeinflusst werden können.

Der gegenständliche Bestandvertrag hat die Verpachtung eines Geschäftslokales zum Verkauf von Bekleidung und Accessoires zum Inhalt. Die Bestandgeberin ist eine juristische Person und eine Kündigung wegen Eigenbedarfs nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG würde nach der Rechtsprechung

des Obersten Gerichtshofes voraussetzen, dass die Bestandgeberin die von ihr vermieteten Räumlichkeiten zur Erfüllung ihres Zwecks, also für ihren Betrieb, dringend selbst benötigt (vgl dazu die Rechtssätze des OGH RS0067746 und RS0068576). Der Geschäftszweig der Bestandgeberin ist laut Firmenbuchauszug „*Vermietung von Gütern aller Art*“ und ein dringender Bedarf der Bestandgeberin an dem Geschäftslokal zum Verkauf von Bekleidung und Accessoires lässt sich nicht erschließen. Aus diesem Grund ist die Anwendung dieses Kündigungsgrundes als sehr unwahrscheinlich auszuschließen.

§ 30 Abs 2 Z 13 MRG ist kein eigenständiger Kündigungsgrund, sondern sieht vielmehr die Möglichkeit der Vereinbarung von weiteren Kündigungsgründen vor.

Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 14 MRG würde voraussetzen, dass eine ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses aus den (erhöhten) Hauptmietzinsen nicht auf Dauer sicher gestellt werden kann und dass es eine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt wird. Im gegenständlichen Fall wurde das Bestandobjekt rund zwei Jahre vor Abschluss des Bestandvertrages fertiggestellt.

§ 30 Abs 2 Z 15 MRG setzt eine Abtragung oder einen Umbau des Miethauses im öffentlichen Interesse voraus.

Die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 14 und Z 15 MRG werden nur sehr unwahrscheinlich realisiert werden können, da der Pachtgegenstand ein Neubau ist, der im Jahr 2016 errichtet und fertiggestellt wurde.

Die der Bestandgeberin zustehenden Kündigungsgründe sind sohin nicht von so umfassender Natur, sodass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Bestandvertrages gegeben ist.

Unter Punkt 2.2. des gegenständlichen Bestandvertrages wurde auch eine Auflösung des Vertrages nach §§ 1117 und 1118 ABGB vereinbart.

§ 1117 ABGB lautet wie folgt:

„Der Bestandnehmer ist berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Aus dem Grunde der Gesundheitsschädlichkeit gemieteter Wohnräume steht dieses Recht dem Mieter auch dann zu, wenn er im Verträge darauf verzichtet oder die Beschaffenheit der Räume beim Vertragsabschluß gekannt hat.“

Dieser Auflösungsmöglichkeit liegt somit ein von der Bestandnehmerin nicht weiter beeinflussbarer Umstand zu Grunde. Zum einen liegen keine Anhaltspunkte für eine

Wahrscheinlichkeit des Eintretens derartiger Umstände (Unbrauchbarwerden oder Entziehung des Bestandobjektes) vor. Zum anderen sind diese Kündigungsmöglichkeiten von ihrer Gewichtung und der Möglichkeit ihrer Realisierung nicht so bedeutend, dass sie dem erklärten Willen der Parteien, sich auf eine bestimmte Dauer zu binden, entgegenstehen.

§ 1118 ABGB lautet wie folgt:

„Der Bestandgeber kann seinerseits die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblichen nachtheiligen Gebrauch davon macht; wenn er nach geschehener Einmahlung mit der Bezahlung des Zinses dergestalt säumig ist, daß er mit Ablauf des Termins den rückständigen Bestandzins nicht vollständig entrichtet hat; oder, wenn ein vermietetes Gebäude neu aufgeführt werden muß. Eine nützlichere Bauführung ist der Miether zu seinem Nachtheile zuzulassen nicht schuldig, wohl aber nothwendige Ausbesserungen.“

Eine Kündigung des Bestandvertrages nach § 1118 ABGB ist von einem Fehlverhalten der Bestandnehmerin abhängig und liegt nicht im Einflussbereich der Bestandgeberin. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Wahrscheinlichkeit eines solchen Fehlverhaltens vor. Diese Kündigungsmöglichkeiten sind daher von ihrer Gewichtung und der Möglichkeit ihrer Realisierung nicht so bedeutend, dass sie dem erklärten Willen der Parteien, sich auf eine bestimmte Dauer zu binden, entgegenstehen.

Zum Präsentationsrecht ist auszuführen, dass ein solches dann vorliegt, wenn sich der Bestandgeber nach Art eines Vorvertrages gegenüber dem Bestandnehmer verpflichtet hat, unter bestimmten Bedingungen die Zustimmung zum Eintritt eines Dritten (anstelle des Bestandnehmers) in das Bestandverhältnis zu erteilen oder mit einem vom Bestandnehmer vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen (oder bestimmten anderen) Inhalts abzuschließen (vgl VwGH 09.09.2015, Ra 2015/16/0072).

Beinhaltet ein Bestandvertrag ein Präsentationsrecht, ist idR von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen, weil der Bestandnehmer den Bestandvertrag auflösen kann und somit nicht an eine bestimmte Vertragszeit gebunden ist (vgl VwGH 29.06.2017, Ro 2015/16/0032; 09.09.2015, Ra 2015/16/0072; 09.09.2015, Ro 2014/16/0072; 17.09.1990, 90/15/0034).

Im gegenständlichen Fall wurde entsprechend dem Bestandvertrag ein Bestandverhältnis auf bestimmte Dauer mit einer dreimaligen Verlängerungsmöglichkeit abgeschlossen (vgl Bestandvertrag Punkt 2.1.). Unter Punkt 11.4. des gegenständlichen Bestandvertrages räumte die Bestandgeberin der Bestandnehmerin ein Präsentationsrecht dergestalt ein, dass die Bestandnehmerin ein mit dem Konzern der ***Y Gruppe*** verbundenes Unternehmen als Nachfolgebestandnehmer namhaft machen könne. Die Bestandgeberin verpflichtete sich dazu, mit diesem von der Bestandnehmerin genannten Nachfolgebestandnehmer einen

Bestandvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen, sofern die Bonität dieses Nachfolgebestandnehmers nicht schlechter ist als die Bonität der bisherigen Bestandnehmerin, sofern es sich um ein verbundenes Unternehmen im Sinne des UGB handelt, und sofern die Einhaltung des Geschäftszweckes sichergestellt ist.

Dadurch, dass die Geschäftsbereiche der ***Y Gruppe*** Einzelhandel, Immobilien, Vermögensverwaltung, Erneuerbare Energien und Private Equity sind, wobei der älteste Geschäftszweig das Bekleidungsunternehmen der Beschwerdeführerin ist und innerhalb der ***Y Gruppe*** ***Bf*** das einzige Bekleidungsunternehmen ist, ist für das Bundesfinanzgericht nicht erkennbar welcher konkrete potentielle Bestandnehmer von der Beschwerdeführerin im Rahmen des Präsentationsrechtes angeboten werden könnte. Mit anderen Worten, das Präsentationsrecht ist derartig eng gefasst, dass eine tatsächliche Ausübung dieses Präsentationsrechtes als höchst unwahrscheinlich erscheint.

In dem Erkenntnis des VwGH vom 17.09.1990, 90/15/0034 hat der Verwaltungsgerichtshof ausgeführt, dass im dort zu entscheidenden Fall eine Vertragsauflösung auf Grund des dem Mieter eingeräumten Präsentationsrechtes 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.

Im gegenständlich zu beurteilenden Fall ist das Präsentationsrecht derart eingeschränkt, dass von einem tatsächlich durch die Bestandnehmerin (Beschwerdeführerin) ausgeübten Präsentationsrecht nicht auszugehen ist, weil der Kreis der potentiell nachfolgenden Bestandnehmer eng auf ein mit dem Konzern der ***Y Gruppe*** verbundenes Unternehmen beschränkt ist und sich in diesem Kreis kein weiteres Unternehmen befindet, welches unter Bezugnahme auf den Bestandvertragsgegenstand (Verkauf von Bekleidung und Accessoires), einen ähnlichen Geschäftszweck wie die Beschwerdeführerin verfolgt.

Zusammenfassend war festzustellen, dass die Art und der Umfang der vorzeitigen Beendigungsmöglichkeiten derart beschränkt sind, dass von einer bestimmten Vertragsdauer auszugehen ist.

Der im gegenständlichen Verfahren angefochtene Bescheid erging gemäß § 200 Abs 1 BAO vorläufig. Die Vorschreibung erfolgte vorläufig, weil der Umfang der Abgabepflicht zum Zeitpunkt des Erlassens des Bescheides noch ungewiss war. Die Ungewissheit bestand in einem gemäß Punkt 3.2. des gegenständlichen Bestandvertrages von der Bestandnehmerin zu bezahlenden Umsatzbestandzins. Das Bestandverhältnis wurde am 31.10.2018 abgeschlossen. Durch die Covid bedingten Einschränkungen ab dem März 2020 und die damit verbundenen Umsatzeinbußen ist die Ungewissheit, welche in dem umsatzabhängigen Bestandzins begründet ist, noch nicht zur Gänze weggefallen, weshalb eine Vorläufigkeit des angefochtenen Bescheides weiterhin besteht. Die Vorläufigkeit der Abgabenfestsetzung nach § 200 Abs 1 BAO wird nicht abgeändert.

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.

Die gegenständliche Rechtsfrage, ob ein Bestandverhältnis von bestimmter oder unbestimmter Dauer vorliegt, konnte anhand der zitierten höchstgerichtlichen Judikatur gelöst werden. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt dementsprechend nicht vor.

Graz, am 17. Dezember 2025