

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Richterin***Ri*** in der Beschwerdesache ***21*** vertreten durch ***1***, über die Beschwerde vom 14. Mai 2025 gegen den Bescheid des Finanzamtes Österreich vom 11. April 2025 betreffend Gebühren, St.Nr. ***2***, ***3*** zu Recht erkannt:

- I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid wird gem. § 279 (1) BAO abgeändert wie folgt:

Die Festsetzung der Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG 1957 in Höhe von 32.175,00 Euro erfolgt gem. § 200 Abs. 1 BAO vorläufig, da nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist.

- II. 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

Mit Bestandvertrag vom 17.08.2006 (***5***) zwischen ***6*** als Vermieterin und ***7*** als Mieterin wurde im ***10*** auf der Liegenschaft ***9***, ein Geschäftslokal mit einer Fläche von ca. 1.300 m² zum Betrieb eines Textilfachmarktes in Bestand gegeben. Der Vertrag wurde auf fünf Jahre befristet, wobei der Mieterin ein zweimaliges Optionsrecht eingeräumt wurde, wodurch das Vertragsverhältnis jeweils um weitere fünf Jahre verlängert werden konnte.

Der Vertrag lautet auszugsweise:

„III. Laufzeit des Bestandvertrages/Vorzeitige Auflösung

Das Mietverhältnis beginnt mit dem Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe und wird auf die Dauer von fünf Jahren befristet abgeschlossen. Es endet sohin am 14.9.2011, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.

Der BN wird die zweimalige Option eingeräumt, das Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung, um jeweils weitere fünf Jahre zu verlängern. Die Option ist spätestens sechs Kalendermonate vor Ablauf der fünfjährigen Mietzeit durch schriftliche Erklärung der BG gegenüber auszuüben. Wird eine der Optionen nicht rechtzeitig ausgeübt, so sind sämtliche Optionsrechte erloschen. Für die Rechtzeitigkeit der Optionsausübung ist das Einlangen der Verlängerungserklärung bei der BG maßgeblich. Im Falle der Optionsausübung endet das Mietverhältnis nach Ablauf der fünf Jahre, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedarf.

Im Falle der Ausübung der Option ist die BG berechtigt, ab dem Zeitpunkt des Beginns des Verlängerungszeitraums den Mietzins an das marktkonforme Niveau anzupassen. Die Nettoerhöhung des bisherigen Mietzinses darf 5% des Bruttomietzinses bei Ablauf der fünfjährigen Mietzeit nicht überschreiten. Macht die BG von diesem Recht Gebrauch, ist sie verpflichtet, der BN den neuen Mietzins spätestens fünf Monate vor dem Beginn der Verlängerungsperiode bekannt zu geben. Binnen vierzehn Tagen nach Bekanntgabe des neuen Mietzinses hat die BN die Möglichkeit, die Ausübung der Option zu widerrufen. Bei Widerruf der Ausübung entfällt der Bestandvertrag mit Auslauf der unmittelbar vorangehenden fünfjährigen Laufzeit. [...]

Die BN verzichtet für die Dauer von fünf Jahren, beginnend mit dem der Übergabe des Bestandgegenstandes folgenden Monatsersten, auf sein Kündigungsrecht,

Die BG kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist den Bestandvertrag mit sofortiger Wirkung auflösen, wenn

- a) die BN ihren finanziellen Verpflichtung aus diesem Vertrag innerhalb von acht Wochen nach Fälligkeit trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist nicht nachkommt,*
- b) die BN trotz schriftlicher Mahnung vom Bestandobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht,*
- c) über das Vermögen der BN ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde,*
- d) die BN rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen nicht einhält,*
- e) die BN sonst eine Verpflichtung aus diesem Vertrag trotz Mahnung mittels eingeschriebenem Brief in gröblicher Weise verletzt,*
- f) die BN die unter § X vereinbarte Betriebspflicht nicht einhält,*
- g) die vorgenannten Kündigungsgründe gelten jedenfalls als „Kündigungsgründe aus wichtigem Grund“ analog zu § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG.“*

Mit Bescheid vom 08.01.2007 wurde die Gebühr vom 8-fachen Jahresentgelt (5 Jahre bestimmte Dauer + 3-faches Jahresentgelt für eine anschließende unbestimmte Dauer) mit 20.794,80 € vorläufig festgesetzt. Mit endgültigem Bescheid vom 04.08.2009 wurde die Gebühr ausgehend von einer Laufzeit von 180 Monaten (5 Jahre + zweimalige Verlängerung) mit 44.602,20 € festgesetzt.

Mit der ersten Zusatzvereinbarung vom 27.11.2015 (***11***) wurde das Vertragsverhältnis um die bestimmte Zeit von 15.09.2016 bis 14.09.2023 verlängert. Es sollte mit Ablauf des 14.09.2023 enden, ohne dass es einer Aufkündigung bedurfte. Der Mieterin wurde unwiderruflich die einmalige Option eingeräumt das Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung, um weitere fünf Jahre zu verlängern. Im Falle der Optionsausübung sollte das Mietverhältnis durch Zeitablauf am 14.09.2028 enden.

Hierfür wurde die Gebühr mit Bescheid vom 31.03.2016 mit 8.383,91 € festgesetzt. Der Vertrag wurde als ein solcher von unbestimmter Dauer beurteilt, da alle denkmöglichen Kündigungsgründe des § 30 MRG vereinbart worden seien und das 36-fache Monatsentgelt herangezogen (Hinweis VwGH 17.9.1990, 90/15/0034).

Mit der verfahrensgegenständlichen zweiten Zusatzvereinbarung vom 11.10.2023 wurde das Mietverhältnis um die bestimmte Zeit bis **22.02.2029** verlängert. Die Vermieterin räumt unwiderruflich der Mieterin das Recht ein, das Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung um weitere fünf Jahre zu verlängern (Option). Im Falle der Optionsausübung endet das Mietverhältnis durch Zeitablauf am 21.02.2034, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedarf. Zudem wurde in Punkt I. 6. der zweiten Zusatzvereinbarung der Mieterin ein Präsentationsrecht eingeräumt:

*„[...] Die Bestandgeberin räumt dem Bestandnehmer unwiderruflich das Recht ein, während der vereinbarten Bestandsdauer ein (Anm.: einen) dem Konzern ***12*** des Bestandnehmers zugehörigen „Nachfolger-Bestandnehmer“ 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 vom Bestandnehmer genannten Nachfolge-Bestandnehmer einen Bestandvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen, es sei denn die Bonität dieses Nachfolge-Bestandnehmers ist nicht ausreichend gesichert.*

Macht der Bestandnehmer von seinem Präsentationsrecht Gebrauch, so hat er der Bestandgeberin den Nachfolge-Bestandnehmer schriftlich bekanntzugeben. Die Bestandgeberin hat binnen eines Monats ab Erhalt dieses Schreibens dem Nachfolge-Bestandnehmer einen diesem Bestandvertrag inhaltlich entsprechenden Bestandvertrag zu übersenden mit Vertragsbeginn binnen drei Monaten ab Erhalt des Schreibens.

Das hier gegenständliche Bestandsverhältnis mit dem Bestandnehmer endet mit Ablauf jenes Kalendertages, der dem Beginn des Bestandsverhältnisses mit dem Nachfolge-Bestandnehmer vorangeht. [...]

Der Bestandzins besteht aus dem monatlichen Mindesthauptmietzins in Höhe von 15,00 €/m² zuzüglich USt, den anteiligen Betriebs-, Heiz- und sonstigen Nebenkosten, sowie eines jährlichen Umsatzbestandzinses von 7%.

Mit Bescheid vom 11.04.2025 wurde die Gebühr gem. § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 3.217.500,00 € mit 32.175,00 € festgesetzt. Das Finanzamt führt aus, die Berechnung sei auf Grundlage der bestimmten Dauer von 125 Monaten erfolgt. Darin sei die Befristung bis zum „22.09.2029“ sowie die Verlängerungsoption um fünf Jahre berücksichtigt worden „(15.09.2023-22.09.2029 = 65 Monate + Option 60 Monate = 125 Monate)“.

Am 11.04.2025 hat die ***13*** vertreten durch ***14*** gegen den letztgenannten Gebührenbescheid via FinazOnline Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführerin (Bf.) bringt vor, die Behörde habe die Gebühr auf Basis einer bestimmten Vertragsdauer anstatt einer unbestimmten Vertragsdauer bemessen. Das Mietverhältnis ende zwar gemäß Punkt 1. und 2. des Nachtrags spätestens am 21.02.2034, es dürften jedoch die restlichen Bestimmungen des gegenständlichen Nachtrags nicht außer Acht gelassen werden. So sei neben den Kündigungsbestimmungen gemäß Punkt 2. und 3. unter Punkt 6 ein Präsentationsrecht vereinbart. Die Bf. verweist insbesondere auf VwGH 17.09.1990, 90/15/0034, wonach der Verwaltungsgerichtshof in mehreren Entscheidungen ausgesprochen habe, dass bei einem dem Wortlaut nach befristeten Pachtvertrag gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Zeit vorliege, wenn vertraglich ein Kündigungsgrund, zB im Falle eines Präsentationsrechtes vereinbart sei, das dem Pächter eine jederzeitige, vorzeitige Vertragsauflösung ermögliche.

Die Beschwerde wurde mit Beschwerdevorentscheidung vom 30.05.2025 als unbegründet abgewiesen. Das Finanzamt führte aus, für die Beurteilung, ob ein Präsentationsrecht vorliege, sei nicht seine Bezeichnung, sondern der Inhalt des Rechtes, maßgeblich. Bei Vorliegen eines Präsentationsrechtes sei zu Zwecken der Gebührenbemessung auf die Wahrscheinlichkeit von dessen Ausübung abzustellen. Beschränkungen hinsichtlich der Auswahl des präsentierten Vertragspartners (insbes. betreffend Unternehmensgruppe, Sitz, Bonität, usw.) führten zu einer geringen Wahrscheinlichkeit der Ausübung des Präsentationsrechtes, daher sei von der Annahme einer unbefristeten Vertragsdauer abzusehen. Gemäß Punkt 6. des Nachtrags sei das Präsentationsrecht dahingehend beschränkt, dass der "Nachfolge-Bestandnehmer" einerseits einem expliziten Konzern zugehören habe, andererseits habe die ausreichende Sicherung seiner Bonität vorzuliegen. Selbst wenn man der Ausübung des Präsentationsrechtes das Momentum einer Ungewissheit für die Dauer des ursprünglichen Bestandvertrages unterstelle, käme diesem Umstand als auflösende Bedingung in Anwendung des § 17 Abs. 4 GebG keine Bedeutung für die Entstehung der Gebührenschuld zu. Es sei auf die Entstehung der Gebührenschuld ohne Einfluss, ob die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes von einer

Bedingung oder von einer Genehmigung eines der Beteiligten abhängen. Da ein umsatzabhängiger Pachtzins vereinbart worden sei und die Betriebs-, Heiz-, u. Nebenkosten derzeit noch ungewiss seien, habe die Beschwerdeentscheidung vorläufig zu ergehen.

Mit Schreiben vom 27.06.2025 wurde via FinanzOnline die Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht beantragt und argumentiert, dass der VwGH keine Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung des Präsentationsrechtes vornehme, und dass die Beschränkung des Präsentationsrechtes auf Konzernunternehmen mit entsprechender Bonität nicht zu einer geringen Wahrscheinlichkeit der Ausübung führen würde. Gerade bei einem im Konzern eingeräumten Präsentationsrecht sei die Wahrscheinlichkeit der Ausübung des Präsentationsrechtes groß, da regelmäßig Gründe (zB gesellschaftsrechtliche oder schlicht operative Umstrukturierungen) vorliegen würden, warum eine andere Konzerngesellschaft als Nachmieter auftrete. Die Bf. führt hier zu 16 europäische Unternehmen an.

Darüber hinaus bestünden innerhalb der ***15*** 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 21.08.2025 führt das Finanzamt in seiner Stellungnahme ergänzend aus, dass entgegen der Argumentation der Bf., dass die Wahrscheinlichkeit der Ausübung eines Präsentationsrechtes in einem Konzern auf Grund von Umstrukturierungen extrem groß sei, Umstrukturierungen regelmäßig unter Anwendung von Umgründungsmaßnahmen erfolgen würden, die keine neuen Vertragsabschlüsse erforderten (Hinweis BFG 23.04.2020, RV/7101246/2020). Zudem sei auch die Wahrscheinlichkeit der Ausübung des Präsentationsrechtes durch Begründung einer Betriebsstätte oder Zweigniederlassung durch ein europäisches Konzernunternehmen eher gering.

In der verfahrensgegenständlichen Zusatzvereinbarung vom 11.10.2023 liege ein Fall vor, in dem das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit befristet werde. Demnach sei die Entscheidung des VwGH 17.09.1990, 90/15/0034 nicht anzuwenden, da sich der Fall vom gegenständlichen Vertrag unterscheide.

Folglich sei von einer bestimmten Dauer von 132 Monaten auszugehen. Dies ergebe sich einerseits durch die Befristung vom 15.09.2023 bis 22.09.2029 (72 Monate) sowie der Option auf Verlängerung um fünf Jahre (60 Monate).

Die Gebühr berechne sich gem. § 33 TP 5 Abs 1 Z 1 GebG wie folgt:

Entgelt: 23.400,00 € mtl. Miete inkl. USt gem. Punkt II der zweiten Zusatzvereinbarung +
2.340,00 € mtl. Betriebskosten inkl. USt gem. Punkt VI.7. des Bestandvertrags = 25.740,00 €
mtl. Gesamtentgelt inkl. USt

Bemessungsgrundlage: mtl. Gesamtentgelt x Dauer, 25.740,00 € x 132 Monate =

3.397.680,00 € Gebühr: 1% von 3.397.680,00 € = 33.976,80 €

Gemäß Punkt II Bullet Point 3 der zweiten Zusatzvereinbarung sei eine Umsatzpacht vereinbart worden.

Das Finanzamt Österreich beantragt daher, das Bundesfinanzgericht möge die Gebühr von einer Bemessungsgrundlage in Höhe von 3.397.680,00 € in Höhe von 33.976,80 € vorläufig festsetzen und die Beschwerde im Übrigen als unbegründet 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 es sich bei dem Nachtrag bezüglich ***16*** vom 11.10.2023 mit der ***6*** um einen Bestandvertrag von bestimmter oder unbestimmter Vertragsdauer handelt. Insbesondere 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, Ra 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 dem ursprünglichen Bestandvertrag vom 17.08.2006, der Wille auf den Abschluss eines Bestandvertrages *mit bestimmter Dauer* (fünf Jahre) gerichtet, sowie eine zweimalige Verlängerungsoption eingeräumt. Für den Fall, dass die Option nicht rechtzeitig ausgeübt würde, galten sämtliche Optionen als erloschen. Im Falle der Optionsausübung sollte das Mietverhältnis nach Ablauf der fünf Jahre erlöschen, ohne dass es einer Kündigungserklärung bedurfte. Mit Zusatzvereinbarung vom 27.11.2015 wurde das Mietverhältnis „um die bestimmte Zeit von 15.09.2016 bis 14.09.2023 verlängert.“ Es sollte mit Ablauf des 14.09.2023 enden. Gleichzeitig wurde der Mieterin unwiderruflich die einmalige Option eingeräumt, das Vertragsverhältnis durch einseitige Erklärung um weitere 5 Jahre zu verlängern.

Mit dem streitgegenständlichen Nachtrag vom 11.10.2023 wurde das bestehende Mietverhältnis um die bestimmte Zeit bis 22.02.2029 verlängert, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf (Punkt I 1.). Im Falle der Optionsausübung endet das Mietverhältnis durch Zeitablauf am 21.02.2034.

Erst mit der hier gegenständlichen 2. Zusatzvereinbarung wurde erstmals ein Präsentationsrecht in den Vertrag hineingeschrieben. Die Aufnahme eines Präsentationsrechtes für den Bestandnehmer in die Zusatzvereinbarung zum Bestandvertrag rechtfertigt per se nicht die Annahme eines Bestandvertrages auf unbestimmte Dauer.

Im zu beurteilenden Fall wird die Zustimmung des Bestandgebers zur Ausübung des Präsentationsrechtes zusätzlich zu den aufgezeigten Bedingungen an die Zugehörigkeit zur ***17*** sowie dessen ausreichende Bonität gebunden. Auch wenn der Verwendungszweck in der Zusatzvereinbarung nicht explizit genannt wurde („zum Verwendungszweck für den Betrieb des Textilfachmarktes“ lt. Punkt I. 1. bzw. „ausschließlich zu Geschäftszwecken und zwar für den Betrieb eines Textilmarktes mit dem jeweils üblichen“ ***18***“ lt. Punkt VII. des ursprünglichen Mietvertrages), so heißt es doch, „Die Bestandgeberin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger [...] in der Stellung als Bestandgeberin mit diesem vom Bestandnehmer genannten Nachfolge-Bestandnehmer einen Bestandvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen, [...]“, was den Verwendungszweck impliziert, sowie, dass der Präsentierte auch in die jeweiligen Befristungen analog eintritt.

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

Die ***19*** hat ein vielfältiges Geschäftsportfolio mit Privatbesitz, Immobilien und Vermögensverwaltung und ist außerdem in den Bereichen Einzelhandel, saubere Energie und nachhaltige Lebensmittel tätig (***20***).

Daraus ist ersichtlich, dass kein anderes der Konzernunternehmen als die Bf. die Sicherstellung des Verwendungszwecks gemäß Punkt I.1. und VII., gewährleisten kann. Nur die Bf. kann den Geschäftszweig „Betrieb eines Textilmarktes mit dem jeweils üblichen“ ***18*** gewährleisten.

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 ***15*** zahlreiche weitere Gesellschaften, die Holding- oder sonstige Funktionen ausüben, bestünden, die als Nachfolge-Bestandnehmer tendenziell eher unwahrscheinlich in Frage kämen.

Die Ziehung der Option hinsichtlich der, von der Bf. im Vorlageantrag genannten sechzehn Unternehmen der ***15*** mit Schwerpunkt Bekleidungs(einzel)handel (europäische Retailunternehmen), die als „Nachfolge-Bestandnehmer“ infolge der Ausübung des Präsentationsrechts ein neues Bestandsverhältnis abschließen könnten, ist im Hinblick auf die Einschränkung auf Konzernunternehmen sowie die Bonität im Mindestausmaß der Präsentierten als äußerst unwahrscheinlich einzustufen.

Auch die Beurteilung eines Vertrages von unbestimmter Dauer im endgültigen Bescheid vom 31.03.2016 auf Grund der Vereinbarung aller denkmöglichen Kündigungsgründe des § 30 MRG unter Verweis auf VwGH 17.9.1990, 90/15/0034 ist nicht präjudiziell.

Einerseits halten die Vertragsparteien in Punkt I. 2. des Bestandsvertrages vom 17.08.2006 fest, dass im vertragsgegenständlichen Gebäude - nach Vornahme der räumlichen Trennung - nicht mehr als zwei selbständig vermietbare Geschäftsräumlichkeiten sein werden und daher nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG die Regelungen des Mietrechtsgesetzes (BGBl 1981/520 idF 2005/120) auf dieses Bestandsverhältnis - mangels abweichender Regelung - nicht anzuwenden sind.

Andererseits kommen bei Geschäftsräumen bereits von vornherein nicht alle Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG in Betracht und ist in diesem Fall nur auf die für den konkreten Sachverhalt "denkmöglichen" Kündigungsgründe abzustellen. Von einer uneingeschränkten Kündigungsmöglichkeit kann insofern nicht gesprochen werden, was ebenfalls für einen Vertrag von bestimmter Dauer spricht.

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. Die bloße Vereinbarung eines Präsentationsrechtes per se führt nicht zur gebührenrechtlichen Qualifikation eines Vertrages als eines solchen von unbestimmter Dauer.

Wenn das Finanzamt im Vorlagebericht, welcher auch der Bf. zugestellt worden ist, ausführt, dass von einer bestimmten Dauer von 132 Monaten auszugehen sei, was sich einerseits durch die Befristung vom 15.09.2023 bis zum 22.9.2029 (72 Monate) sowie der Option auf Verlängerung um fünf Jahre (60 Monate) ergebe, ist zu sagen, dass die Befristung laut gegenständlichem Nachtrag, Punkt I. 1. am 22.02.2029 endet und nicht am 22.09.2029. Die Berechnung im angefochtenen Bescheid ist somit grundsätzlich richtig für 65 Monate plus Verlängerungsoption 60 Monate, erfolgt. Lediglich die Begründung enthält einen Fehler. Die Bemessungsgrundlage bleibt sohin unverändert.

Gemäß Punkt II Unterpunkt 3 der zweiten Zusatzvereinbarung wurde eine Umsatzpacht vereinbart. Der mit Zusatzvereinbarung vom 16.11.2015 vereinbarte jährliche Umsatzbestandzins von 7 % bleibt unverändert bestehen.

Gemäß § 279 Abs. 1 BAO hat das Verwaltungsgericht (Bundesfinanzgericht) immer in der Sache selbst mit Erkenntnis zu entscheiden. Es ist berechtigt, sowohl im Spruch als auch hinsichtlich der Begründung seine Anschauung an die Stelle jener der Abgabenbehörde zu setzen und demgemäß den angefochtenen Bescheid nach jeder Richtung abzuändern. Ein Erkenntnis gemäß § 279 Abs. 1 BAO tritt, sofern es den angefochtenen Bescheid nicht ersatzlos aufhebt, ab seiner Erlassung an dessen Stelle. Für eine vorläufige Bescheiderlassung müssen die Voraussetzungen des § 200 Abs. 1 BAO vorliegen. Es muss eine Ungewissheit im Tatsachenbereich bestehen, etwa wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist.

Da ein umsatzabhängiger Pachtzins vereinbart wurde und die Betriebs-, Heiz-, u. Nebenkosten derzeit noch ungewiss sind, erfolgt die Festsetzung gemäß § 200 Abs. 1 BAO vorläufig.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

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