

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter***Ri*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***2***, ***3***, über die Beschwerde vom 18. September 2025 gegen den Bescheid des ***FA*** vom 29. August 2025 betreffend Rechtsgeschäftsgebühr bezüglich des Pachtvertrages mit der ErfNr. ***1***, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Mit Bescheid vom 28.08.2025 setzte das Finanzamt -ausgehend von einer bestimmten Vertragsdauer von zehn Jahren- die Rechtsgeschäftsgebühr für den Pachtvertrag vom 30.4.2025 gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 3 GebG vorläufig mit 1% von einer Bemessungsgrundlage iHv € 1.116,264,00, sohin mit € 11.162,64 fest.

Gegen diesen Bescheid wurde am 18.9.2025 Beschwerde erhoben und vorgebracht, dass aufgrund der vereinbarten Kündigungsmöglichkeiten von einem Vertrag mit unbestimmter Dauer auszugehen sei. Anlässlich seines Pensionsantrittes würde der Beschwerdeführer von seinem Kündigungsrecht Gebrauch machen. Das Regelpensionsantrittsalter werde 2032 erreicht, aufgrund seiner gesundheitlichen Einschränkungen sei sehr wahrscheinlich mit einem früheren Pensionsantritt zu rechnen.

Außerdem sei dem Beschwerdeführer ein Präsentationsrecht eingeräumt worden, welches gemäß Gebührenrichtlinien Rz 1338 zu einer unbestimmten Vertragsdauer führe.

Die Gebühr sei daher iHv. 3.348,79 Euro festzusetzen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 26.9.2025 wurde die Beschwerde abgewiesen.

Am 23.10.2025 beantragte der Beschwerdeführer die Vorlage seiner Beschwerde beim Bundesfinanzgericht und brachte ergänzend vor, dass die vereinbarten Kündigungsrechte vom Finanzamt nicht gewürdigt worden seien. Die Verpächterin habe ein Kündigungsrecht bei Eigenbedarf und der Pächter im Pensionsfall. Die Auflösungsmöglichkeiten seien weder eng begrenzt noch objektiv überprüfbar, sondern eröffnen der Verpächterin ein weitreichendes Ermessen hinsichtlich der Vertragsbeendigung. Das Präsentationsrecht verstärke den Charakter eines Vertrages mit unbestimmter Laufzeit.

Am 11.12.2025 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor und beantragte die Abweisung. Die Vertragsbestimmungen laut § 2 Abs. 4, dass der Pächter das Vertragsverhältnis vorzeitig beenden kann, wenn er in den Ruhestand tritt, sowie die Option, einen gleichwertigen Nachfolger zu benennen, ändere nichts daran, dass ein Vertrag auf bestimmte Dauer vorliegt. Ein Präsentationsrecht liege nicht vor.

Nach dem gesamten Inhalt des Pachtvertrages erscheinen sowohl der Verpächter als auch der Pächter an die vereinbarte bestimmte Vertragsdauer gebunden.

Am 14.1.2026 übermittelte die beschwerdeführende Partei dem Bundesfinanzgericht den Bestellsungsvertrag betreffend den Betrieb eines Tabakfachgeschäftes und nahm Stellung zur Frage des Pensionsantrittes und der Nachfolge des Beschwerdeführers.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Mit Pachtvertrag vom 30.04.2025 verpachtete die ***4***-***5*** AG an den Beschwerdeführer das Geschäftslokal Top 23 im EG des Aufnahmegebäudes ***6*** mit einer Fläche von 50,56 m² zum Zweck der Führung einer Tabak-Trafik.

§ 2 des Pachtvertrages lautet:

„(1) Das Pachtverhältnis beginnt am 01.05.2025 und endet ohne Kündigung am 30.04.2035. Eine allfällige Verlängerung bedarf einer von beiden Vertragsparteien unterfertigten Urkunde.

(2) Dem Verpächter steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen folgender Kündigungsgründe das Pachtverhältnis vorzeitig unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Monatsletzten aufzukündigen:

- a) Kündigungsgründe analog §§ 30 und 31 MRG*
- b) dringender Eigenbedarf des Verpächters oder eines sonstigen Unternehmens des ***4***-Konzerns zur Erfüllung der im Bundesbahngesetz vorgegebenen Aufgaben*
- c) Verletzung der Vertragspflichten trotz Mahnung und Fristsetzung*

(3) Die Anwendbarkeit des § 1117 ABGB wird eingeschränkt; eine außerordentliche Kündigung des Pachtvertrages ist für den Pächter nur im Falle der Gesundheitsschädlichkeit des Pachtgegenstandes zulässig sowie für den Fall, dass der Pachtgegenstand bereits in einem Zustand übergeben wurde, der ihn zum bedungenen Gebrauch untauglich macht. Klargestellt sei, dass das Recht den Pachtgegenstand außerordentlich zu kündigen im Falle von Epidemien, Pandemien oder kürzer als drei Monaten andauernden behördlichen Schließungen nach dem Epidemiegesetz oder anderen gesetzlichen Vorschriften nicht zulässig ist.

(4) Dem Pächter wird die Möglichkeit eingeräumt, das Vertragsverhältnis vorzeitig zu beenden, sofern er innerhalb der Vertragslaufzeit in den Ruhestand tritt. Dies kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende mittels eingeschriebenem Brief oder gerichtlicher Kündigung erfolgen. Darüber hinaus besteht die Option, einen gleichwertigen Nachfolger zu benennen.“

Das monatliche Entgelt beläuft sich ab Vertragsbeginn auf € 9.302,20 inkl. USt.

Der auf den Beschwerdeführer lautende Bestellungsvertrag mit der Monopolverwaltung GmbH betreffend den Betrieb eines Tabakfachgeschäftes ist unbefristet und kann innerhalb der Familie einmalig an einen Angehörigen weitergegeben werden. Eines der beiden Kinder des Beschwerdeführers ist daran interessiert den Betrieb weiterzuführen. Die Möglichkeit der Übergabe an die eigene Tochter stellt eine Option dar, ist jedoch derzeit nicht entschieden.

Es ist derzeit offen, wann der Beschwerdeführer in Pension geht. Er kann dies vor oder auch nach Erreichen des Regelpensionsantrittsalters von 65 Jahren tun. Er kann neben dem Bezug der Pension erwerbstätig bleiben und die Trafik weiter betreiben.

Der Beschwerdeführer hat die Entscheidung des Pensionsantritts und der Nachfolge noch nicht getroffen.

Der Beschwerdeführer hat die Option eine geeignete Person (einen Inhaber einer Trafikanten-Konzession) der ***4*** als Nachfolger im Pachtvertrages zu benennen.

Der Beschwerdeführer ist am ***7*** geboren und erreicht somit am ***8*** das Regelpensionsantrittsalter.

2. Beweiswürdigung

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den vom Finanzamt vorgelegten Akten (vor allem dem Inhalt des Bestandvertrages) und der Fragenbeantwortung des Steuerberaters im E-Mail vom 14.1.2026.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 33 Tarifpost (TP) 5 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz 1957 (GebG) ist für 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 eine Gebühr von 1 v.H. zu entrichten.

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

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, wobei allerdings die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig aufzulösen, der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen nicht im Wege steht. Was eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit 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 zB VwGH vom 17. September 1990, 90/15/0034, vom 27. Jänner 2000, 99/16/0017, vom 26. April 2018, Ra 2018/16/0040, vom 26. Mai 2021, Ra 2021/16/0027 und vom 29. August 2024, Ra 2022/16/0042).

Unter Realisierung der Kündigungsgründe sind nach Themel (in Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern Band 1, 2025, § 33 GebG, Rz 151) sowohl der Eintritt der Kündigungsgründe als auch die Ausübung der Kündigungsrechte zu verstehen, sodass im Einzelfall sowohl die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Kündigungsgründe als auch die Wahrscheinlichkeit der Ausübung der Kündigungsrechte zu prüfen sind (vgl VwGH vom 4. Dezember 2019, Ro 2018/16/0004).

Ob die Vertragsdauer bestimmt oder unbestimmt ist, wird somit nicht nach der Form, sondern nach dem Inhalt des Vertrages beurteilt und hängt also einerseits davon ab, wie umfassend die Kündigungsrechte sind, andererseits aber auch davon, wie wahrscheinlich es ist, dass ein Kündigungsrecht ausgeübt werden kann (VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182).

Nach Prüfung des Gewichts und der Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe kommt das Bundesfinanzgericht aus folgenden Gründen zum Schluss, dass ein Vertrag mit bestimmter Dauer vorliegt:

Im gegenständlichen Fall hat der Verpächter während der Laufzeit des Vertrages keineswegs die Möglichkeit, diesen ohne Beschränkung auf einzelne, in der Urkunde ausdrücklich bezeichnete Gründe durch Kündigung zu beenden.

Dem Verpächter stehen zwar laut Vertrag die Kündigungsgründe analog §§ 30 und 31 MRG zu, allerdings sind bei der Vermietung von Geschäftsraum nur einzelne Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG „denkmöglich“ und ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG als gering einzuschätzen, sodass bei der Geschäftsraumvermietung die Vereinbarung der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG idR nicht zu einem Vertrag auf unbestimmte Dauer führt (vgl. BFG vom 29. Jänner 2015, RV/7100701/2015).

Eine Realisierung des auf „*dringendem Eigenbedarf des Verpächters oder eines sonstigen Unternehmens des ***4***-Konzerns zur Erfüllung der im Bundesbahngesetz vorgegebenen Aufgaben*“ eingeschränkten Kündigungsgrundes erscheint dem Bundesfinanzgericht wenig wahrscheinlich. Die der ***4*** im Bundesbahngesetz vorgegebenen Aufgaben umfassen im Wesentlichen den Personen- und Güterbahnverkehr. Es ist schwer vorstellbar, dass die geringe Fläche von 50 m², neben einer Bäckerei an die Haupthalle angrenzend, jemals zur Deckung eines dringenden Eigenbedarf in Frage kommt.

Außerdem wird in der Präambel zum Pachtvertrag ausgeführt, dass die Verpachtung im Interesse des ***4***-Konzerns erfolgt:

*„Der Verpächter will als modernes Dienstleistungsunternehmen den Kunden des ***4***-Konzerns ein umfassendes Leistungsangebot bereitstellen. Die Kunden erwarten sich neben den angebotenen Beförderungsleistungen vor allem auf den Bahnhöfen zusätzliche Dienstleistungen. Die Verpachtung erfolgt daher im Interesse des ***4***-Konzerns und seiner Unternehmen zur bestmöglichen Befriedigung der Kundenbedürfnisse.“*

Die für den Beschwerdeführer als Pächter bestehende Möglichkeit der Aufkündigung des Vertrages bei Eintritt in den Ruhestand hat nach Beurteilung des Bundesfinanzgerichtes kein ausreichendes Gewicht und keine ausreichende Wahrscheinlichkeit um die grundsätzliche vertragliche Bindung auch des Beschwerdeführers auf bestimmte Zeit aufzuheben.

Gewiss entsteht für den Beschwerdeführer innerhalb der Vertragslaufzeit die Möglichkeit schon vor Erreichen des Regelpensionsantrittsalter am ***8*** eine Alterspension zu beziehen. Sehr wahrscheinlich wird diese Möglichkeit auch mit Erreichen des Regelpensionsantrittsalter genutzt. Das Entstehen dieser Kündigungsmöglichkeit ist damit zwar wahrscheinlich, aber eine Ausübung der Kündigung erachtet das Bundesfinanzgericht als wenig wahrscheinlich.

In Anbetracht dessen, dass der Beschwerdeführer erstens die Möglichkeit hat die Pension zu beziehen und trotzdem die Trafik normal bis zum 30.4.2035 weiterführen und zweitens die Option hat eine andere geeignete Person als Nachfolger im Pachtverhältnis zu benennen, erscheint eine Vertragsauflösung durch den Pächter vor der vereinbarten Zeit unwahrscheinlich.

Wahrscheinlicher sind für das Bundesfinanzgericht die Varianten einer Fortführung der wirtschaftlich gut gehenden Trafik mit Unterstützung seiner Tochter als Nachfolgerin bis zum vereinbarten Vertragsende oder eine Ausübung des Weitergaberechtes durch Benennung einer geeigneten Person (die eigene Tochter oder eine fremde Person) als Nachfolger im Pachtvertrag.

Durch Einräumung eines Weitergaberechtes kommt es bei der Ausübung zur Vertragsübernahme; es wird keine Vertragsauflösung bewirkt, weswegen es bei der bestimmten Dauer bleibt (VwGH 29.6.2017, Ro 2015/16/0032).

Präsentationsrecht:

Fraglich ist, ob in § 2 Abs. 4 des Vertrages ein Präsentationsrecht vereinbart wurde, das nach Ansicht des Beschwerdeführers zu einer unbestimmten Vertragsdauer führe:

„Dem Pächter wird die Möglichkeit eingeräumt, das Vertragsverhältnis vorzeitig zu beenden, sofern er innerhalb der Vertragslaufzeit in den Ruhestand tritt. Dies kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Monatsende mittels eingeschriebenem Brief oder gerichtlicher Kündigung erfolgen. Darüber hinaus besteht die Option, einen gleichwertigen Nachfolger zu benennen.“

Nach Beurteilung des Bundesfinanzgerichts lässt die Formulierung in § 2 Abs. 4 des Vertrages nicht auf ein Präsentationsrecht schließen, sondern auf ein Weitergaberecht, bei dessen Ausübung es zur Vertragsübernahme kommt:

Die Option, einen gleichwertigen Nachfolger zu benennen, besteht nur für den Fall einer Kündigung durch den Pächter wegen Eintritts in den Ruhestand.

Der genannte Nachfolger muss „gleichwertig“ sein, d.h. über eine Trafikanten-Konzession verfügen. Der Nachfolger tritt für die restliche Vertragsdauer in den Bestandvertrag ein und es kommt nicht zur Auflösung des Vertrages.

Beim Weitergaberecht wird keine Vertragsauflösung bewirkt, weswegen es bei der bestimmten Dauer bleibt (VwGH 29.6.2017, Ro 2015/16/0032).

Auch wenn man zum Schluss käme, dass der Vertrag ein Präsentationsrecht enthält, würde dies zu keinem anderen Ergebnis führen, weil der VwGH bereits im Beschluss VwGH vom 25. November 2021, Ra 2021/16/0087, die Relevanz eines vereinbarten Präsentationsrechts für die Bestimmung der Vertragsdauer inzwischen verneinte:

„Selbst wenn man der Ausübung des Präsentationsrechts das Momentum einer Ungewissheit für die Dauer des ursprünglichen Bestandvertrags unterstellen würde, käme diesem Umstand

als auflösende Bedingung in Anwendung des § 17 Abs 4 GebG keine Bedeutung für die Entstehung einer Gebührenschuld zu. 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.“

Die Beschwerde war deshalb 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 von krassen Fehlentscheidungen abgesehen keine Frage, die über den Einzelfall hinausgeht und daher nicht grundsätzlich im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG (vgl. VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182 und VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040). Eine ordentliche Revision ist daher nicht zulässig.

Innsbruck, am 20. Jänner 2026