

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch den Richter ***Ri*** in der Beschwerdesache ***A-GmbH***, ***Adr.*** vertreten durch ***Rechtsanwältin***, ***Adr.***, über die Beschwerde vom 13. Februar 2018 gegen den Bescheid des (damaligen) Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (nunmehr Finanzamt Österreich) vom 23. Jänner 2018, mit dem die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG für den Bestandvertrag vom 1. Juli 2013 (***ErfNr***) endgültig festgesetzt wurde, zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 Abs. 1 BAO als unbegründet abgewiesen.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

Am 2.7.2013 wurde dem (damaligen) Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel ein zwischen der (damaligen) ***B-AG***, ***Adr.*** (damalige Geschäftsadresse), als Bestandgeberin (im Folgenden „Bestandgeberin“), und der ***A-GmbH*** als Bestandnehmerin (nunmehrige Beschwerdeführerin; im Folgenden „Bf.“), am 1.7.2013 abgeschlossener Bestandvertrag angezeigt.

Mit Bescheid vom 8.8.2013 setzte das Finanzamt die Gebühr für den Bestandvertrag gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG mit € 9.540,00 gemäß § 200 BAO vorläufig fest. Als Bemessungsgrundlage wurde – ausgehend von einer unbestimmten Vertragsdauer – der dreifache Jahresmindestbestandzins iHv € 954.000,00 herangezogen.

Mit Ergänzungsersuchen vom 27.7.2017 ersuchte das Finanzamt die Bf. um Bekanntgabe des für den Zeitraum 1.10.2013 bis zur letzten Abrechnung entrichteten monatlichen Bestandzinses (samt Nebenkosten und Umsatzsteuer). Am 17.8.2017 langte beim Finanzamt

die angeforderte Aufstellung der Bf. über den abgerechneten Bestandzins samt Nebenkosten ein.

Mit Bescheid vom 23.1.2018 setzte das Finanzamt die Gebühr für den Bestandvertrag gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG mit € 57.985,85 gemäß § 200 Abs. 2 BAO endgültig fest. Die Bemessungsgrundlage in Höhe von € 5.798.584,70 wurde anhand des von der Bf. am 17.8.2017 bekanntgegebenen Bestandzinses sowie einer angenommenen Vertragsdauer von nunmehr 15 Jahren (7 Jahre bestimmte Vertragsdauer samt Berücksichtigung zweier Verlängerungsoptionen von jeweils 4 Jahren) berechnet.

Gegen diesen Bescheid erhob die Bf. am 13.2.2018 die verfahrensgegenständliche Beschwerde und brachte im Wesentlichen vor, dass das Finanzamt in der endgültigen Festsetzung gemäß § 200 Abs. 2 BAO lediglich den Umfang der Abgabepflicht hinsichtlich des die Ungewissheit verursachenden variablen Bestandzinses, nicht aber – unter Zugrundelegung einer anderen rechtlichen Würdigung – von der ursprünglich angenommenen Vertragsdauer abweichen hätte dürfen. Zudem sei von einer unbestimmten Vertragsdauer auszugehen, weil die Bestandgeberin (ausdrücklich und nicht bloß in analoger Anwendung) berechtigt sei, aus allen wichtigen Gründen des § 30 Abs. 2 MRG zu kündigen. Die Gebühr sei daher vom Dreifachen des durchschnittlichen Jahreswertes zu berechnen.

Mit Beschwerdeverentscheidung vom 21.2.2018 wies das Finanzamt die Beschwerde der Bf. als unbegründet ab. Dagegen brachte die Bf. am 21.3.2018 den Antrag auf Vorlage der Beschwerde an das Bundesfinanzgericht ein und beantragte zudem die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit sowie die Entscheidung über die Beschwerde durch den Senat.

Am 24.4.2018 legte das Finanzamt die Beschwerde dem Bundesfinanzgericht vor.

Am 12.7.2024 wurde der Bf. seitens des Bundesfinanzgerichtes eine Darstellung des Verfahrensgangs sowie der Sach- und Rechtslage übermittelt. Mit Schreiben vom 13.8.2024 nahm die Bf. dazu Stellung und hielt im Wesentlichen an ihrem Beschwerdebegehren fest.

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

Mit Beschluss vom 27.1.2026 ersuchte das Bundesfinanzgericht die Bf. um Übermittlung der Bestandverträge vom 23.5.2001 sowie vom 5.6.2008, weil diese im gegenständlichen Bestandvertrag vom 1.7.2013 zum Vertragsbestandteil erklärt wurden. Am 24.2.2026 übermittelte die Bf. die angeforderten Bestandverträge. In weiteren Stellungnahmen hielten sowohl das Finanzamt als auch die Bf. an ihrem bisherigen Vorbringen fest.

Mit Schreiben vom 7.5.2026 nahm die Bf. ihre Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie auf Entscheidung durch den Senat zurück. Von der Zurücknahme des Antrags auf Durchführung der mündlichen Verhandlung wurde das Finanzamt am 18.5.2026 in Kenntnis gesetzt. Das Finanzamt brachte daraufhin keinen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung ein.

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Am 1.7.2013 schlossen die Bestandgeberin und die Bf. in Wien einen Bestandvertrag über Geschäftsräumlichkeiten, gelegen in Top ***1*** und ***2*** im „***Standort-Geschäftsräumlichkeiten***“, ab und unterfertigten die darüber errichtete Urkunde. Der aufgrund dieses Bestandverhältnisses von der Bf. an die Bestandgeberin im Zeitraum 1.10.2013 bis 31.8.2017 geleistete Bestandszins samt Nebenkosten und Umsatzsteuer beträgt insgesamt € 1.514.074,82.

Die Bf. hatte den Bestandgegenstand bereits zuvor mit Bestandvertrag vom 23.5.2001 sowie daran anschließend mit Bestandvertrag vom 5.6.2008 von der Bestandgeberin in Bestand genommen.

Die wesentlichen Inhalte der Urkunden über die genannten Bestandverträge lauten (auszugsweise) wie folgt (Hervorhebungen im Original):

- **Bestandvertrag vom 1.7.2013:**

„.....

I. PRÄAMBEL

*1. Zwischen den Vertragsparteien besteht ein Bestandverhältnis über Geschäftsräumlichkeiten in Top ***1*** ("**Bestandgegenstand**") ***Standort-Geschäftsräumlichkeiten*** im Ausmaß von rund 1.274,00m². In diesen Räumlichkeiten wird vom Bestandnehmer ein Textileinzelhandelsgeschäft für Bekleidung (***A*** Filiale) betrieben (das "**Bestandverhältnis**"), das am 30.9.2013 endet.*

*2. Der Bestandnehmer hat den Bestandgegenstand mit Bestandvertrag vom 23.5.2001, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien am 7.6.2001 zu BRP ***Nr.*** sowie mit Bestandvertrag vom 5.6.2008, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern in Wien am 6.6.2008 zu BRP ***Nr.***, in Bestand genommen.*

3. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit, dass sämtliche Bestimmungen der obgenannten Bestandverträge auch für das gegenständliche Bestandverhältnis Gültigkeit haben, sofern deren Bestimmungen in den Punkten I - VIII dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich geändert werden. Diese Bestandverträge sind somit integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.

4. Zweck dieser Vereinbarung ist der Abschluss eines neuerlichen Bestandverhältnisses über den Bestandgegenstand und die Erweiterung des Bestandgegenstandes um die Geschäftsfläche Top Nr. ***2*** im Ausmaß von ca. 148 m².

II. Bestandsdauer

1. Das unter Punkt I. dieser Vereinbarung genannte Bestandverhältnis endet vertragsgemäß am **30.9.2013**, ohne dass es einer Aufkündigung durch eine der Vertragsparteien bedarf.

2. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit den Abschluss eines Bestandverhältnisses betreffend den Bestandgegenstand, welches am **1.10.2013** beginnt und für die Dauer von 7 (sieben) Jahren befristet abgeschlossen wird. Es endet somit am **30.9.2020**, ohne dass es einer Aufkündigung durch eine der Vertragsparteien bedarf.

3. Der Bestandnehmer hat das Recht, dieses Bestandverhältnis **zweimal** um jeweils **4** (vier) Jahre zu verlängern ("**Verlängerungsoptionen**"). Die Verlängerungsoptionen gelten jeweils als stillschweigend ausgeübt, sofern der Bestandnehmer dem Bestandgeber nicht spätestens 6 (sechs) Monate vor Ablauf des (allenfalls verlängerten) Bestandverhältnisses mitteilt (auch per Telefax), dass er von der Verlängerungsoption keinen Gebrauch macht (Ausübung durch Stillschweigen).

4. Im Fall der Ausübung der beiden Verlängerungsoptionen, endet das Bestandverhältnis jedenfalls spätestens am **30.9.2028**, ohne dass es einer Aufkündigung durch eine der Vertragsparteien bedarf.

5. Zudem ist der Bestandgeber berechtigt, diese Vereinbarung aus allen wichtigen Gründen des § 30 Abs 2 MRG unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats gerichtlich zu kündigen.

.....

V. ERWEITERUNG DES BESTANDGEGENSTANDES

1. Der Bestandgeber gibt dem Bestandnehmer die in dem einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Plan, Beilage ./A, rot umrandet dargestellte Geschäftsfläche **Top**

Nr. *2*** ***Standort-Geschäftsräumlichkeiten*** ("**neue Fläche**") im Ausmaß von ca. **148 m²** in Bestand.....**

.....

VII. ÄNDERUNG DES ENTGELTES

In Abänderung zu § 5 des Bestandvertrages vom 23.5.2001 sowie zu Punkt 4 des Bestandvertrages vom 5.6.2008 wird vereinbart, dass die Verpflichtung des Bestandnehmers zur Zahlung des Bestandzinses mit Wirksamkeit zum 1.10.2013 gemäß nachfolgender Ausführungen geändert wird. Bis zum diesem Zeitpunkt bleibt das bisherige Mietzins- und Nebenkostenregime unverändert aufrecht.

Ab dem 1.10.2013 hat der Bestandnehmer einen Mindest- und einen Umsatzbestandzins nach Maßgabe dieser Bestimmung zu entrichten, der Mindest-Bestandzins umfasst auch die Nebenkosten gemäß § 5, Abs. 3 und 4 gemäß Bestandvertrag vom 23.5.2001. Die Entrichtung des Mindestbestandzinses inklusive Nebenkosten ist daher jedenfalls durch die Bezahlung der in Punkt VII. 1.2. genannten Beträge sichergestellt, und vom Bestandnehmer sind keine gesonderten Nebenkosten zu entrichten.

1. Mindestbestandzins:

1.1 Für den Zeitraum vom 1.10.2013 bis zum 14.1.2014 beträgt der vorübergehende Mindestbestandzins (inklusive aller Nebenkosten)) € 19.785,-- (EUR neunzehntausendsiebenhundertfünfundachtzig) pro Monat.

1.2 Ab dem Zeitpunkt der Übergabe der neuen Fläche, sohin ab dem 15.1.2014, wird ein jährlicher Mindestbestandzins (inklusive aller Nebenkosten) in Höhe von € 265.000,-- (EUR zweihundertundfünfundsechzigtausend) für den Bestandgegenstand und die neue Fläche vereinbart, welcher in 12 monatlich vorgeschriebenen Teilzahlungen zu bezahlen ist.

2. Umsatzbestandzins:

2.1 Der Bestandnehmer hat dem Bestandgeber einen Umsatzbestandzins in Höhe von 6 % (sechs Prozent) des im Bestandgegenstand und der neuen Fläche erzielten Netto Verkaufsumsatzes zu entrichten (zzgl. Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe), sofern und soweit der Umsatzbestandzins den jährlich zu bezahlenden Mindestbestandzins übersteigt.

.....

IX. WEITERGELTUNG DER BESTANDVERTRÄGE VOM 23.5.2001 und 5.6.2008

1. Soweit durch diese Vereinbarung nicht eine Abänderung bzw. Ergänzung der seinerzeitigen Bestandverträge vom 23.5.2001 und 5.6.2008 erfolgt, behalten die vorerwähnten Verträge vollinhaltlich Gültigkeit. Soweit in dieser Vereinbarung keine Regelung hinsichtlich der Erweiterungsfläche enthalten ist, gelten die Regelungen der vorerwähnten Bestandverträge in analoger Anwendung.

.....

XIII. GEBÜHRENBEMESSUNG

1. Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass die für den Bestandgegenstand und die neue Fläche zu entrichtende Entgeltpauschale inklusive USt vom 1.10.2013 bis 14.1.2014 **EUR 284.904,--** und ab 15.1.2014 **EUR 318.000,--** inkl. Umsatzsteuer pro Vertragsjahr beträgt.

2. Sämtliche mit der Vergebühung dieser Vereinbarung verbundene Rechtsgeschäftsgebühren trägt der Bestandnehmer.“

- **Bestandvertrag vom 23.5.2001:**

„.....

§ 3 - BESTANDZEIT

1. Das Bestandverhältnis beginnt am **15.9.2001**. Es endet am **30.9.2008**, ohne dass es einer auf Endigung des Bestandverhältnisses gerichteten Erklärung einer der beiden Vertragsparteien bedarf.

2. Der Bestandgeber kann das Bestandverhältnis während der vereinbarten Laufzeit aus wichtigem Grund (gemäß § 13) unter Einhaltung einer 4-wöchigen Kündigungsfrist außerordentlich aufkündigen.

.....

§ 12 - UNTERBESTAND UND RECHTSNACHFOLGE

1. Die Unterbestandgabe, die Veräußerung, die Verpachtung und jede sonstige Weitergabe des Bestandgegenstandes darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Bestandgebers erfolgen. Die Unterbestandgabe, die Weitergabe oder sonstige Überlassung des

*Bestandgegenstandes an Gesellschaften, an deren Grund- oder Stammkapital die ***C-Gesellschaft***, mit wenigstens 50 % direkt oder indirekt beteiligt ist, ist jedoch - auch ohne daß eine diesbezügliche Zustimmung des Bestandgebers eingeholt werden muß - gestattet. Der Bestandnehmer wird den Bestandgeber von einer solchen Unterbestandgabe, Weitergabe oder Überlassung unverzüglich verständigen.*

Im Falle der ohne Zustimmung zulässigen oder für den Bestandgeber zugelassenen Unterbestandgabe, Weitergabe oder Überlassung haftet der Bestandnehmer für die Einhaltung des gegenständlichen Bestandvertrages durch den Benützer und für die termingerechte Räumung durch den Unterbestandnehmer bei Beendigung des Vertragsverhältnisses.

§ 13 - AUFKÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND

Unbeschadet der eingegangenen Vertragsdauer kann der Bestandgeber den Vertrag unter Einhaltung einer 4-wöchigen Kündigungsfrist außerordentlich aufkündigen, wenn der Bestandnehmer:

- 1. mit Entgeltzahlungen in der Höhe von einem Monatspauschale oder mehr bzw. mit dem Mitgliedsbeitrag der Kaufleutevereinigung oder mit dem Werbekostenbeitrag im Rückstand ist, eventuell getroffene Stundungsvereinbarungen nicht einhält und trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer 14-tägigen Nachfrist Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt;*
- 2. seinen Bestandgegenstand, dem Gemeingebrauch dienende Bereiche oder gemeinsame technische Einrichtungen Vertrags- oder widmungswidrig gebraucht oder den Bestandgegenstand einem Dritten unbefugt überlässt, diesen oder gemeinsame Teile der Anlagen nachteilig nützt, wodurch sonst vermeidbare Schäden an der Haussubstanz eintreten und trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer mindestens 14-tägigen Nachfrist die Zuwiderhandlungen fortsetzt oder später wiederholt;*
- 3. die in § 12 Abs. 1 des Vertrages genannten Rechtsgeschäfte ohne Zustimmung des Bestandgebers abschließt;*
- 4. ohne Zustimmung des Bestandgebers genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen vornimmt (§ 10 Abs. 4) oder sich weigert, nützliche oder notwendige bauliche Änderungen zu dulden oder deren Durchführung durch tatsächliche Maßnahmen behindert oder erschwert;*
- 5. sich trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes neuerlich rücksichtslos oder sonst grob ungehörig gegenüber dem Bestandgeber, dessen Vertretern, anderen Bestandnehmern oder Besuchern des Zentrums verhält;*

6. rechtskräftige behördliche Auflagen oder wesentliche gesetzliche Bestimmungen nicht erfüllt, sofern es sich dabei um wesentliche Auflagen handelt, deren Erfüllung die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes bzw. die Einhaltung sämtlicher Sicherheitsbestimmungen betrifft;

7. gegen Satzungen oder satzungsgemäß zustandegekommene Beschlüsse der Kaufleutevereinigung trotz schriftlicher Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer 14-tägigen Nachfrist verstößt;

8. Andienungsstraßen, Durchfahrten, Fußgängerwege, Parkplätze und dgl. verstellt oder verunreinigt und nicht für die notwendige Abhilfe trotz schriftlicher eingeschriebener Mahnung Sorge trägt;

9. ein Dritter die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt und dieses tatsächlich eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird oder ein Zwangsverwalter eingesetzt wird;

10. seiner Betriebspflicht trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer 3-tägigen Nachfrist nicht nachkommt, insbesondere die in Bestand genommenen Räumlichkeiten während der Vertragsdauer schließt. Der Bestandnehmer verpflichtet sich, bei Urlaub oder sonstiger Verhinderung durch entsprechende Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass der Bestandgegenstand geöffnet bleibt und damit die Versorgung gewährleistet ist. Kurzfristige Schließungen wegen Erstellung der Inventur oder Vornahme von Adaptierungsarbeiten bis zu drei Arbeitstagen sind davon ausgenommen;

Dem Verhalten des Bestandnehmers ist auch das Verhalten der ihm nach § 1313 a und § 1315 ABGB zuzurechnenden Personen gleichzuhalten.

Die vorgenannten Kündigungsgründe rechtfertigen jedenfalls auch eine Kündigung des Bestandverhältnisses aus wichtigem Grund in Analogie zu § 30 Mietrechtsgesetz, und zwar unter Einhaltung der 4-wöchigen Kündigungsfrist.“

- **Bestandvertrag vom 5.6.2008:**

„.....

1. Der Bestandnehmer hat mit Bestandvertrag vom **23.5.2001**, angezeigt beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern am **7.6.2001** zu **BRP ***Nr.*****, vom Bestandgeber das Lokal **top Nr. ***1***** im Ausmaß von **1.274 m2** im *****Standort-Geschäftsräumlichkeiten*****, in Bestand genommen. Das gegenständliche Einkaufszentrum wurde aufgrund einer nach dem 31.

Dezember 1967 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Förderungsmittel errichtet.

Die Vertragsparteien vereinbaren hiemit, dass sämtliche Bestimmungen des obgenannten Bestandvertrages auch für das gegenständliche Bestandverhältnis Gültigkeit haben, sofern dessen Bestimmungen in den Punkten 1-7 dieses Vertrages nicht ausdrücklich geändert werden. Dieser Bestandvertrag ist somit integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

*2. Das unter Punkt 1 genannte Bestandverhältnis endet vertragsgemäß am **30.9.2008** ohne dass es einer Aufkündigung durch eine der Vertragsparteien bedarf.*

*3. Die Vertragsparteien vereinbaren hiemit neuerlich den Abschluss eines Bestandverhältnisses, welches am **1.10.2008** beginnt und auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen wird. Es endet somit am **30.9.2013**, ohne dass es einer Aufkündigung durch eine der Vertragsparteien bedarf.*

.....“

2. Beweiswürdigung

Die getroffenen Feststellungen gründen sich auf den vorgelegten Abgabenakt, insbesondere auf die darin enthaltene Urkunde über den Bestandvertrag vom 1.7.2013 sowie die von der Bf. am 16.8.2017 in Beantwortung des Ergänzungsersuchens bekanntgegebenen tatsächlich geleisteten Bestandzinsen (samt Nebenkosten und Umsatzsteuer) für den Zeitraum 1.10.2013 bis 31.8.2017. Die Inhalte der Bestandverträge vom 23.5.2001 sowie vom 5.6.2008 ergeben sich aus den darüber errichteten Urkunden, die dem Bundesfinanzgericht von der Bf. übermittelt wurden.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I.

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.

Mit gegenständlichem Vertrag hat die Bf. Geschäftsräumlichkeiten zum Gebrauch auf gewisse Zeit und gegen ein bestimmtes Entgelt erhalten, weshalb dieser als Bestandvertrag iSd § 33 TP 5 Abs. 1 Z 1 GebG zu qualifizieren ist. In gegenständlichem Beschwerdeverfahren sind weder die Gebührenpflicht des Bestandvertrages (dem Grunde nach) noch der für die Bemessungsgrundlage maßgebliche durchschnittliche Jahreswert strittig. Strittig ist einerseits die für die Gebührenbemessung maßgebliche Vertragsdauer, andererseits der Umfang der Abänderungsbefugnis im Rahmen der endgültigen Festsetzung gemäß § 200 Abs. 2 BAO.

3.1.1. „Wert“ iSd § 33 TP 5 Abs. 1 GebG

Die Gebühr nach § 33 TP 5 GebG ist „nach dem Wert“ des Bestandvertrages zu bemessen. Dieser Wert ergibt sich aus Bestandzins und Bestanddauer. Zum „Wert“, von dem die Gebühr von Bestandverträgen zu berechnen ist, zählen alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen (zB VwGH 19.12.2017, Ra 2017/16/0091; 27.02.2025, Ra 2023/16/0113).

3.1.1.1. Bestanddauer

Der gegenständliche Bestandvertrag vom 1.7.2013 wurde gemäß Vertragspunkt II. 2. auf die bestimmte Dauer von sieben Jahren abgeschlossen. Unter Vertragspunkt II. 5. wurde dem Bestandgeber das Recht eingeräumt, den Bestandvertrag aus allen wichtigen Gründen des § 30 Abs. 2 MRG zu kündigen.

Nach der 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).

Nach Ansicht der Bf. wäre (mit Verweis auf VwGH 19.9.2017, Ra 2017/16/0111) eine Fall-zu-Fall Beurteilung bei einer Vereinbarung aller Kündigungsgründe nach § 30 MRG nicht erforderlich, weil in diesem Fall eine unbestimmte Vertragsdauer anzunehmen sei.

Wenngleich die Vereinbarung aller Kündigungsgründe des § 30 MRG grundsätzlich noch keine ausreichende Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten darstellt, entspricht es der mittlerweile gefestigten Rechtsprechung des VwGH, dass auch in einem solchen Fall eine entsprechende Gewichtung und Prüfung der Wahrscheinlichkeit der Realisierung dieser vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe dazu führen kann, dass von einem Vertrag auf bestimmte Dauer auszugehen ist (VwGH 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; 4.12.2019, Ro 2018/16/0004; 3.6.2020, Ra 2019/16/0182; 29.3.2024, Ra 2021/16/0055; 29.8.2024, Ra 2022/16/0042). Es ist daher auch dann eine Prüfung der Wahrscheinlichkeit vorzunehmen, wenn die Anwendbarkeit aller Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG vereinbart wurde.

Das Bundesfinanzgericht hat sich in den letzten Jahren vielfach mit Bestandverträgen auseinandergesetzt, in denen Vertragsparteien zwar die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG vereinbart haben, sich aus den übrigen Vertragsbestimmungen bzw. aus dem Gegenstand des konkreten Bestandvertrages ergibt, dass von den in § 30 Abs. 2 MRG genannten Kündigungsgründen nur einzelne Kündigungsgründe überhaupt in Betracht kommen können. Verträge, bei denen nur einzelne der in § 30 Abs. 2 MRG aufgezählten Kündigungsgründe verbleiben, wurden als Bestandverträge auf bestimmte Dauer beurteilt. Die gegen die diesbezüglichen Entscheidungen des Bundesfinanzgerichtes (siehe BFG 4.4.2017, RV/1100501/2016; 19.12.2017, RV/7101160/2017; 4.7.2019, RV/7103228/2019; 8.8.2019, RV/7105629/2018; 16.4.2020, RV/7102968/2017; 9.6.2020, RV/7103379/2019; 28.4.2021, RV/7106534/2019 und 8.4.2022, RV/7100987/2020) eingebrachten außerordentlichen Revisionen wurden vom Verwaltungsgerichtshof ebenso zurückgewiesen (siehe VwGH 12.09.2017, Ra 2017/16/0111; 26.4.2018, Ra 2018/16/0040; 28.11.2019, Ra 2019/16/0173; 3.6.2020, Ra 2019/16/0182; 18.8.2020 Ra 2020/16/0115; 2.9.2020, Ra 2020/16/0129; 29.3.2024, Ra 2021/16/0055 und 29.8.2024, Ra 2022/16/0042) wie die gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes vom 27.9.2017, RV/7105121/2016 eingebrachte ordentliche Revision (siehe VwGH 4.12.2019, Ro 2018/16/0004).

Auch der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der gegen die Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes vom 4.4.2017, RV/1100501/2016, eingebrachten Beschwerde abgelehnt (vgl. VfGH 26.6.2018, E 1739/2017 und E 1740/2017).

Ob in vorliegendem Fall gebührenrechtlich ein Vertrag auf bestimmte oder unbestimmte Dauer vorliegt, ist somit nach **Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung der vertraglich vereinbarten Kündigungsgründe zu beurteilen:**

Hinsichtlich der im Bestandvertrag vom 1.7.2013 unter Vertragspunkt II. 5. vereinbarten Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG ist zunächst festzuhalten, dass sich die in § 30 Abs. 2 Z 5, 6, 8 und 16 MRG angeführten Kündigungsgründe auf die Miete von Wohnraum beziehen und daher im gegenständlichen Fall der Geschäftsraummieta nicht in Betracht kommen.

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 2 MRG gelangt nicht zur Anwendung, weil das Mietentgelt nicht in einer Dienstleistung besteht.

Der gegenständliche Bestandvertrag hat Geschäftsräumlichkeiten zum Gegenstand und handelt es sich bei der Bestandgeberin um eine juristische Person, bei der eine Kündigung wegen Eigenbedarf gemäß § 30 Abs. 2 Z 9 MRG nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes voraussetzen würde, dass die juristische Person die von ihr vermieteten Räumlichkeiten zur Erfüllung ihres Zweckes, also für ihren Betrieb, dringend benötigt (vgl. OGH 11.2.1997, 10 Ob 2428/96y). Vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Fall der Zweck der Vermietungsgesellschaft bereits durch die Vermietung der Geschäftsräumlichkeiten zur Sicherstellung des wirtschaftlichen Erfolges des Einkaufszentrums erreicht wurde, erscheint der Eintritt des Kündigungsgrundes des § 30 Abs. 2 Z 9 MRG äußerst unwahrscheinlich.

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 10 MRG erweist sich als äußerst unwahrscheinlich, weil dieser voraussetzen würde, dass der Bestandgegenstand schon vor der Kündigung zur Unterbringung von Arbeitern oder sonstigen Angestellten dem Betrieb des Bestandgebers gedient hat und dieser den Mietgegenstand für diesen Zweck (wieder) dringend benötigt. Dafür liegen keine Anhaltspunkte vor.

§ 30 Abs. 2 Z 11 MRG scheidet aus, weil die Norm nur für einen dem Bund, einem Bundesland oder einer Gemeinde gehörigen Mietgegenstand gilt.

§ 30 Abs. 2 Z 12 MRG setzt ein Untermietverhältnis voraus, welches im konkreten Fall nicht vorliegt.

§ 30 Abs. 2 Z 13 MRG betrifft die weiteren im Bestandvertrag vereinbarten Kündigungsgründe, weshalb Z 13 keine eigenständige Bedeutung zukommt.

Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG würde voraussetzen, dass eine ordnungsgemäße Erhaltung des Miethauses aus den (erhöhten) Hauptmietzinsen nicht auf Dauer sichergestellt werden kann und dass eine baubehördliche Bewilligung zur Abtragung des Miethauses erteilt wird. Eine Realisierung dieses Kündigungsgrundes erscheint äußerst unwahrscheinlich und liegen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass diese Voraussetzungen auf die gegenständliche Liegenschaft im Vertragszeitraum zutreffen werden.

Auch die Verwirklichung des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs. 2 Z 15 MRG erscheint äußerst unwahrscheinlich, setzt dieser doch eine Abtragung oder einen Umbau des Miethauses im öffentlichen Interesse voraus.

Den Kündigungsgründen der § 30 Abs. 2 Z 1, 3, 4 und 7 MRG ist gemein, dass sie ein (Fehl)Verhalten der Bf. als Bestandnehmerin voraussetzen (Z 1 betrifft den Fall des Rückstandes des Mieters zur Mietzinszahlung; Z 3 erfordert einen erheblich nachteiligen Gebrauch durch den Mieter; Z 4 betrifft die gänzliche oder partielle Weitergabe des Mietgegenstands durch den Mieter, Z 7 kommt zur Anwendung, wenn der Bestandgegenstand nicht zu der im Vertrag bedungenen oder einer gleichwertigen geschäftlichen Betätigung regelmäßig verwendet werden). Diese Kündigungsgründe können daher nicht nach Belieben der Bestandgeberin ausgeübt werden, sondern setzen ein (schuldhaftes) Verhalten der Bf. als Bestandnehmerin voraus. 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).

Im Sinne dieser Ausführungen ist mit der gegenständlichen Vereinbarung der Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs. 2 MRG nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit einer Realisierung dieser Gründe gerade kein schrankenloses Kündigungsrecht vereinbart worden und sind die Kündigungsgründe nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegeben ist. Dass die Anwendbarkeit der Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG gegenständlich in direkter Weise und nicht analog vereinbart wurden, vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern.

Da in gegenständlichem Bestandvertrag vom 1.7.2013 (siehe Punkt 2. und 3. der Präambel sowie Vertragspunkt IX.) auch die zwischen der Bf. und der Bestandgeberin abgeschlossenen Bestandverträge vom 23.5.2001 sowie vom 5.6.2008 – soweit im Bestandvertrag vom 1.7.2013 in den Punkten I - VIII keine ausdrücklichen Änderungen vorgesehen sind – zum Vertragsbestandteil erklärt wurden, wurden diese durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht und zählen daher gemäß § 17 Abs. 1 zweiter Satz GebG zum Urkundeninhalt.

Der Bestandvertrag vom 5.6.2008 enthält keine für die Gebührenbemessung des gegenständlichen Bestandvertrages relevanten Bestimmungen. Hingegen sind im Bestandvertrag vom 23.5.2001 in „§ 13 - AUFKÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND“ zehn Kündigungsgründe für die Bestandgeberin vorgesehen, die im gegenständlichen Bestandvertrag keine ausdrückliche Änderung erfahren haben und somit gemäß § 17 Abs. 1 zweiter Satz GebG zum Urkundeninhalt zählen.

Sämtliche dieser zehn Kündigungsgründe haben gemeinsam, dass sie nur für die Kündigung durch die Bestandgeberin gelten, auf einzelne ausdrücklich bezeichnete Fälle beschränkt sind und ein bestimmtes (Fehl)Verhalten der Bestandnehmerin (oder einer ihr nach § 1313a und § 1315 ABGB zuzurechnenden Person) voraussetzen. Sämtliche Kündigungsrechte können daher nicht nach Belieben der Bestandgeberin 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). Darüber hinaus überschneidet sich der Anwendungsbereich der im Bestandvertrag vom 23.5.2001 angeführten Kündigungsgründe mit jenen des § 30 Abs. 2 MRG. Beispielsweise kommen bei Säumnis des Mieters zur Mietzinszahlung sowohl der 1. Kündigungsgrund in § 13 des Bestandvertrages vom 23.5.2001 als auch § 30 Abs. 2 Z 1 MRG in Betracht. Bei einem trotz Mahnung fortgesetztem vertragswidrigen und erheblich nachteiligem Gebrauch kommen sowohl der 2. Kündigungsgrund als auch § 30 Abs. 2 Z 3 MRG zur Anwendung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach ausführlicher Auseinandersetzung mit den einzelnen Kündigungsgründen weder die vereinbarten Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG noch die in § 13 des Bestandvertrages vom 23.5.2001 angeführten Kündigungsgründe nach Gewicht und Wahrscheinlichkeit ihrer Realisierung der Beurteilung des gegenständlichen Bestandvertrages als ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Vertrag entgegenstehen. Nach dem Gesamtbild ist im gegenständlichen Fall gerade kein schrankenloses Kündigungsrecht vereinbart worden und sind die Kündigungsgründe nicht von so umfassender Natur, dass die Wahrscheinlichkeit einer frühzeitigen Auflösung des Mietvertrages gegeben ist. Die Möglichkeit, den Vertrag aus einzelnen bestimmt bezeichneten Gründen schon vorzeitig einseitig auflösen zu können, steht der Beurteilung des Vertrages als eines auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrages nicht im Wege (siehe VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182, mwN).

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass auch das in § 12 des Bestandvertrages vom 23.5.2001 vorgesehene Weitergaberecht zu keiner Ungewissheit hinsichtlich der Dauer des Bestandverhältnisses führt, zumal bei dessen Ausübung keine Vertragsauflösung bewirkt wird (vgl. VwGH 29.06.2017, Ro 2015/16/0032, mwN).

Optionsrecht:

Der Bf. wurde in Punkt II. 3. des Bestandvertrages vom 1.7.2013 das einseitig ausübbares Recht (Verlängerungsoption) eingeräumt, das Bestandverhältnis zweimal um jeweils vier Jahre zu verlängern. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bedeutet eine Vertragsverlängerungsoption nichts anderes als die Beifügung einer Potestativbedingung, bei deren Eintritt sich die Geltungsdauer eines Vertrages verlängert. Die Beifügung einer solchen Potestativbedingung bedeutet somit in Anwendung des § 26 GebG, dass die Gebühr von dem Entgelt zu entrichten ist, das auf die Summe der ursprünglich vereinbarten Zeit und der vom

Optionsrecht umfassten Verlängerungszeiten entfällt (vgl. VwGH 29.08.2013, 2013/16/0126, mwN).

Ergebnis Bestandsdauer:

Das Finanzamt ist daher zu Recht von einer für die Gebührenbemessung maßgeblichen Vertragsdauer von insgesamt 15 Jahren (7 Jahre bestimmte Vertragsdauer + zweimalig ausübbarer Option von jeweils 4 Jahren) ausgegangen.

3.1.1.2. Bestandzins

Zum „Wert“, von dem die Gebühr von Bestandverträgen zu berechnen ist, zählen alle Leistungen, zu deren Erbringung sich der Bestandnehmer verpflichtet hat, um in den Genuss des Gebrauchsrechtes an der Bestandsache zu gelangen (zB VwGH 27.2.2025, Ra 2023/16/0113; 19.12.2017, Ra 2017/16/0091).

In Punkt VII. 2.1 des Bestandvertrages vom 1.7.2013 hat sich die Bf. verpflichtet, einen Umsatzbestandzins in Höhe von 6% des im Bestandgegenstand und der neuen Fläche erzielten Netto-Verkaufsumsatzes zu entrichten (zzgl. Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe), sofern und soweit der Umsatzbestandzins den jährlich zu bezahlenden Mindestbestandzins übersteigt. Im Mindestbestandzins sind bereits Nebenkosten inkludiert.

Gemäß § 26 GebG gelten für die Bewertung der gebührenpflichtigen Gegenstände die Vorschriften des Bewertungsgesetzes mit der Maßgabe, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sind.

Gemäß § 17 Abs. 3 BewG ist bei Nutzungen oder Leistungen, die in ihrem Betrag ungewiss sind oder schwanken, als Jahreswert der Betrag zugrunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden wird.

Bei der Ermittlung der Durchschnittswerte kann auf tatsächliche Umstände zurückgegriffen werden, die sich nach Eintreten der Steuerschuld ereigneten; denn durch die Bewertung nach § 17 Abs. 3 BewG, die ja jedenfalls erst nach dem Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld erfolgen kann, sollen soweit als möglich die in Zukunft tatsächlich erzielten Beträge erfasst werden. Es ist daher rechtlich unbedenklich, wenn bei der Bewertung nach § 17 Abs. 3 BewG die dem Abgabepflichtigen nach dem Bewertungsstichtag zugekommenen Nutzungen oder Leistungen Berücksichtigung finden (vgl. VwGH 26.6.1997, 96/16/0239).

Die Bf. hat sich mit dem Bestandvertrag zur Entrichtung eines umsatzabhängigen Bestandzinses samt Umsatzsteuer und Nebenkosten verpflichtet. Die Bemessung der Gebühr anhand des auf die Bestandsdauer vervielfachten Durchschnittswertes des von der Bf. im Zeitraum 1. Oktober 2013 bis 31. August 2017 tatsächlich geleisteten Bestandzinses samt

Nebenkosten und Umsatzsteuer erweist sich somit als rechtsrichtig.

3.1.2. Endgültige Festsetzung

Gemäß § 200 Abs. 2 BAO ist eine vorläufige Abgabefestsetzung durch eine endgültige Festsetzung zu ersetzen, wenn die Ungewissheit iSd § 200 Abs. 1 BAO beseitigt ist.

Mit dem Bekanntwerden der tatsächlichen Höhen des umsatzabhängigen Mietentgelts für einen ausreichend langen Beobachtungszeitraum wurde die Ungewissheit iSd § 200 Abs. 1 BAO beseitigt und war daher die endgültige Festsetzung vorzunehmen.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann ein endgültiger Bescheid gemäß § 200 Abs. 2 BAO, der nach einem vorläufigen erlassen wird, in jeder Hinsicht vom vorläufigen Bescheid abweichen (siehe *Ritz/Koran*, BAO⁸, § 200 BAO, Rz 13, mit Judikaturnachweisen).

Die von der Bf. vertretene Rechtsauffassung, wonach vorliegendenfalls im Rahmen der endgültigen Festsetzung der Gebühr keine Änderung der rechtlichen Beurteilung hinsichtlich der Vertragsdauer zulässig gewesen wäre, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen und steht ihr die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegen:

Endgültige Bescheide können gegenüber dem vorläufigen Bescheid inhaltliche Änderungen aufweisen. Es besteht keine innere Bindung. Auch in Bereichen, in denen keine Ungewissheit bestand, kann eine geänderte Auffassung, Beurteilung und Wertung Platz greifen. Es ist gleichgültig, ob der endgültige Bescheid gegenüber dem vorläufigen eine Änderung erfährt oder nicht, er ist grundsätzlich in allen Belangen anfechtbar, auch in solchen, in denen keine Änderung eingetreten ist und sogar in solchen Punkten, über die in einem Rechtsmittel gegen den vorläufigen Bescheid schon abgesprochen wurde. Es gibt keine Teilrechtskraft. Endgültige Bescheide, die an die Stelle eines vorläufigen Bescheides treten, sind gemäß § 251 BAO im vollen Umfang anfechtbar (VwGH 17.12.1992, 91/16/0137; vgl. auch VwGH 6.7.2011, 2007/13/0118; 16.12.2009, 2009/15/0203).

Dementsprechend war es rechtlich zulässig, der endgültigen Festsetzung der Gebühr eine von der vorläufigen Festsetzung abweichende Vertragsdauer zugrunde zu legen, wenngleich im Hinblick auf die Vertragsdauer keine Ungewissheit bestand. Im Hinblick auf das Vorbringen der Bf. im Vorlageantrag ist noch darauf hinzuweisen, dass die verfahrensgegenständlich erfolgte abweichende Beurteilung der Vertragsdauer nicht auf eine (rückwirkende) Änderung der Rechtslage sondern auf eine geänderte rechtliche Beurteilung zurückzuführen ist. Die diesbezüglich von der Bf. aufgeworfenen Bedenken (Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz) sind daher unbegründet.

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.

Im Sinne der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gelangte das Bundesfinanzgericht aufgrund der Gewichtung und Wahrscheinlichkeit der Realisierung der vereinbarten Kündigungsgründe zum Ergebnis, dass ein Vertrag von bestimmter Dauer vorliegt (vgl. nochmals VwGH 3.6.2020, Ra 2019/16/0182, mwN). Die Beurteilung, 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. etwa VwGH 17.5.2023, Ra 2023/16/0056, mwN)

Hinsichtlich der von der Bf. aufgeworfenen Rechtsfrage zur Abänderungsbefugnis im Rahmen einer endgültigen Festsetzung gemäß § 200 Abs. 2 BAO steht das gegenständliche Erkenntnis im Einklang mit der angeführten ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Auch im Übrigen war keine Rechtsfrage zu beurteilen, der im Sinn des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt.

Wien, am 9. Juni 2026