

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter \*\*\*Ri\*\*\* in der Beschwerdesache \*\*\*RA\*\*\*, \*\*\*RA-Adr\*\*\*, als Masseverwalter im Insolvenzverfahren der \*\*\*X-AG\*\*\*, \*\*\*Adr-X-AG\*\*\*, über die Beschwerde vom 20. Februar 2019 gegen den Bescheid des damaligen Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 28. Jänner 2019 betreffend die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG für den Bestandvertrag vom 13. Dezember 2018 (\*\*\*ErfNr, StNr\*\*\*), zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 Abs. 1 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 Eingabe der \*\*\*X-AG\*\*\* (im Folgenden kurz „Bf.“) vom 2.1.2019 wurde dem (damaligen) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel ein zwischen der Bf. (als Bestandgeberin) und der \*\*\*Y-AG\*\*\* (im Folgenden „Bestandnehmerin“) am 13.12.2018 abgeschlossener Hauptmietvertrag übermittelt und ersucht, die Vergebühung vorzunehmen.

Mit Bescheid gemäß § 201 BAO vom 28.1.2019 setzte das Finanzamt gegenüber der Bf. die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG für den Bestandvertrag mit € 49.024,80 fest. Die Bemessungsgrundlage in Höhe von € 4.902.480,00 wurde anhand des Bruttojahresmietzinses und einer bestimmten Vertragsdauer von 10 Jahren berechnet.

Mit Eingabe vom 20.2.2019 erhob die Bf. gegen diesen Gebührenbescheid Beschwerde und brachte im Wesentlichen vor, dass aufgrund des der Bestandnehmerin vertraglich zustehenden Präsentationsrechtes gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliege und

daher die Gebühr nicht vom zehnfachen sondern vom dreifachen Wert des Bruttojahresmietzinses zu bemessen sei.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 27.3.2019 wies das Finanzamt die Beschwerde im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass das vereinbarte Präsentationsrecht nur eingeschränkt ausübbar sei und daher nicht zu einer Ungewissheit der Vertragsdauer führe.

Am 5.4.2019 stellte die Bf. den Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht und brachte ergänzend zum Beschwerdevorbringen im Wesentlichen vor, dass die vom Finanzamt in der Beschwerdeverentscheidung ins Treffen geführte Einschränkung des Präsentationsrechts für die gebührenrechtliche Qualifikation des Vertrages auf unbestimmte Dauer unschädlich sei.

Am 2.5.2019 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor. Mit Schriftsatz vom 6.5.2019 brachte die Bf. beim Bundesfinanzgericht eine Stellungnahme zum Vorlagebericht des Finanzamtes ein und hielt ihr Beschwerdebegehren aufrecht. Mit Eingabe vom 18.5.2020 übermittelte die Bf. das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 14.5.2020, RV/7104548/2019, und brachte diesbezüglich vor, dass das Bundesfinanzgericht einen gleichlautenden Bestandvertrag infolge des Präsentationsrechtes als einen Vertrag auf unbestimmte Dauer beurteilt habe.

Mit Beschluss des Handelsgerichts Wien vom tt.mm.2025 wurde über das Vermögen der Bf. das Konkursverfahren eröffnet.

Mit Verfügung des Geschäftsverteilungsausschusses des Bundesfinanzgerichtes vom 26.11.2025 wurde die gegenständliche Beschwerdesache mit 1.12.2025 der Gerichtsabteilung 1001 zugewiesen.

Mit Stellungnahme vom 23.3.2026 gab das Finanzamt Österreich dem Bundesfinanzgericht bekannt, dass nach Vorlage der Beschwerde zum gegenständlichen Geschäftsfall keine nach außen gerichteten Amtshandlungen zur Geltendmachung des Abgabenanspruches oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen iSd § 209 Abs. 1 BAO unternommen wurden, sodass eine Inanspruchnahme der Bestandnehmerin aufgrund der eingetretenen Bemessungsverjährung nicht zulässig sei.

## **II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:**

### **1. Sachverhalt**

Am 13.12.2018 schloss die Bf. mit der Bestandnehmerin einen Hauptmietvertrag über mehrere Geschäftslokale mit einer Gesamtfläche von rund 680,90 m<sup>2</sup> auf der Liegenschaft \*\*\*EZ\*\*\*, mit den Grundstücksadressen \*\*\*Adr-Bestandsobjekt\*\*\*. Die über diesen Bestandvertrag

errichtete Urkunde wurde von beiden Vertragsparteien am 13.12.2018 in Wien unterfertigt. Die Vermietung wurde für Geschäftszwecke (insb. für den Handel mit Waren aller Art) vereinbart.

Der Mietbeginn wurde mit 1.6.2019 festgelegt. Der Vertrag wurde auf bestimmte Dauer abgeschlossen und das Mietende mit 31.5.2029 vereinbart, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Als Mietentgelt wurden € 50,00 je Quadratmeter pro Monat, somit € 34.045,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart. Das Mietentgelt wurde als „All-in-Pauschalbetrag“ vereinbart, der nicht nur den Hauptmietzins, sondern sämtliche Nebenkosten (wie insbesondere Betriebskosten, den Verwaltungskostenbeitrag und den Werbekostenbeitrag) inkludiert, womit die Bestandnehmerin keine weiteren Zahlungen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis an die Bf. zu leisten hatte.

Hinsichtlich des Präsentationsrechtes sowie der Möglichkeit einer vorzeitigen Vertragsauflösung weist die Urkunde auszugsweise folgenden Inhalt auf:

*„8.6. Untervermietung, Gebrauchsüberlassung*

*8.6.1. Es ist dem Mieter gestattet, das Mietobjekt oder Teile desselben im Rahmen des vereinbarten Geschäftszwecks in Unterbestand zu geben, entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zur Verfügung zu stellen, wobei auch eine Unterbestandgabe zum Betrieb eines Gastronomiebereiches zulässig ist.*

*8.6.2. Der Mieter verpflichtet sich bei der Unterbestandgabe seinerseits die Option zur Regelbesteuerung auszuüben und den Bestandszins zuzüglich Umsatzsteuer vorzuschreiben. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Unterbestandgabe spätestens mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses endet. Der Mieter hat den Vermieter im Zusammenhang mit der Unterbestandgabe schad- und klaglos zu halten. Jede weitere Unterbestandgabe oder sonstige Überlassung ist untersagt und/oder bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter.*

*8.6.3. Der Mieter ist weiters berechtigt, auch während der vereinbarten Mietdauer bzw. während eines allenfalls vom Mieter abgegebenen Kündigungsverzichtes einen Nachfolgemmieter namhaft zu machen. Der Vermieter verpflichtet sich, mit diesem vom Mieter genannten Nachfolgemmieter einen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen dieses Vertrages abzuschließen, wobei in diesem Fall das gegenständliche Mietverhältnis durch einvernehmliche Auflösung endet. Die Kosten der Errichtung und Vergebührung eines derartigen Nachmietvertrages hat der Nachfolgemmieter zu tragen. Als Nachfolgemmieter kommt insbesondere jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns des Mieters wie auch künftige in den Konzern einzugliedernde bzw. innerhalb des Konzerns neu errichtete Unternehmen in Frage,*

wobei dieses Präsentationsrecht auch wiederholt ausgeübt werden kann. Ein dem Vermieter allenfalls aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zustehendes Recht auf Anpassung des Mietzinses, wenn es zu einer rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Veränderung innerhalb des Mieters oder dessen (Groß-) und Muttergesellschaften kommt, wird jedenfalls einvernehmlich ausgeschlossen. Die Ausübung des Präsentationsrechtes gemäß diesem Absatz ist zulässig, sofern der Verwendungszweck des Mietgegenstandes gewahrt bleibt, die wirtschaftliche Bonität des Nachfolgemieters gegeben ist und nicht objektiv berechtigte Gründe gegen den Nachfolgemietervorliegen, die in dessen Person gelegen sind. Weiters ist im Fall der Ausübung des Präsentationsrechtes der präsentierte Mieter verpflichtet, eine Kautions in Höhe von drei Monatsmietentgelten zu hinterlegen.

## 9. VORZEITIGE AUFLÖSUNG

9.1. Der Mieter ist zur vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigt, wenn der Vermieter den Vertrag grob und beharrlich (trotz eingeschriebener Mahnung und Nachfristsetzung) verletzt.

9.2. Der Vermieter ist berechtigt, das Bestandverhältnis vorzeitig mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Mieter

- a) einer finanziellen Verpflichtung aus diesem Vertrag innerhalb von vier Wochen nach Fälligkeit trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen, mindestens 14-tägigen Nachfrist nicht nachkommt;
- b) den vertraglich festgelegten Geschäftsgegenstand (Branche) bzw. das vereinbarte Warensortiment ohne Zustimmung des Vermieters abändert;
- c) allgemeine Teile des Hauses oder das Mietobjekt oder Teile desselben vertragswidrig benützt, insbesondere dritten Personen zur Allein- oder Mitbenützung überlässt, gegen Punkt 8.6 oder 8.7 verstößt oder von den Mieträumen einen erheblichen nachteiligen Gebrauch macht und den Verstoß trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen, mindestens 14-tägigen Nachfrist nicht einstellt;
- d) trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen, mindestens 14-tägigen Nachfrist wiederholt gegen Bestimmungen zur Wahrung des Gesamtinteresses gemäß Punkt 8.5 verstößt;
- e) sich weigert, von ihm ohne erforderliche Zustimmung des Vermieters gemäß Punkt 6.2 vorgenommene Änderungen am Mietobjekt zu beseitigen, und es trotz schriftlicher Aufforderung durch den Vermieter unterlässt, den ursprünglichen Zustand binnen angemessener Frist wiederherzustellen;
- f) wiederholt sonstige wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist verletzt, insbesondere

*Bestimmungen der Hausordnung oder technischer Gebrauchsanleitungen für Haustechnikanlagen unbeachtet lässt oder wenn*

- g) *über das Vermögen des Mieters ein Vor-, Ausgleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt wird.*

*9.3. Dem Verhalten des Mieters steht das Verhalten der von ihm im Mietobjekt beschäftigten und jener Personen (nicht jedoch Kunden) gleich, welche sich aus Anlass seines Betriebes im gegenständlichen Hause aufhalten.*

*9.4. Wird das Vertragsverhältnis aus Gründen vorzeitig gelöst, die vom Mieter verschuldet sind, ist der Mieter verpflichtet, auch jenen Schaden (Mietzinsausfall, Betriebskosten etc.) zu ersetzen, der dem Vermieter aus der Verkürzung des Mietverhältnisses gegenüber der ordentlichen Vertragsdauer gemäß Punkt 2. entsteht, sofern der Vermieter nachweist, dass ihm eine anderweitige Vermietung nicht möglich war.“*

In Punkt 12.1. des Bestandvertrages wurde vereinbart, dass die Bestandnehmerin die mit dem Vertrag verbundene Rechtsgeschäftsgebühr alleine trägt und die Bf. als Bestandgeberin jedenfalls schad- und klaglos zu halten hat. In Punkt 12.1.3 verpflichtete sich die Bestandnehmerin mit Fälligkeit bei Unterfertigung des Vertrages die Mietvertragsgebühren gemäß § 33 TP 5 GebG an den Beauftragten der Bf. auf dessen Konto (oder direkt an das Finanzamt gemäß Bescheid) zu bezahlen.

Die Bf. hat keine Selbstberechnung des Bestandvertrages vorgenommen, sondern diesen (durch ihre damalige Vertreterin) mit Eingabe vom 2.1.2019 an das Finanzamt übermittelt und ersucht, die Vergebührung vorzunehmen.

Seit tt.mm.2025 ist über das Vermögen der Bf. ein Konkursverfahren (ohne Eigenverwaltung) anhängig. Zum Masseverwalter wurde \*\*\*RA\*\*\* bestellt.

Seit Vorlage der gegenständlichen Beschwerde an das Bundesfinanzgericht wurden vom Finanzamt Österreich keine nach außen gerichteten Amtshandlungen zur Geltendmachung des gegenständlichen Abgabenanspruches oder zur Feststellung des Abgabepflichtigen unternommen.

## **2. Beweiswürdigung**

Die getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem vom Finanzamt elektronisch vorgelegten Abgabenakt; insbesondere aus der Urkunde über den Bestandvertrag vom 13.12.2018. Die Feststellungen zur Insolvenz der Bf. ergeben sich aus der Insolvenzdatei. Die Feststellungen zur Nichtvornahme von verjährungsverlängernden Handlungen ergeben sich aus der Stellungnahme des Finanzamtes vom 23.3.2026.

### 3. Rechtliche Beurteilung

#### 3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 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, im allgemeinen einer Gebühr nach dem Wert in Höhe von 1 v.H..

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG sind bei unbestimmter Vertragsdauer die wiederkehrenden Leistungen 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 § 15 Abs. 1 GebG sind Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, sofern im GebG nicht Abweichendes bestimmt ist.

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

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.

Mit gegenständlichem Vertrag hat die Bestandnehmerin Geschäftsräumlichkeiten zum Gebrauch auf gewisse Zeit und gegen ein bestimmtes Entgelt erhalten, weshalb dieser (unstrittig) als Bestandvertrag iSd § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG zu qualifizieren ist.

Die Rechtsgebühr nach § 33 TP 5 GebG ist „nach dem Wert“ des Bestandvertrages zu bemessen. Dieser Wert ergibt sich aus Bestandzins und Bestandsdauer. Die Bestandnehmerin hat sich im gegenständlichen Bestandvertrag zur Zahlung eines monatlichen „All-in-Pauschalbetrages“ iHv € 34.045,00 zuzüglich Umsatzsteuer verpflichtet. Mit diesem Betrag sind bereits sämtliche Nebenkosten abgedeckt. Der für die Berechnung der Gebühr maßgebliche Jahreswert errechnet sich daher (unstrittig) wie folgt: € 34.045,00 + 20 % USt = € 40.854 x 12 Monate = € 490.248,00.

Strittig ist nur, ob gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt, somit die Gebühr von einer Bemessungsgrundlage in Höhe des dreifachen Jahreswertes ( $\text{€ } 490.248,00 \times 3 = \text{€ } 1.470.744,00$ ) zu bemessen ist, oder ein Vertrag auf bestimmte Dauer von 10 Jahren vorliegt, somit die Gebühr vom 10-fachen des Jahreswertes ( $\text{€ } 490.248,00 \times 10 = \text{€ } 4.902.480,00$ ) zu bemessen ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hängt die für die Bemessung der Rechtsgeschäftsgebühr für Bestandverträge nach § 33 TP 5 Abs. 3 GebG entscheidende Vertragsdauer davon ab, ob nach dem erklärten Vertragswillen beide Vertragsteile 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 auflösen zu können, 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 behandelt werden muss (vgl. etwa VwGH 16.10.1989, 88/15/0040; 3.6.2020, Ra 2019/16/0182).

#### **Zum Präsentationsrecht:**

Der gegenständliche Bestandvertrag wurde auf die bestimmte Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Die Bf. vertritt die Ansicht, dass das in Vertragspunkt 8.6.3 vorgesehene Präsentationsrecht dem Vertrag hinsichtlich seiner Dauer ein derartiges Maß an Ungewissheit verleihe, dass gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliege.

Ein Präsentationsrecht liegt vor, wenn sich eine Vertragspartei verpflichtet, unter gewissen Bedingungen mit einem von der anderen Vertragspartei vorgeschlagenen geeigneten Dritten einen Vertrag gleichen oder bestimmten anderen Inhalts abzuschließen (VwGH 8.4.2024, Ra 2021/16/0086, mwN).

Die Bf. stützt ihre Rechtsansicht maßgeblich auf das Erkenntnis des VwGH vom 17.9.1990, 90/15/0034. Der gegenständliche Bestandvertrag unterscheidet sich allerdings von jenem, der dieser Entscheidung des VwGH 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 vereinbart wurde.

Anknüpfend an diese Differenzierung hat der VwGH in seinem Beschluss vom 25.11.2021, Ra 2021/16/0087, – betreffend einen auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag – 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.

Der VwGH hat an dieser gebührenrechtlichen Beurteilung des Präsentationsrechts bei einem auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag in seinem Erkenntnis vom 8.4.2024, Ra 2021/16/0086, festgehalten und aus den angeführten Gründen das damals angefochtene Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 4.8.2021, RV/7101410/2020, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben, weil es (bei einem auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag) aufgrund der Einräumung eines Präsentationsrechts von einer unbestimmten Vertragsdauer ausgegangen ist.

Für den gegenständlichen Bestandvertrag, der auf die bestimmte Dauer von zehn Jahren abgeschlossen wurde, folgt daraus, dass selbst wenn man der Ansicht der Bf. folgen und dem in Vertragspunkt 8.6.3 vorgesehenen Präsentationsrecht 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 der Gebührenschuld zukäme.

Diese für den vorliegenden Fall einschlägige Judikatur des VwGH (Beschluss vom 25.11.2021, Ra 2021/16/0087 sowie Erkenntnis vom 8.4.2024, Ra 2021/16/0086) steht den von der Bf. ins Treffen geführten Judikaten entgegen (insb. dem Erkenntnis des VwGH vom 17.9.1990, 90/15/0034, sowie jenem des BFG vom 14.5.2020, RV/7104548/2019). Das von der Bf. angeführte Erkenntnis des VwGH vom 27.1.2000, 99/16/0017, betraf – im Unterschied zu gegenständlichem Fall – ein Weitergaberecht und unterscheidet sich damit von gegenständlichem Sachverhalt; davon abgesehen hat der VwGH dessen tragende Aussage bereits in seinem Erkenntnis vom 9.9.2015, Ro 2014/16/0072, nicht mehr aufrecht erhalten (siehe auch VwGH 25.11.2021, Ra 2021/16/0087, Rz 9).

Das Bundesfinanzgericht gelangt somit zum Ergebnis, dass das gegenständlich vereinbarte Präsentationsrecht zu keiner Unbestimmtheit im Hinblick auf die Dauer des Bestandvertrages führt.

#### **Zur Möglichkeit der vorzeitigen Vertragsauflösung:**

Der gegenständliche Bestandvertrag kann aus den in Vertragspunkt 9 aufgezählten Gründen vorzeitig aufgelöst werden. Diese Lösungsmöglichkeiten haben gemeinsam, dass sie auf einzelne ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt sind und ein bestimmtes (Fehl)Verhalten der jeweils anderen Vertragspartei voraussetzen. Sämtliche Auflösungsrechte können daher nicht nach Belieben der berechtigten Vertragspartei ausgeübt werden und sind ihrem Einfluss entzogen. Ist die Geltendmachung des Kündigungsgrundes von einem schuldhaften Verhalten des anderen Vertragspartners abhängig, kann keine Rede davon sein, dass die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses gewährleistet ist (vgl. VwGH 24.3.1994, 93/16/0133). Die in Punkt 9 des Bestandvertrages vorgesehene Möglichkeit, den Vertrag aus

einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig auflösen zu können, steht somit nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit ihrer Realisierung der Beurteilung des Bestandvertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrages nicht im Wege (vgl. VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182, mwN).

#### **Zur Festsetzung der Gebühr gegenüber der Bf. als Gesamtschuldnerin:**

Der gegenständliche Bestandvertrag fällt nicht unter die in § 1 der Verordnung BGBl. II Nr. 241/1999 angeführten Fälle, weshalb die Bf. (mangels Befreiung gemäß § 33 TP 5 Abs. 5 Z 2 GebG iVm § 1 der VO BGBl. II Nr. 241/1999) gemäß § 33 TP 5 Abs. 5 Z 1 GebG als Bestandgeberin zur Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr verpflichtet war. Da die Bf. keinen selbstberechneten Betrag bekannt gegeben hat, war die vorgenommene Festsetzung gemäß § 201 Abs. 2 Z 3 erster Fall BAO zulässig.

Gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 lit. a iVm Abs. 6 GebG sind bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, wenn die Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist, die Unterzeichner der Urkunde zur Entrichtung der Gebühren zur ungeteilten Hand verpflichtet. Bei Vorliegen eines Gesamtschuldverhältnisses räumt das Gesetz der Abgabenbehörde einen Ermessensspielraum ein, in dessen Rahmen sie ihre Entscheidung gemäß § 20 BAO nach Billigkeit und Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu treffen hat. Ermessen des Abgabengläubigers eines Gesamtschuldverhältnisses bedeutet das Recht der Ausnützung jener Gläubigerschritte, die dazu führen, den Abgabensanspruch zeitgerecht, sicher, auf einfachstem Weg unter Umgehung von Erschwernissen und unter Vermeidung von Gefährdungen hereinzubringen. Trifft eine Abgabenschuld zwei oder mehrere Gesamtschuldner, so wird sich die Behörde im Rahmen ihrer Ermessensübung jedoch nicht ohne sachgerechten Grund an jene Partei halten dürfen, die nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Steuerlast nicht tragen sollte (vgl. VwGH 11.9.2014, 2013/16/0028, mwN). In gegenständlichem Fall hatte nach dem vertraglichen Innenverhältnis die Bestandnehmerin die Gebühr zu tragen. Das Finanzamt durfte daher die Gebühr nicht ohne sachgerechten Grund der Bf. als Bestandgeberin vorschreiben, zumal die Bestimmung des § 33 TP 5 Abs. 5 Z 1 GebG die Eigenschaft der Bestandnehmerin als Gebührenschildnerin unberührt lässt (VwGH 11.09.2014, 2013/16/0028). Fallbezogen ist aber zu beachten, dass einerseits die Bf. ihrer Pflicht zur Selbstberechnung nicht nachgekommen ist und sodann mit Übermittlung des Bestandvertrages das Finanzamt um Vornahme der Vergebührung ersucht hat; andererseits im Bestandvertrag unter Punkt 12.1.3 vereinbart wurde, dass die Bestandnehmerin bereits mit Fälligkeit bei Unterfertigung des Vertrages die Gebühr an den Beauftragten des Vermieters auf dessen Konto (oder allenfalls an das Finanzamt gemäß Bescheid) zu bezahlen hat. Aufgrund des Ersuchens der Bf. um Vergebührung sowie der Regelung in Vertragspunkt 12.1.3 durfte das Finanzamt davon ausgehen, dass die Festsetzung gegenüber der Bf. mit den Interessen beider Gesamtschuldner im Einklang stand. Aus Sicht des Bundesfinanzgerichtes lagen somit sachgerechte Gründe vor, die Gebühr der Bf. vorzuschreiben. An diesem Ergebnis vermag auch das nunmehr anhängige Insolvenzverfahren der Bf. nichts zu ändern, da – mangels

Verlängerungshandlungen iSd § 209 Abs. 1 BAO seit Vorlage der gegenständlichen Beschwerde – eine Geltendmachung des Abgabeananspruches gegenüber der Bestandnehmerin wegen Eintritts der Festsetzungsverjährung gemäß § 207 BAO nicht mehr möglich ist. Dementsprechend war von einer Einschränkung des Leistungsgebotes gegenüber der Bf. abzusehen.

**Ergebnis:**

Das Bundesfinanzgericht gelangt aus den angeführten Gründen zum Ergebnis, dass die mit angefochtenem Bescheid vorgenommene Festsetzung der Gebühr iHv € 49.024,80 (ein Prozent vom 10-fachen Jahreswert iHv € 4.902.480,00) zu Recht erfolgte.

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 Bundesfinanzgericht 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 29.8.2024, Ra 2022/16/0042, mwN).

Das gegenständliche Erkenntnis entspricht zudem der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur gebührenrechtlichen Beurteilung eines Präsentationsrechts bei einem auf bestimmte Dauer abgeschlossenen Bestandvertrag (VwGH 25.11.2021, Ra 2021/16/0087; 8.4.2024, Ra 2021/16/0086). Der VwGH hat bereits in seinem Beschluss vom 25.11.2021, Ra 2021/16/0087, unter Auseinandersetzung mit seinen Erkenntnissen vom 17.9.1990, 90/15/0034 und 27.1.2000, 99/16/0017, ein Abweichen von seiner Rechtsprechung und damit die Zulässigkeit der (damals erhobenen) Revision verneint.

Da das gegenständliche Erkenntnis nicht von einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, war die Revision nicht zuzulassen.

Wien, am 24. März 2026