

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin ***Ri*** in der Beschwerdesache ***25***, vertreten durch ***2***, über die Beschwerde vom 14. Juni 2021 gegen den Bescheid des ***FA*** vom 18. Mai 2021 betreffend Gebühren, St.Nr. ***BF1StNr3***, ***4***, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt und Verfahrensgang

Am 02.10.2019 schloss die Beschwerdeführerin (Bf.), ***26***, als Bestandnehmerin mit der ***6*** als Bestandgeberin, die „3. ZUSATZVEREINBARUNG ***7*** zum Bestandvertrag 15.07.2005 und Verlängerung vom 09.02.2010 und 1. Zusatzvereinbarung 09.01.2015 und 2. Zusatzvereinbarung 19.12.2018/28.12.2018“ ab.

In Ergänzung zu dem oben angeführten Bestandvertrag vereinbarten die beiden Vertragsparteien, dass die Bestandnehmerin von ihrem in der 1. Zusatzvereinbarung vom 05./09.01.2015 eingeräumten Recht Gebrauch macht, den Bestandvertrag um fünf Jahre zu verlängern, sodass dieser am 14.07.2025 endet (dritter Optionszeitraum). Der Bestandzins beträgt € 15,53/m² zuzüglich Betriebs- und Nebenkosten sowie Umsatzsteuer und wird laut Zusatzvereinbarung ab 01.01.2020 auf € 14,03/m² reduziert.

Punkt II. der Vereinbarung lautet:

„Ad. II Laufzeit des Bestandvertrages/Vorzeitige Auflösung.

Die Bestandnehmerin macht von ihrem in der 1. Zusatzvereinbarung vom 05./09.01.2015 eingeräumten Recht Gebrauch macht, den Bestandvertrag um fünf Jahre zu verlängern, sodass dieser am 14.07.2025 endet (dritter Optionszeitraum).

Diese Verlängerung der Laufzeit des Bestandsvertrages gilt ebenso für alle Werbevereinbarungen.

Die Vertragsparteien vereinbaren die unter Punkt II. des Bestandvertrages vom 15.07.2005 angeführte Auflistung der „Kündigungsgründe aus wichtigem Grund“ um lit. h) zu ergänzen.

h) zusätzlich zu den unter lit. a) bis g) angeführten Gründen kann die Bestandgeberin den Bestandvertrag gemäß § 30 Abs. 2 MRG mittels eingeschriebenen Briefes vorzeitig aufkündigen.

Analog zu o.a. Kündigungsgründen gelten für die BG die Kündigungsgründe gemäß § 1118 ABGB.

Andererseits hat die Bestandnehmerin das Recht, den Vertrag fristlos aufzulösen, wenn die Bestandgeberin ihrerseits gegen die Auflösungsgründe gemäß § 1117 ABGB verstößt und die Bestandgeberin den vertragsgemäßen Zustand in Bezug auf den in der schriftlichen Kündigung genannten Auflösungsgrund trotz vorangegangener schriftlicher Aufforderung und angemessener Nachfristsetzung nicht wiederherstellt.“

Punkt VIII. des Bestandvertrages vom 15.07.2005 wird geändert wie folgt:

*„Der Bestandgegenstand dient zum ausschließlichen Verkauf von Bekleidung und Accessoires im ***21*** 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 mehr als 5% der Bestandfläche angeboten werden darf, ist zudem nur unter der Bedingung zulässig, dass (i) durch die anderen Produkte und/oder Dienstleistungen nicht gegen bestehende und allenfalls auch künftig erst eingeräumte Konkurrenzschutzvereinbarungen innerhalb des ***10*** verstoßen wird und (ii) diese anderen Produkte und Dienstleistungen auch in anderen Filialen der Bestandnehmerin in Österreich angeboten werden und (iii) Konzeptänderungen im Bestandgegenstand ebenfalls zeitnah in anderen Betrieben der ***22*** in Österreich umgesetzt werden. Der Betrieb eines Outletstores ist jedenfalls untersagt.*

Jeder Verstoß gegen den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck und die zuvor beschriebenen Voraussetzungen berechtigt die Bestandgeberin zur Kündigung dieses Vertrages, sofern die Bestandnehmerin es unterlässt, den vertragsgemäßen Zustand trotz schriftlicher Aufforderung der Bestandgeberin nicht binnen angemessener Nachfrist wiederherzustellen.

Die Bestandnehmerin hat die Bestandgeberin zu den, hinsichtlich aller daraus resultierenden Schäden und Nachteile schad- und klaglos zu halten.“

Punkt IX. des Bestandvertrages vom 15.07.2005 wird geändert wie folgt:

„1. [...]

*2. Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Bestandsgegenstandes an Dritte, in welcher Form auch immer, ist der Bestandnehmerin ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bestandgeberin nicht gestattet. Für eine Weitergabe in welcher Form auch immer innerhalb der ***24***-Konzerngruppe ist keine Zustimmung erforderlich, sofern der neue Vertragspartner eine Kautions in der Höhe von dann aktuellen drei Bruttomonatsmieten in Form einer unbedingten Konzerngarantie vorlegt und die Bestandnehmerin den (i) Nachweis der Zugehörigkeit zur ***24***-Konzerngruppe und (ii) den Nachweis, dass der neue Bestandnehmer keine schlechtere Bonität hat als die bisherige Bestandnehmerin, erbringt und (iii) der neue Vertragspartner die Einhaltung des Verwendungszweckes gemäß Punkt VIII. sicherstellt.*

3. [...]

*4. Die Bestandgeberin räumt der Bestandnehmerin unwiderruflich das Recht ein, während der vereinbarten Bestandsdauer ein mit dem Konzern der ***23***-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 Verwendungszweckes gemäß Punkt VIII. 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 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 IX. wird verwiesen.“

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 18. Mai 2021 wurde die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1957 mit 1 % von der Bemessungsgrundlage in Höhe von 1.703.677,80 €, d.s. 17.036,78 €, vorgeschrieben.

Dagegen wurde mit Schriftsatz vom 14.06.2021 Beschwerde eingebracht.

Die Bf. bringt vor, das Finanzamt habe bei der Beurteilung der Vertragsdauer - bestimmt oder unbestimmt - das unter Punkt IX. Absatz 4 vereinbarte Präsentationsrecht nicht berücksichtigt, was nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in der Regel zu einem Vertrag mit unbestimmter Dauer führe. So habe der VwGH in seinem Erkenntnis vom 17.09.1990, 1990/15/0034, das als "Weitergaberecht" titulierte Recht als "Präsentationsrecht" beurteilt.

Unter Verweis auf dieses Erkenntnis habe der VwGH auch im Erkenntnis vom 09.09.2015, 2014/16/0072, ausgeführt, dass ein vereinbartes Präsentationsrecht in der Regel zu einem Vertrag mit unbestimmter Vertragsdauer führe. Der VwGH komme zwar zum Ergebnis, dass es sich um einen Vertrag mit bestimmter Vertragsdauer handle, dies jedoch nur deshalb, weil es sich bei dem vereinbarten Recht um ein Weitergaberecht und nicht um ein Präsentationsrecht handle.

Im Erkenntnis vom 29.06.2017, Ro 2015/16/0032, habe er diese Auffassung wiederholt.

Dem Erkenntnis BFG 14.05.2020, RV/7104548/2019, sei ein Vertrag mit bestimmter Vertragsdauer und einem vereinbarten Präsentationsrecht zugrunde gelegen, welches auf Konzernunternehmen beschränkt gewesen sei. Das BFG habe in diesem Fall das Vorliegen eines Vertrages auf unbestimmte Dauer bejaht.

Die Bf. beantragt daher im Sinne der angeführten Judikatur die Gebühr auf Basis einer unbestimmten Vertragsdauer mit 10.222,07 Euro festzusetzen.

Die Beschwerde wurde mit Beschwerdeverentscheidung vom 13.06.2023 und gesonderter Begründung vom 14.06.2023, unter Hinweis auf BFG 02.06.2020, RV/7103081/2019, abgewiesen.

Das Finanzamt begründet, in gegenständlichem Fall sei das Präsentationsrecht unter der Voraussetzung vereinbart, dass es sich beim Nachfolgebestandnehmer um ein mit dem Konzern der ***23***-Gruppe verbundenes Unternehmen handle, welches einen Bestandvertrag zu den gleichen Bedingungen wie im gegenständlichen Vertrag abschließen müsse. Auch müsse der Verwendungszweck gemäß Punkt VIII. sichergestellt sein. Das als

Präsentierte in Betracht kommende Unternehmen könne aufgrund seiner Unternehmensgegenstände dem Verwendungszweck des gegenständlichen Vertrages allerdings nicht nachkommen. Der Bestandgeber habe daher berechtigte Einwände gegen die Ausübung des Präsentationsrechtes, weshalb die Ausübung als unwahrscheinlich anzusehen sei (Unter Verweis auf BFG 02.06.2020, RV/7103081/2019, worin der Fall eines gleichlautenden Präsentationsrechtes behandelt worden sei).

Mit Schreiben vom 12.07.2023 wurde Vorlageantrag eingebracht.

Hinsichtlich der Wirkung eines Präsentationsrechts für gebührenrechtliche Zwecke und der damit verbundenen unbestimmten Vertragsdauer verwies die Bf. auf ihre Ausführungen in der Bescheidbeschwerde vom 14.06.2021. Ergänzend führt die Bf. aus, dass die Ausführungen des Finanzamts in der Bescheidbegründung nicht nachvollziehbar seien, da von einem „als Präsentierte in Betracht kommende Unternehmen“ im Singular die Rede sei, wobei das Finanzamt offensichtlich einen anderen Sachverhalt vor Augen habe. Gegenständlich würden bei der ***23*** Gruppe jedoch zahlreiche Konzernunternehmen (europäische Retailunternehmen, d.h. mit Schwerpunkt Bekleidungs-(einzelhandel) vorliegen, die als „Nachfolge-Bestandnehmer“ durch Begründung einer Betriebsstätte oder Zweigniederlassung in Österreich infolge der Ausübung des Präsentationsrechts ein neues Bestandverhältnis abschließen könnten. Die Bf. führt hier zu 15 europäische Unternehmen an.

Die Ausführungen in BFG RV/7104548/2019 vom 14.05.2020 seien vollumfänglich auf den gegenständlichen Sachverhalt übertragbar, da auch der vorliegende Bestandvertrag ein Geschäft betreffe und die Ausführungen gleichermaßen für ein Bekleidungsgeschäft wie auch ein Lebensmittelgeschäft gelten müssten.

Darüberhinaus bestünden innerhalb der ***23*** Gruppe zahlreiche weitere Gesellschaften, die Holding- oder sonstige Funktionen ausüben würden. Diese hätte die Bf. nicht explizit angeführt, da diese Gesellschaften als Nachfolge-Bestandnehmer tendenziell eher unwahrscheinlich in Frage kämen, auch wenn es nicht gänzlich ausgeschlossen werden könne.

Weiters sei festzuhalten, dass nicht nur bestehende Konzernunternehmen in das Präsentationsrecht eintreten könnten, sondern auch alle in Zukunft neu gegründete Unternehmen oder durch Konzernumstrukturierungen entstehende Unternehmen.

Im Vorlagebericht vom 05.01.2024 führt das Finanzamt in seiner Stellungnahme ergänzend aus, der Umstand, dass in jedem Land, in dem die Beschwerdeführerin Geschäfte betreibe, eine eigene Gesellschaft gegründet werde, die diese Geschäfte führe, spreche dafür, dass es zum Geschäftsbetrieb des Unternehmens gehöre, in jedem Land die Verträge betreffend die Standorte der Geschäfte mit der dafür gegründeten Gesellschaft abzuschließen. Es sei als höchst unwahrscheinlich anzusehen, dass nunmehr von dieser Geschäftsgebarung abgegangen werde und eine in einem anderen Land errichtete Gesellschaft als Präsentierte einen Vertrag in

Österreich abschließe. Dies auch deshalb, da dafür eigens, wie im Vorlageantrag ausgeführt, eine Betriebsstätte oder Zweigniederlassung in Österreich errichtet werden müsste. Das Finanzamt stellt daher den Antrag die Beschwerde abzuweisen.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Sachverhalt wird wie unter I. dargestellt, angenommen.

2. Beweiswürdigung

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die auf elektronischem Wege übermittelten Aktenteile des Finanzamtes. Die obigen Sachverhaltsfeststellungen sind grundsätzlich unstrittig bzw. ergeben sich diese aus den aktenkundigen Unterlagen und können somit gemäß § 167 Abs. 2 BAO als erwiesen angenommen werden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 GebG 1957 (GebG) unterliegen Bestandverträge (§§ 1090 ff. ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, nach dem Wert im Allgemeinen 1 v. H..

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

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

Gemäß § 17 Abs. 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer Bedingung oder von der Genehmigung eines der Beteiligten abhängt.

Wird durch einen Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde die vereinbarte Geltungsdauer eines Bestandvertrages verlängert, ist dieser Zusatz oder Nachtrag

gemäß § 21 GebG im Umfang der vereinbarten Verlängerung als selbständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig. Für die Ermittlung des Umfanges der vereinbarten Änderung oder Verlängerung ist auf den vor dem gebührenrechtlich zu beurteilenden Nachtrag letzten vorhergehenden Nachtrag abzustellen.

Maßgeblich ist der beurkundete Inhalt des Rechtsgeschäftes, wobei der Urkundeninhalt auf Grund aller in der Urkunde enthaltenen Bestimmungen in deren Zusammenhang zu ermitteln ist (vgl. BFG 26.08.2021, RV/7105938/2017, BFG 23.7.2019, RV/7100718/2018).

Strittig ist in vorliegendem Fall, ob mit der gegenständlichen Zusatzvereinbarung für den dritten Optionszeitraum ein Bestandvertrag mit bestimmter oder unbestimmter Vertragsdauer vereinbart wurde. Weiters ist zu prüfen, ob das verfahrensgegenständliche Präsentationsrecht ausreichend ist, um den Bestandvertrag, als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen zu sehen.

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 Vertrages als einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nach dem zweiten Satz des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG nicht im Wege (VwGH 16.10.2014, 2011/16/0169).

Bei Vereinbarungen, die eine vorzeitige Auflösung des Vertrages ermöglichen, wie zB. ein Kündigungsrecht oder Präsentationsrecht, ist auf die Wahrscheinlichkeit der so vereinbarten Möglichkeiten einzugehen. Bei dieser Einzelfallprüfung ist auf den Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde abzustellen (VwGH 22.12.1976, 2163/74, 5.10.1987, 86/15/0102, 6.3.1989, 88/15/0037, 16.10.1989, 88/15/0040).

Der Verpächter kann den Pachtvertrag nicht nach Belieben kündigen, sondern nur dann, wenn sich der Pächter im Wesentlichen vertragswidrig verhält, die Pacht nicht zahlt, vom Pachtgegenstand erheblich nachteiligen Gebrauch macht usw. ("Verletzung von Vertragspflichten", außerordentliches Kündigungsrecht).

Die vertragliche Vereinbarung eines Präsentationsrechts, welches dem Mieter das Recht einräumt, dem Vermieter eine geeignete Person als Nachfolger vorzuschlagen, die der Vermieter grundsätzlich akzeptieren muss, kann dazu führen, dass insgesamt eine ungewisse Vertragsdauer anzunehmen ist (VwGH 17. 9. 1990, 90/15/0034), da in diesem Fall nach einer noch ungewissen Zeit ein neuer Vertrag zustande kommt und der alte Vertrag beendet wird (VwGH 9.9.2015, Ro 2014/16/0072; OGH 28.6.2000, 6 Ob 258/99f).

Bei Beurteilung der Frage, ob ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Bestandvertrag in gebührenrechtlicher Hinsicht als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen zu gelten hat, hat die

erkennende Behörde gemäß dem, im Gebührenrecht geltenden (verfassungsrechtlich unbedenklichen) Urkundenprinzip (§ 17 Abs.1 GebG 1957) festzustellen, ob die Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nach dem Inhalt des Bestandvertrages auf bestimmte oder unbestimmte Dauer aneinander gebunden sein wollten.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des VwGH führte ein Präsentationsrecht unter bestimmten Umständen dazu, dass von einer unbestimmten Vertragsdauer im Sinne des § 33 TP 5 Abs 3 GebG auszugehen war (s.o. VwGH 17.9.1990, 90/15/0034, VwGH 9.9.2015, Ra 2015/16/0072).

Mit Erkenntnis vom 08.04.2024, Ra 2021/16/0086, hob der Verwaltungsgerichtshof das Erkenntnis des BFG vom 24.08.2021, RV/7101410/2020, worin das BFG in Folge eines Präsentationsrechts eine unbestimmte Vertragsdauer unterstellte, in Folge einer Amtsrevision auf und führte u.a. aus:

„Ein Präsentationsrecht liegt dann vor, wenn sich der Bestandgeber nach Art eines Vorvertrags 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 9.9.2015, Ra 2015/16/0072).

Wie in der Revision zutreffend vorgebracht wird, ist das Bundesfinanzgericht lediglich aufgrund des vereinbarten Präsentationsrechts davon ausgegangen, dass ein Vertrag von unbestimmter Dauer vorliege. Der dem revisionsgegenständlichen Fall zugrundeliegende Vertrag unterscheidet sich allerdings von jenem, der der vom Bundesfinanzgericht ins Treffen geführten Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 17. September 1990, 90/15/0034, zugrunde lag schon dadurch, dass das damalige Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden war, während im vorliegenden Fall ausdrücklich eine Befristung des Bestandvertrags von zehn Jahren und neun Monaten bedungen wurde (vgl. auch VwGH 18.8.2020, Ra 2020/16/0115).

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 25. November 2021, Ra 2021/16/0087, auf den gemäß § 43 Abs. 2 zweiter Satz iVm Abs. 9 VwGG verwiesen wird, festgehalten, dass selbst, wenn man der Ausübung des Präsentationsrechts das Momentum einer Ungewissheit für die Dauer des ursprünglichen Bestandvertrags unterstellen würde, diesem Umstand als auflösende Bedingung in Anwendung des § 17 Abs. 4 GebG keine Bedeutung für die Entstehung einer Gebührenschuld zukäme. Denn gemäß § 17 Abs. 4 GebG ist es auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts von einer Bedingung oder von einer Genehmigung eines der Beteiligten abhängt (vgl. VwGH 25.11.2021, Ra 2021/16/0087, mwN).

Indem das Bundesfinanzgericht aufgrund der Einräumung des Präsentationsrechts von einer unbestimmten Vertragsdauer ausgegangen ist, hat es das angefochtene Erkenntnis mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet, weshalb dieses gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war.“

Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Einräumung eines Präsentationsrechtes in einem Bestandvertrag die gebührenrechtliche Beurteilung dieses Vertrages als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen nach sich ziehen kann, bedeutet das aber nicht, dass bei Einräumung eines Präsentationsrechtes in einem auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag bei der Feststellung der gebührenrechtlichen Bemessungsgrundlage der übrige Vertragsinhalt außer Acht zu bleiben hat.

Der VwGH stellte bei den von der Bf. zitierten Erkenntnissen regelmäßig auf Gewicht und Wahrscheinlichkeit der Vertragsauflösungsmöglichkeit ab. Aufgrund der in diesen Fällen vorliegenden hohen Wahrscheinlichkeit der Ausübung des Präsentationsrechts und der daraus folgenden Ungewissheit hinsichtlich der Dauer der Bestandverhältnisse, war in diesen Fällen von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen (siehe das von der Bf. zitierte Erkenntnis VwGH 17.9.1990, 90/15/0034).

Im gg. Fall war laut Vertragspunkt II. des ursprünglichen Bestandvertrages vom 14.07.2005, der Wille auf den Abschluss eines Bestandvertrages mit bestimmter Dauer (fünf Jahre) gerichtet, welcher danach enden sollte, ohne dass es einer Kündigung bedurfte. Mit der 1. Zusatzvereinbarung wurde der Bf. das Recht eingeräumt, den Bestandvertrag durch wiederholte Optionsausübung jeweils um weitere fünf Jahre (längstens bis 14.07.2030) zu verlängern. Mit der 2. Zusatzvereinbarung wurde der Bestandzins reduziert. Erst mit der – hier gegenständlichen – 3. Zusatzvereinbarung wurde ein Präsentationsrecht in den Vertrag aufgenommen. Die Aufnahme eines Präsentationsrechtes für den Bestandnehmer in die Zusatzvereinbarung zum Bestandvertrag rechtfertigt per se nicht die Annahme eines Bestandvertrages von unbestimmter Dauer.

Im zu beurteilenden Fall wird die Zustimmung des Bestandgebers zur Ausübung des Präsentationsrechtes zusätzlich zu den aufgezeigten Bedingungen an die Einhaltung des Verwendungszweckes gemäß Punkt VIII. durch den neuen Vertragspartner gebunden (vgl. Pkt. IX 2. und 4.).

Das streitgegenständliche Präsentationsrecht weist insgesamt folgende Einschränkungen auf:

- Zugehörigkeit zur ***24***-Konzerngruppe
- keine schlechtere Bonität als die bisherige Bestandnehmerin
- ein verbundenes Unternehmen im Sinne des UGB
- Einhaltung des Verwendungszweckes gemäß Punkt VIII. des Vertrages

Grundsätzlich ist aufgrund des Vorhandenseins mehrerer konzernzugehöriger Unternehmen das Zugehörigkeitskriterium erfüllbar.

Die ***15*** hat ein vielfältiges Geschäftsportfolio mit Privatbesitz, Immobilien und Vermögensverwaltung und ist außerdem in den Bereichen Einzelhandel, saubere Energie und nachhaltige Lebensmittel tätig (***16***).

Daraus ist jedoch ersichtlich, dass kein anderes der Konzernunternehmen als die Bf. die Sicherstellung der Einhaltung des Geschäftszwecks gemäß Punkt VIII., gewährleisten kann. Nur die Bf. bietet den *"Verkauf von Bekleidung und Accessoires im ihr typischen Umfang (Hauptsortiment)"* an, sowie den *„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."*

Auf Grund der expliziten Vertragsbestimmungen, des sehr restriktiv definierten Verwendungszweckes und angesichts der aufgezeigten Konzernstruktur ist die Geltendmachung des Präsentationsrechtes als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Die Bf. zeigt selbst auf, dass innerhalb der ***23*** Gruppe zahlreiche weitere Gesellschaften, die Holding- oder sonstige Funktionen ausüben, bestünden, die als Nachfolge-Bestandnehmer tendenziell eher unwahrscheinlich in Frage kämen.

Hinsichtlich der, von der Bf. im Vorlageantrag genannten fünfzehn Unternehmen der ***23*** Gruppe mit Schwerpunkt Bekleidungs(einzel)handel (europäische Retailunternehmen), die als „Nachfolge-Bestandnehmer" durch Begründung einer Betriebsstätte oder Zweigniederlassung in Österreich infolge der Ausübung des Präsentationsrechts ein neues Bestandverhältnis abschließen könnten, ist dem Finanzamt in seiner Argumentationslinie zu folgen, dass die Usance in jedem Land, in welchem die Beschwerdeführerin Geschäfte betreibt, eine eigene Gesellschaft zu gründen, die diese Geschäfte führt, offensichtlich zur Geschäftsgebarung des Unternehmens gehört. Die Verträge betreffend die Standorte der Geschäfte werden jeweils mit der dafür gegründeten Gesellschaft abgeschlossen. Es ist als höchst unwahrscheinlich anzusehen, dass das Unternehmen von diesem Usus abgehen wird, und eine in einem anderen Land errichtete Gesellschaft als Präsentierte einen Vertrag in Österreich abschließt. Dies umso mehr, als dafür ja vorab eigens eine Betriebsstätte oder Zweigniederlassung in Österreich errichtet werden müsste, wie die Bf. selbst ausführt.

Im für die Beurteilung der Bemessungsgrundlage relevanten Zeitpunkt waren die in anderen Sparten der Unternehmensgruppe tätigen Unternehmen auf Grund der restriktiven Vertragsbestimmungen zur Einhaltung des Verwendungszweckes nicht geeignet. Alle anderen genannten Unternehmen befanden sich in anderen (europäischen) Ländern und müssten als Nachfolgebestandnehmer - entgegen der bisher geübten Vorgehensweise - erst Betriebsstätten oder Zweigniederlassungen in Österreich errichten.

Im gegenständlichen Fall gelangt das Bundesfinanzgericht zu dem Schluss, dass trotz des formulierten Präsentationsrechts die Möglichkeit der tatsächlichen Ausübung, anders als im Sachverhalt der VwGH-Erkenntnisse (insbesondere VwGH 17.9.1990, 90/15/0034) als hochgradig unwahrscheinlich zu qualifizieren ist und die bloße Vereinbarung eines Präsentationsrechtes per se nicht zur gebührenrechtlichen Qualifikation eines Vertrages als eines solchen von unbestimmter Dauer führt.

Die Beschwerde war daher als unbegründet abzuweisen.

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.

Ob ein konkreter Bestandvertrag vom Verwaltungsgericht, das sich auf dem Boden der erwähnten Rechtsprechung bewegt, im Einzelfall in seiner Gesamtgestaltung als Vertrag auf bestimmte Dauer oder auf unbestimmte Dauer gedeutet wird, ist im Allgemeinen keine Frage, die über den Einzelfall hinausgeht und daher nicht grundsätzlich im Sinn des Art 133 Abs 4 B-VG (vgl VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; VwGH 4.12.2019, Ro 2018/16/0004; VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182).

Im Übrigen weicht das Bundesfinanzgericht nicht von der im Erkenntnis angeführten Judikatur des Höchstgerichts ab, weshalb die Revision nicht zuzulassen war.

Wien, am 2. Dezember 2025