

TE Vwgh Erkenntnis 2025/12/15 Ro 2025/16/0003

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.12.2025

Index

001 Verwaltungsrecht allgemein

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

32/07 Stempelgebühren Rechtsgebühren Stempelmarken

Norm

ABGB §1090

GebG 1957 §33 TP5 Abs3

VwRallg

1. ABGB § 1090 heute
2. ABGB § 1090 gültig ab 01.01.1812

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Thoma sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher, den Hofrat Dr. Bodis, die Hofrätin Dr. Funk-Leisch und den Hofrat Mag. M. Mayr als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Hahn, LL.M., über die Revision des Finanzamts Österreich gegen das Erkenntnis des Bundesfinanzgerichts vom 10. Dezember 2024, RV/7101659/2022, betreffend Rechtsgebühren (mitbeteiligte Partei: E GmbH & Co KG (vormals: B GmbH & Co KG), vertreten durch die Ernst & Young Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. in Wien), zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben und das angefochtene Erkenntnis wird dahin abgeändert, dass es in seinem Spruchpunkt I. wie folgt lautet: Der Revision wird Folge gegeben und das angefochtene Erkenntnis wird dahin abgeändert, dass es in seinem Spruchpunkt römisch eins. wie folgt lautet:

„Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.“

Begründung

1

Mit Bescheid vom 14. Juli 2021 setzte das Finanzamt Österreich die Gebühr für einen Nachtrag vom 19. August 2020 zu dem am 29. Februar 2016 zwischen der Rechtsvorgängerin der Mitbeteiligten und der Stadt Wien abgeschlossenen Mietvertrag ausgehend von einer Bemessungsgrundlage iHv € 47.026.544,04 mit € 470.265,44 fest, sodass sich unter Berücksichtigung des selbstberechneten Betrages iHv € 476.721,63 eine Gutschrift iHv € 6.456,19 ergebe.

2

Die dagegen erhobene Beschwerde der Mitbeteiligten wies das Finanzamt mit Beschwerdeverentscheidung vom 19. Jänner 2022 ab. Die Mitbeteiligte stellte einen Vorlageantrag.

3

Das Bundesfinanzgericht setzte das Beschwerdeverfahren mit Beschluss vom 22. Dezember 2022 bis zum Abschluss des mit Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes vom 29. August 2024, Ra 2022/16/0042, beendeten Revisionsverfahrens aus.

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht der Beschwerde der Mitbeteiligten nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung teilweise Folge und änderte den angefochtenen Bescheid gemäß § 279 BAO insofern ab, als die Gebühr mit € 403.084,67 ausgehend von einer Bemessungsgrundlage iHv € 40.308.466,32 festgesetzt werde. Die Revision erklärte das Bundesfinanzgericht gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG für zulässig. Mit dem angefochtenen Erkenntnis gab das Bundesfinanzgericht der Beschwerde der Mitbeteiligten nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung teilweise Folge und änderte den angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 279, BAO insofern ab, als die Gebühr mit € 403.084,67 ausgehend von einer Bemessungsgrundlage iHv € 40.308.466,32 festgesetzt werde. Die Revision erklärte das Bundesfinanzgericht gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG für zulässig.

5

Das Bundesfinanzgericht stellte nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens fest, am 29. Februar 2016 sei zwischen der Rechtsvorgängerin der Mitbeteiligten als Vermieterin und der Stadt Wien als Mieterin nach Durchführung eines Vergabeverfahrens ein Mietvertrag über das Mietobjekt „Ganztagsvolksschule [A]“ abgeschlossen worden. Der Mietvertrag enthalte zur Bestanddauer in Punkt IV. folgende Regelung: Das Bundesfinanzgericht stellte nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens fest, am 29. Februar 2016 sei zwischen der Rechtsvorgängerin der Mitbeteiligten als Vermieterin und der Stadt Wien als Mieterin nach Durchführung eines Vergabeverfahrens ein Mietvertrag über das Mietobjekt „Ganztagsvolksschule [A]“ abgeschlossen worden. Der Mietvertrag enthalte zur Bestanddauer in Punkt römisch vier. folgende Regelung: „(1) Das Bestandverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts gemäß Punkt III oben und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.“ (1) Das Bestandverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts gemäß Punkt römisch drei oben und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

(2) Beide Vertragsparteien sind berechtigt, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist zum Ablauf jeweils des 31. August zu kündigen; der Vermieter jedoch nur aus einem wichtigen Kündigungsgrund im Sinn des Vollenwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes (MRG) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Der Mieter verzichtet seinerseits für die Vertragsdauer von 25 Jahren ab Beginn des Bestandverhältnisses auf die Ausübung seines Kündigungsrechts. Der Mieter ist sohin berechtigt, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten frühestens zum Ablauf des vollen 300-sten Kalendermonats nach Übergabe zu kündigen. Somit ist der Mieter berechtigt, den Mietvertrag deutlich vor Ablauf der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Mietobjekts zu kündigen.

(4) Der Kündigungsverzicht des Mieters gilt nicht für das Recht, das Bestandverhältnis aus wichtigem Grund (insbesondere gem § 1117 ABGB) jederzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen. Das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund umfasst auch das Recht zur Teilkündigung einzelner Dienstleistungen des Vermieters (zB FM-Betreuung als Ganzes oder Teile der FM-Betreuung). Die Teilkündigung einzelner Räume ist ausgeschlossen. (4) Der Kündigungsverzicht des Mieters gilt nicht für das Recht, das Bestandverhältnis aus wichtigem Grund (insbesondere gem Paragraph 1117, ABGB) jederzeit und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen. Das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund umfasst auch das Recht zur Teilkündigung einzelner Dienstleistungen des Vermieters (zB FM-Betreuung als Ganzes oder Teile der FM-Betreuung). Die Teilkündigung einzelner Räume ist ausgeschlossen.

(5) Vor der Kündigung aus wichtigem Grund gem Abs (2) bzw Abs (4) oben ist der andere Vertragspartner schriftlich und unter Setzung einer angemessenen Frist aufzufordern, den wichtigen Grund zu beseitigen.

(6) Bei einer Beendigung des Vertrags ist der Mieter nicht verpflichtet, dem Vermieter Schulden des Vermieters im Zusammenhang mit dem Mietobjekt (zB Finanzierungskosten) zu ersetzen.“

6

Unter Punkt X „Allgemeine Vertragsbestimmungen“ sei vereinbart worden: Unter Punkt römisch zehn „Allgemeine Vertragsbestimmungen“ sei vereinbart worden:

„(1) Sollte der Vermieter das Mietobjekt veräußern, so wird hiermit eine volle Vertragsübernahme vereinbart, das bedeutet, dass der Rechtsnachfolger des Vermieters in sämtliche Rechte und Pflichten dieses Mietvertrags auf Seiten des Vermieters eintritt. Der Vermieter ist verpflichtet, seinem Rechtsnachfolger den gegenständlichen Mietvertrag zur Kenntnis zu bringen und bei sonstigem Schadenersatz alle Rechte und Pflichten, wie insbesondere die Vereinbarungen über die Vertragsdauer, die Kündigungsbestimmungen und die Entgeltbestimmungen an diesen zu übertragen.“

7

Punkt XI „Vertragsübernahme“ habe wie folgt gelautet: Punkt römisch elf „Vertragsübernahme“ habe wie folgt gelautet:

„Der Vermieter ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag durch einseitige Erklärung im Wege der Vertragsübernahme einmal auf ein mit der BUWOG AG konzernverbundenes Unternehmen (im Sinn einer Vollkonsolidierung gem § 228 UGB) zu übertragen. Erklärt der Vermieter die Vertragsübernahme, scheidet er mit allen Rechten und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis aus und es tritt an dessen Stelle das benannte konzernverbundene Unternehmen als Vermieter ein.“ „Der Vermieter ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag durch einseitige Erklärung im Wege der Vertragsübernahme einmal auf ein mit der BUWOG AG konzernverbundenes Unternehmen (im Sinn einer Vollkonsolidierung gem Paragraph 228, UGB) zu übertragen. Erklärt der Vermieter die Vertragsübernahme, scheidet er mit allen Rechten und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis aus und es tritt an dessen Stelle das benannte konzernverbundene Unternehmen als Vermieter ein.“

8

Mit Sacheinlagevertrag vom 8. August 2017 habe die Mitbeteiligte die vertragsgegenständliche Liegenschaft von ihrer Rechtsvorgängerin erworben und sei damit anstelle der Rechtsvorgängerin als Vermieterin in den Mietvertrag mit der Stadt Wien eingetreten. Es habe sich um eine Einzelrechtsnachfolge gehandelt.

9

Am 19. August 2020 hätten die Mitbeteiligte und die Stadt Wien einen Nachtrag zum Mietvertrag vom 29. Februar 2016 abgeschlossen.

10

Die über den Nachtrag errichtete Vertragsurkunde sei von der Mitbeteiligten und der Mieterin unterzeichnet worden und habe auszugsweise folgenden Inhalt:

„1. Ausgangslage

Mit Zuschlagsschreiben vom 29.02.2016 haben die [Rechtsvorgängerin] als Vermieter und die [Stadt Wien], als Mieter nach Durchführung eines Vergabeverfahrens einen Mietvertrag über die auf der Liegenschaft [...] errichtete [Ganztagesvolksschule] (kurz ‚der Mietvertrag‘) abgeschlossen.

Mit Sacheinlagevertrag vom 08.08.2017 hat die [Mitbeteiligte] die Liegenschaft [...] von der [Rechtsvorgängerin] erworben und ist damit anstelle der [Rechtsvorgängerin] als Vermieter in den Mietvertrag eingetreten.

Der Vermieter und der Mieter sind einvernehmlich übereingekommen, diesen Mietvertrag anzupassen.

2. Anpassungen des Mietvertrages

Vermieter und Mieter vereinbaren hiermit folgende Anpassungen zum Mietvertrag:

a) Zu Punkt II. des Mietvertrages: a) Zu Punkt römisch zwei. des Mietvertrages:

In Punkt II. Absatz (3) haben Vermieter und Mieter Netto-Raumflächen als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Mietzinses sowie Abweichungen festgelegt und verweist der Vertrag diesbezüglich auf die Beilage 2.2. In Beilage 2.2 zum Mietvertrag sind die Flächen des Mietobjektes beschrieben, und zwar sowohl die Bruttogeschossfläche als auch die Nettonutzfläche. Diese in der Beilage 2.2 angeführten Flächenmaßangaben widersprechen jedoch der Flächenbezeichnung im Mietvertrag Punkt II. Absatz (3). Aus

diesem Grund kommen Vermieter und Mieter überein, zur Ermittlung sowohl des Mietzinses als auch der Abweichungen die Nutzfläche im Sinne des § 17 MRG zu Grunde zu legen. In Punkt römisch zwei. Absatz (3) haben Vermieter und Mieter Netto-Raumflächen als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Mietzinses sowie Abweichungen festgelegt und verweist der Vertrag diesbezüglich auf die Beilage 2.2. In Beilage 2.2 zum Mietvertrag sind die Flächen des Mietobjektes beschrieben, und zwar sowohl die Bruttogeschossfläche als auch die Nettonutzfläche. Diese in der Beilage 2.2 angeführten Flächenmaßangaben widersprechen jedoch der Flächenbezeichnung im Mietvertrag Punkt römisch zwei. Absatz (3). Aus diesem Grund kommen Vermieter und Mieter überein, zur Ermittlung sowohl des Mietzinses als auch der Abweichungen die Nutzfläche im Sinne des Paragraph 17, MRG zu Grunde zu legen.

Weiters stellen Vermieter und Mieter übereinstimmend fest, dass in der Berechnung der Nettonutzfläche der Beilage 2.2 ein Rechenfehler vorliegt. Vermieter und Mieter kommen überein, dass als Ausgangsbasis für die Berechnung der Nutzfläche oder eventueller Abweichungen nicht die in der Beilage 2.2 angeführten 6.626 m², sondern 6.737,60 m² heranzuziehen sind.

Vermieter und Mieter haben aus den oben genannten Gründen und zwecks Klarstellung die Beilage 2.2 aktualisiert und legen dem Mietvertrag hiermit die aktualisierte Fassung (Anlage A) samt den darin festgelegten Flächenmaßen zu Grunde.

b) Windfang

Im Zuge des Planungsfortschrittes kamen die Vertragsparteien überein, dass der ‚rückseitige Nebeneingang‘ zur Schule auf Grund der Weiterentwicklung des gesamten Wohngebietes deutlich an Bedeutung gewinnt und zu einem vollwertigen Zugang wird. Durch die Aufwertung dieses nun zweiten Zuganges und der Ausstattung mit einem Windfang ist eine qualitative Verbesserung der Gebäudeerschließung und somit des Projektes gegeben. Für die Nutzerinnen der Bildungseinrichtung geht wegen der möglichen Teilung der Schülerströme ein erheblicher Mehrwert der Bildungseinrichtung einher. Auch aus energietechnischer Sicht ist die Errichtung eines Windfangs im Bereich dieses Zugangs eindeutig zu befürworten.

Diese stellt einerseits eine Änderung des im LAFO abgegebenen Planstandes dar, andererseits kommt es durch diese bauliche Maßnahme, welche im beiliegenden und einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung bildenden Plan ersichtlich ist, zu einer Vermehrung der Netto-Raumfläche (Verkehrsfläche) im Ausmaß von ca. 75,37 m²....

Vermieter und Mieter vereinbaren, dass die durch die Errichtung des Windfangs bedingte Vergrößerung der Nutzfläche Mietobjektes keine Abweichung der Nutzfläche im Sinne des Punktes II. Absatz 3 des Mietvertrages darstellt und somit bei der Ermittlung des Mietzinses unberücksichtigt bleibt. Vermieter und Mieter vereinbaren, dass die durch die Errichtung des Windfangs bedingte Vergrößerung der Nutzfläche Mietobjektes keine Abweichung der Nutzfläche im Sinne des Punktes römisch zwei. Absatz 3 des Mietvertrages darstellt und somit bei der Ermittlung des Mietzinses unberücksichtigt bleibt.

Der Mieter ist nicht verpflichtet, für die zusätzliche Fläche einen Mietzins zu bezahlen.

Allerdings ist der Mieter verpflichtet, alle auf den Windfang entfallenden verbrauchsabhängigen Kosten, wie z.B. Strom, Heizung, gegen Verrechnung zu bezahlen

c) Technikflächen; Lüftungszentralen

Auf dem Dach des Mietobjektes sind Lüftungszentralen in eigens dafür vorgesehenen und nunmehr überdachten Technikräumen untergebracht (siehe Plan Anlage B). Ursprünglich wären für die Lüftungszentralen keine überdachten Räume vorgesehen gewesen. Der Zugang zu diesen Technikräumen erfolgt über die Mietflächen der Schule.

Vermieter und Mieter kommen überein, dass die Fläche der Technikräume nicht zur Nutzfläche des Mietobjektes zählt.

3. Inkrafttreten

Dieser Nachtrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft.

4. Sonstige Bestimmungen

Abgesehen von den in diesem Nachtrag vereinbarten Änderungen bleibt der Mietvertrag vom 29.02.2016 unberührt in Kraft.

Allenfalls im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Nachtrages anfallende Gebühren sind vom Mieter zu tragen.

Die Anlagen zu diesem Nachtrag stellen einen integralen Bestandteil desselben dar.

Dieser Nachtrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Vertragspartei eine erhält.

Anlagen

A Beilage 2.2 neu

B Plan Technikraum“

11

Das monatliche Entgelt (inklusive Betriebskosten) sei im Mietvertrag vom 29. Februar 2016 mit € 175.162,27 vereinbart worden. Des Weiteren sei Wertbeständigkeit anhand des Verbraucherpreisindex 2010 festgelegt worden. Aufgrund der im Mietvertrag vom 29. Februar 2016 vereinbarten Wertbeständigkeit habe das monatliche Entgelt inklusive Betriebskosten in Zeitpunkt des Abschlusses des Nachtrags vom 19. August 2020 € 186.613,27 betragen, und nicht € 189.175,25, wie unrichtig bei der Selbstberechnung der Gebühr angesetzt.

12

In der rechtlichen Beurteilung führte das Bundesfinanzgericht nach Wiedergabe der anzuwendenden Rechtsvorschriften und soweit für das Revisionsverfahren relevant aus, im Verfahren sei strittig, (1) ob durch den Abschluss des Nachtrags am 19. August 2020 zwischen der Mitbeteiligten und der Stadt Wien zusätzlich zur Gebühr für den Mietvertrag vom 29. Februar 2016 mit der Rechtsvorgängerin der Tatbestand nach § 33 TP 5 Abs. 1 GebG verwirklicht worden sei und (2) ob bei einer zunächst bestimmten Vertragsdauer von mehr als 18 Jahren (hier von restlichen rund 20,5 Jahren bei Abschluss des Nachtrags) und einer anschließenden unbestimmten Dauer die Bemessung vom 18-fachen Jahreswert oder vom 21-fachen Jahreswert vorzunehmen sei. Diese Frage sei auch Gegenstand des Verfahrens beim Bundesfinanzgericht zur Geschäftszahl RV/71016600/2022, über das mit Erkenntnis vom 5. Dezember 2024 entschieden worden sei. In der rechtlichen Beurteilung führte das Bundesfinanzgericht nach Wiedergabe der anzuwendenden Rechtsvorschriften und soweit für das Revisionsverfahren relevant aus, im Verfahren sei strittig, (1) ob durch den Abschluss des Nachtrags am 19. August 2020 zwischen der Mitbeteiligten und der Stadt Wien zusätzlich zur Gebühr für den Mietvertrag vom 29. Februar 2016 mit der Rechtsvorgängerin der Tatbestand nach Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG verwirklicht worden sei und (2) ob bei einer zunächst bestimmten Vertragsdauer von mehr als 18 Jahren (hier von restlichen rund 20,5 Jahren bei Abschluss des Nachtrags) und einer anschließenden unbestimmten Dauer die Bemessung vom 18-fachen Jahreswert oder vom 21-fachen Jahreswert vorzunehmen sei. Diese Frage sei auch Gegenstand des Verfahrens beim Bundesfinanzgericht zur Geschäftszahl RV/71016600/2022, über das mit Erkenntnis vom 5. Dezember 2024 entschieden worden sei.

13

Zwischen den Vertragsparteien bestehe Übereinstimmung dahingehend, dass die durchgeführte Selbstberechnung von einer Bemessungsgrundlage iHv € 47.672.163 unrichtig sei, weil das monatliche Entgelt inklusive Nebenleistungen € 186.613,72 betrage und aufgrund des Antrages der Mitbeteiligten die Voraussetzungen für eine bescheidmäßige Festsetzung der Gebühr nach § 201 BAO vorlägen. Zwischen den Vertragsparteien bestehe Übereinstimmung dahingehend, dass die durchgeführte Selbstberechnung von einer Bemessungsgrundlage iHv € 47.672.163 unrichtig sei, weil das monatliche Entgelt inklusive Nebenleistungen € 186.613,72 betrage und aufgrund des Antrages der Mitbeteiligten die Voraussetzungen für eine bescheidmäßige Festsetzung der Gebühr nach Paragraph 201, BAO vorlägen.

14

Zur Gebührenpflicht aufgrund des Abschlusses des Nachtrags nach § 33 TP 5 Abs. 1 GebG führte das Bundesfinanzgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - aus, im gegenständlichen Fall sei von der Mitbeteiligten nicht behauptet worden, dass die angesprochene Einbringung als Sacheinlage einen begünstigten Vorgang nach dem Umgründungssteuergesetz (UmgrStR) dargestellt habe. Es fehle ein

Kausalzusammenhang zwischen der 2017 erfolgten Einbringung und dem 2020 abgeschlossenen Nachtrag. Mit dem Nachtrag sei zwischen der Mitbeteiligten als neuer Bestandgeberin und der Stadt Wien eine Vereinbarung über die rechtsgeschäftliche Änderung des ursprünglichen Bestandsvertrages getroffen worden. Somit komme weder die Befreiung nach § 42 UmgrStR noch - mangels Parteiidentität - die Begünstigung nach § 21 GebG zur Anwendung. Es komme daher nicht darauf an, ob mit dem Nachtrag eine Erhöhung des Entgelts oder eine Verlängerung der Laufzeit erfolgt sei, sondern die Gebühr sei unter Berücksichtigung des Inhaltes des ursprünglichen Mietvertrages - der durch die Bezugnahme nach § 17 Abs. 1 GebG zum Urkundeninhalt gehöre - ausgehend vom insgesamt vereinbarten Entgelt bezogen auf die restliche Vertragsdauer zu bemessen. Das Beschwerdebegehren auf Festsetzung der Gebühr mit Null sei daher unbegründet. Zur Gebührenpflicht aufgrund des Abschlusses des Nachtrags nach Paragraph 33, TP 5 Absatz eins, GebG führte das Bundesfinanzgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - aus, im gegenständlichen Fall sei von der Mitbeteiligten nicht behauptet worden, dass die angesprochene Einbringung als Sacheinlage einen begünstigten Vorgang nach dem Umgründungssteuergesetz (UmgrStR) dargestellt habe. Es fehle ein Kausalzusammenhang zwischen der 2017 erfolgten Einbringung und dem 2020 abgeschlossenen Nachtrag. Mit dem Nachtrag sei zwischen der Mitbeteiligten als neuer Bestandgeberin und der Stadt Wien eine Vereinbarung über die rechtsgeschäftliche Änderung des ursprünglichen Bestandsvertrages getroffen worden. Somit komme weder die Befreiung nach Paragraph 42, UmgrStR noch - mangels Parteiidentität - die Begünstigung nach Paragraph 21, GebG zur Anwendung. Es komme daher nicht darauf an, ob mit dem Nachtrag eine Erhöhung des Entgelts oder eine Verlängerung der Laufzeit erfolgt sei, sondern die Gebühr sei unter Berücksichtigung des Inhaltes des ursprünglichen Mietvertrages - der durch die Bezugnahme nach Paragraph 17, Absatz eins, GebG zum Urkundeninhalt gehöre - ausgehend vom insgesamt vereinbarten Entgelt bezogen auf die restliche Vertragsdauer zu bemessen. Das Beschwerdebegehren auf Festsetzung der Gebühr mit Null sei daher unbegründet.

15

Zur Höhe der Bemessungsgrundlage führte das Bundesfinanzgericht - soweit hier relevant - aus, es sei unstrittig, dass aufgrund der Wertsicherungsklausel der Jahresbetrag der wiederkehrenden Leistungen € 2.239.359,24 betrage. Es bestehe auch Übereinstimmung zwischen den Vertragsparteien dahingehend, dass der Bestandvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei, dass beide Vertragsteile durch die Einschränkung der Kündigungsmöglichkeiten auf Seiten der Vermieterin auf einzelne im Vertrag bezeichnete wichtige Gründe und den abgegebenen Kündigungsverzicht der Mieterin für eine bestimmte Zeit von mehr als 18 Jahren an den Vertrag gebunden seien. Der Bestandvertrag sei somit nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes als Vertrag mit bestimmter Dauer und anschließend als solcher von unbestimmter Vertragsdauer zu vergebühren.

16

Strittig sei ausschließlich die Rechtsfrage, ob bei einer Kombination von zunächst bestimmter Vertragsdauer von mehr als 18 Jahren und einer anschließenden unbestimmten Dauer der Bemessung als Höchstbetrag vom 18-fachen Jahreswert oder vom 21-fachen Jahreswert auszugehen sei. Eine ausdrückliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu dieser Rechtsfrage liege nicht vor. Dies erkläre sich dadurch, dass in den älteren beim Verwaltungsgerichtshof bekämpften Fällen von einer Kombination von bestimmter und unbestimmter Dauer von der Abgabenbehörde die Gebührenfestsetzung maximal vom 18-fachen des Jahresentgeltes vorgenommen worden sei. Diese Vorgehensweise habe über lange Zeit der Verwaltungspraxis entsprochen und diese Ansicht - Festsetzung maximal vom 18-fachen Jahresbetrag - sei auch vom UFS unter Hinweis auf § 15 Abs. 1 und Abs. 2 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) (immerwährende Dauer) vertreten worden. Strittig sei ausschließlich die Rechtsfrage, ob bei einer Kombination von zunächst bestimmter Vertragsdauer von mehr als 18 Jahren und einer anschließenden unbestimmten Dauer der Bemessung als Höchstbetrag vom 18-fachen Jahreswert oder vom 21-fachen Jahreswert auszugehen sei. Eine ausdrückliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu dieser Rechtsfrage liege nicht vor. Dies erkläre sich dadurch, dass in den älteren beim Verwaltungsgerichtshof bekämpften Fällen von einer Kombination von bestimmter und unbestimmter Dauer von der Abgabenbehörde die Gebührenfestsetzung maximal vom 18-fachen des Jahresentgeltes vorgenommen worden sei. Diese Vorgehensweise habe über lange Zeit der Verwaltungspraxis entsprochen und diese Ansicht - Festsetzung maximal vom 18-

fachen Jahresbetrag - sei auch vom UFS unter Hinweis auf Paragraph 15, Absatz eins und Absatz 2, Bewertungsgesetz 1955 (BewG) (immerwährende Dauer) vertreten worden.

17

Das Bundesfinanzgericht gab in dem angefochtenen Erkenntnis die unterschiedlichen Stellungnahmen zu der aufgeworfenen Rechtsfrage im Schrifttum auszugsweise wieder und zitierte das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 19. Jänner 1994, 93/16/0159, sowie das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 16. Oktober 2014, 2011/16/0169. Zusammenfassend führte es zu den zitierten Erkenntnissen des Verwaltungsgerichtshofes aus, dass diese keine ausdrückliche Aussage zur im Revisionsfall strittigen Frage enthielten, ob bei einem Bestandvertrag mit einer unbestimmten Dauer von mehr als 18 Jahren zusätzlich noch der dreifache Jahreswert für die unbestimmte Dauer in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden müsse.

18

Im Folgenden führte das Bundesfinanzgericht aus, gemäß § 1 Abs. 1 BewG würden auch für die Rechtsgebühren, soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil des BewG etwas anderes ergäbe, die Bestimmungen des ersten Teiles des BewG (§§ 2 bis 17) gelten. Auch § 26 GebG ordne an, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Vorschriften getroffen würden, eine subsidiäre Geltung der Bestimmungen des BewG mit der Maßgabe an, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sein. Im Folgenden führte das Bundesfinanzgericht aus, gemäß Paragraph eins, Absatz eins, BewG würden auch für die Rechtsgebühren, soweit sich nicht aus den abgabenrechtlichen Vorschriften oder aus dem zweiten Teil des BewG etwas anderes ergäbe, die Bestimmungen des ersten Teiles des BewG (Paragraphen 2, bis 17) gelten. Auch Paragraph 26, GebG ordne an, insoweit nicht in den Tarifbestimmungen abweichende Vorschriften getroffen würden, eine subsidiäre Geltung der Bestimmungen des BewG mit der Maßgabe an, dass bedingte Leistungen und Lasten als unbedingte, betagte Leistungen und Lasten als sofort fällige zu behandeln sein.

19

Das BewG unterscheide in § 15 Abs. 2 zwischen Nutzungen und Leistungen unbestimmter Dauer, die mit dem neunfachen, und immerwährenden Nutzungen und Leistungen, die mit dem 18-fachen Jahreswert zu bewerten seien. Während das GebG für die Bewertung der Leistungen des Bestandnehmers bei einem Vertrag auf unbestimmte Dauer in § 33 TP 5 Abs. 3 Satz 1 eine Spezialvorschrift enthalte, sei bei der Bestimmung der Bemessungsgrundlage von Bestandverträgen auf immerwährende Dauer mangels einer gebührenrechtlichen Anordnung auf das BewG zurückzugreifen und damit selbst bei auf immerwährende Dauer abgeschlossenen Verträgen die Bemessung vom 18-fachen Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen vorzunehmen. Das BewG unterscheide in Paragraph 15, Absatz 2, zwischen Nutzungen und Leistungen unbestimmter Dauer, die mit dem neunfachen, und immerwährenden Nutzungen und Leistungen, die mit dem 18-fachen Jahreswert zu bewerten seien. Während das GebG für die Bewertung der Leistungen des Bestandnehmers bei einem Vertrag auf unbestimmte Dauer in Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, Satz 1 eine Spezialvorschrift enthalte, sei bei der Bestimmung der Bemessungsgrundlage von Bestandverträgen auf immerwährende Dauer mangels einer gebührenrechtlichen Anordnung auf das BewG zurückzugreifen und damit selbst bei auf immerwährende Dauer abgeschlossenen Verträgen die Bemessung vom 18-fachen Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen vorzunehmen.

20

Auch für Verträge, die auf eine bestimmte Dauer von mehr als 18 Jahren geschlossen würden, sehe die spezielle Bewertungsbestimmung des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG vor, dass höchstens das 18-fache des Jahreswertes als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei. Auch für Verträge, die auf eine bestimmte Dauer von mehr als 18 Jahren geschlossen würden, sehe die spezielle Bewertungsbestimmung des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG vor, dass höchstens das 18-fache des Jahreswertes als Bemessungsgrundlage heranzuziehen sei.

21

Nach Ansicht des erkennenden Senats spreche ein Größenschluss dafür, dass nicht nur bei Bestandverträgen auf immerwährende Dauer (Bewertung nach § 15 Abs. 2 BewG in Verbindung mit § 26 GebG) und bei Verträgen auf bestimmte Dauer, sondern auch bei Verträgen mit einer Kombination einer bestimmten Dauer

von mehr als 18 Jahren und mit einer anschließenden unbestimmten Dauer die Festsetzung der Bestandvertragsgebühr unter Beachtung der Bestimmung des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG maximal vom 18-fachen der wiederkehrenden jährlichen Leistungen zu erfolgen habe. Nach Ansicht des erkennenden Senats spreche ein Größenschluss dafür, dass nicht nur bei Bestandverträgen auf immerwährende Dauer (Bewertung nach Paragraph 15, Absatz 2, BewG in Verbindung mit Paragraph 26, GebG) und bei Verträgen auf bestimmte Dauer, sondern auch bei Verträgen mit einer Kombination einer bestimmten Dauer von mehr als 18 Jahren und mit einer anschließenden unbestimmten Dauer die Festsetzung der Bestandvertragsgebühr unter Beachtung der Bestimmung des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG maximal vom 18-fachen der wiederkehrenden jährlichen Leistungen zu erfolgen habe.

22

Der erkennende Senat schließe sich den oben zitierten Literaturmeinungen an und komme zu dem Ergebnis, dass aus systematischen Gründen der 18-fache Jahreswert eine allgemeine Höchstbemessungsgrundlage für die Bestandvertragsgebühr darstelle.

23

Die Bestandvertragsgebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 3 GebG wäre daher richtigerweise ausgehend von einer Bemessungsgrundlage iHv € 40.308.466,32 (€ 186.613,27 mal 12 mal 18) mit € 403.084,067 selbst zu berechnen gewesen und erweise sich daher die von einer Bemessungsgrundlage iHv € 47.672.163 durchgeführte Selbstberechnung als unrichtig. Gleichzeitig mit der Selbstberechnung sei von der Mitbeteiligten ein Antrag gemäß § 201 BAO auf Festsetzung der Bestandvertragsgebühr eingebracht worden, dem das Finanzamt mit der Erlassung des nunmehr angefochtenen Bescheides dem Grunde nach entsprochen habe. Die Bestandvertragsgebühr gemäß Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG wäre daher richtigerweise ausgehend von einer Bemessungsgrundlage iHv € 40.308.466,32 (€ 186.613,27 mal 12 mal 18) mit € 403.084,067 selbst zu berechnen gewesen und erweise sich daher die von einer Bemessungsgrundlage iHv € 47.672.163 durchgeführte Selbstberechnung als unrichtig. Gleichzeitig mit der Selbstberechnung sei von der Mitbeteiligten ein Antrag gemäß Paragraph 201, BAO auf Festsetzung der Bestandvertragsgebühr eingebracht worden, dem das Finanzamt mit der Erlassung des nunmehr angefochtenen Bescheides dem Grunde nach entsprochen habe.

24

Der Beschwerde sei daher teilweise Folge zu geben und der Abgabenbescheid insofern abzuändern, als die Gebühr ausgehend von einer Bemessungsgrundlage iHv € 40.308.466,32 mit € 403.084,67 festgesetzt werde.

25

Die Zulässigkeit der Revision begründete das Bundesfinanzgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - damit, dass keine ausdrückliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage vorliege, ob aufgrund der Bestimmung des § 15 Abs. 2 BewG in Verbindung mit § 26 GebG bei einer Kombination einer bestimmten Dauer von mehr 18 Jahren und anschließend unbestimmter Dauer eine Festsetzung der Bestandvertragsgebühr maximal vom 18-fachen der wiederkehrenden jährlichen Leistungen zu erfolgen habe. Die Zulässigkeit der Revision begründete das Bundesfinanzgericht - soweit für das Revisionsverfahren relevant - damit, dass keine ausdrückliche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Rechtsfrage vorliege, ob aufgrund der Bestimmung des Paragraph 15, Absatz 2, BewG in Verbindung mit Paragraph 26, GebG bei einer Kombination einer bestimmten Dauer von mehr 18 Jahren und anschließend unbestimmter Dauer eine Festsetzung der Bestandvertragsgebühr maximal vom 18-fachen der wiederkehrenden jährlichen Leistungen zu erfolgen habe.

26

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die Revision des Finanzamts Österreich. Das Bundesfinanzgericht führte das Vorverfahren durch, in dem die mitbeteiligte Partei eine Revisionsbeantwortung erstattete und die Abweisung der Revision als unbegründet sowie den Ersatz des Schriftsatzaufwandes beantragte.

27

Die Revision bringt zur Begründung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses vor, es ergebe sich schon aus dem Wortlaut des § 33 TP 5 Abs. 3 GebG, dass der 18-fache Jahreswert die Höchstbemessungsgrundlage bei der bestimmten Vertragsdauer sei, und sich nicht auf Verträge mit

unbestimmter Vertragsdauer beziehe. Dies entspreche auch näher zitierter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die Begriffe der „immerwährenden Nutzungen“ und der Vertragsdauer „auf unbestimmte Zeit“ seien zudem nicht identisch. Das GebG sehe für die Bewertung von wiederkehrenden Leistungen auf unbestimmte Dauer eine Spezialnorm vor. Die Revision bringt zur Begründung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Erkenntnisses vor, es ergebe sich schon aus dem Wortlaut des Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, GebG, dass der 18-fache Jahreswert die Höchstbemessungsgrundlage bei der bestimmten Vertragsdauer sei, und sich nicht auf Verträge mit unbestimmter Vertragsdauer beziehe. Dies entspreche auch näher zitierter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die Begriffe der „immerwährenden Nutzungen“ und der Vertragsdauer „auf unbestimmte Zeit“ seien zudem nicht identisch. Das GebG sehe für die Bewertung von wiederkehrenden Leistungen auf unbestimmte Dauer eine Spezialnorm vor.

28

Die Mitbeteiligte bringt in der Revisionsbeantwortung - auf das Wesentliche zusammengefasst - vor, § 33 TP 5 Abs. 3 erster Teilsatz GebG habe ausschließlich den Zweck, die Nutzungen und Leistungen, abweichend von § 15 Abs. 2 BewG niedriger zu bewerten, so dass diesen Bestimmungen nur eine einschränkende Wirkung zukomme. Eine Wertung dahingehend, dass die Bemessungsgrundlage in Konstellationen, in denen die bestimmte Dauer 18 Jahre übersteige, in Kombination mit einer unbestimmten Vertragsdauer, die Jahresentgelte, die während der bestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses zu entrichten seien, vermehrt um das dreifache Jahresentgelt für die unbestimmte Dauer betrage, sei aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ableitbar und würde dem Zweck der Bewertungsbestimmungen widersprechen. Die Mitbeteiligte bringt in der Revisionsbeantwortung - auf das Wesentliche zusammengefasst - vor, Paragraph 33, TP 5 Absatz 3, erster Teilsatz GebG habe ausschließlich den Zweck, die Nutzungen und Leistungen, abweichend von Paragraph 15, Absatz 2, BewG niedriger zu bewerten, so dass diesen Bestimmungen nur eine einschränkende Wirkung zukomme. Eine Wertung dahingehend, dass die Bemessungsgrundlage in Konstellationen, in denen die bestimmte Dauer 18 Jahre übersteige, in Kombination mit einer unbestimmten Vertragsdauer, die Jahresentgelte, die während der bestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses zu entrichten seien, vermehrt um das dreifache Jahresentgelt für die unbestimmte Dauer betrage, sei aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ableitbar und würde dem Zweck der Bewertungsbestimmungen widersprechen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

29

Die Revision ist zulässig; sie ist auch begründet.

30

Der Revisionsfall gleicht in Bezug auf die aufgeworfene Rechtsfrage jenem, den der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom heutigen Tag, Ra 2025/16/0004, entschieden hat. Gemäß § 43 Abs. 2 VwGG wird auf die Entscheidungsgründe dieses Erkenntnisses verwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis ausgeführt, dass sich die Bestimmung des 18-fachen Jahreswerts als Höchstbemessungsgrundlage nicht auf beide Fälle der Vertragsdauer, sondern nur auf den Fall der bestimmten Vertragsdauer bezieht. Damit besteht im Fall einer Kombination der bestimmten Vertragsdauer von mehr als 18 Jahren mit einer daran anschließenden unbestimmten Vertragsdauer im 18-fachen des Jahreswertes insgesamt keine Höchstbemessungsgrundlage der von beiden Komponenten zu berechnenden Bestandvertragsgebühr. Die Bestandvertragsgebühr ist in diesem Fall vom 18-fachen Jahreswert für die bestimmte Vertragsdauer vermehrt um den 3-fachen Jahreswert für die unbestimmte Vertragsdauer zu bemessen. Der Revisionsfall gleicht in Bezug auf die aufgeworfene Rechtsfrage jenem, den der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom heutigen Tag, Ra 2025/16/0004, entschieden hat. Gemäß Paragraph 43, Absatz 2, VwGG wird auf die Entscheidungsgründe dieses Erkenntnisses verwiesen. Der Verwaltungsgerichtshof hat in diesem Erkenntnis ausgeführt, dass sich die Bestimmung des 18-fachen Jahreswerts als Höchstbemessungsgrundlage nicht auf beide Fälle der Vertragsdauer, sondern nur auf den Fall der bestimmten Vertragsdauer bezieht. Damit besteht im Fall einer Kombination der bestimmten Vertragsdauer von mehr als 18 Jahren mit einer daran anschließenden unbestimmten Vertragsdauer im 18-fachen des Jahreswertes insgesamt keine Höchstbemessungsgrundlage der von beiden Komponenten zu berechnenden Bestandvertragsgebühr. Die

Bestandvertragsgebühr ist in diesem Fall vom 18-fachen Jahreswert für die bestimmte Vertragsdauer vermehrt um den 3-fachen Jahreswert für die unbestimmte Vertragsdauer zu bemessen.

31

Die Bestandvertragsgebühr für den Nachtrag vom 19. August 2020 zum Mietvertrag vom 29. Februar 2016 war daher anhand der Jahresentgelte, die während der bestimmten Dauer des Vertragsverhältnisses zu entrichten sind, höchstens jedoch mit dem 18-fachen Jahreswert, vermehrt um das dreifache Jahresentgelt für die unbestimmte Dauer, somit im Revisionsfall vom 21-fachen Jahreswert, zu bemessen. Diese Bemessung hat das Finanzamt in dem vor dem Verwaltungsgericht angefochtenen Bescheid vom 14. Juli 2021 vorgenommen.

32

Der Verwaltungsgerichtshof kann gemäß § 42 Abs. 4 VwGG in der Sache selbst entscheiden, wenn sie entscheidungsreif ist und die Entscheidung in der Sache selbst im Interesse der Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Kostenersparnis liegt. Diese Voraussetzungen liegen vor. Der Verwaltungsgerichtshof kann gemäß Paragraph 42, Absatz 4, VwGG in der Sache selbst entscheiden, wenn sie entscheidungsreif ist und die Entscheidung in der Sache selbst im Interesse der Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Kostenersparnis liegt. Diese Voraussetzungen liegen vor.

33

Das angefochtene Erkenntnis war daher dahin abzuändern, dass die Beschwerde der Revisionswerberin als unbegründet abgewiesen wird.

Wien, am 15. Dezember 2025

Schlagworte

Auslegung Anwendung der Auslegungsmethoden Bindung an den Wortlaut des Gesetzes VwRallg3/2/1

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2025:RO2025160003.J00

Im RIS seit

27.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

27.01.2026

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at