

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

19.12.2017

Geschäftszahl

Ra 2017/16/0091

Rechtssatz

Der Verwaltungsgerichtshof hat mit seinem Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 7. Dezember 1977, 1000, 1552/75, VwSlg 5200 F/1977, ausgesprochen, dass bei Verträgen auf unbestimmte Dauer einmalige Leistungen, wie etwa Baukostenzuschüsse oder Grundkostenanteile, nicht schlechthin, sondern nur anteilmäßig in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden dürfen, wenn sie für eine längere Nutzungszeit als drei Jahre bestimmt sind und wenn sich aus dem Inhalt der Vereinbarung oder auf Grund gesetzlicher Vorschriften ergibt, dass ein aliquoter Rückforderungsanspruch des Bestandnehmers (Nutzungsberechtigten) hinsichtlich der von ihm erbrachten einmaligen Leistung für den Fall besteht, dass das Vertragsverhältnis vor Ablauf des Aufteilungszeitraumes endet. Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage sind die im vorliegenden Revisionsfall in Rede stehenden Investitionen, welche mit dem Pachtobjekt nicht untrennbar verbunden und ohne erhebliche Beschädigung entfernbar waren und zu deren Entfernung die Pächterin bei Beendigung des Pachtverhältnisses nach dem Bestandvertrag verpflichtet war, welche somit bei Beendigung des Pachtverhältnisses nicht in das Eigentum der Bestandgeberin übergingen, ähnlich den als wiederkehrende Leistungen gewerteten Einmalzahlungen mit vereinbarter Amortisation bei Verträgen auf unbestimmte Dauer nur anteilig in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Der bei Beendigung des Bestandverhältnisses auf bestimmte Zeit nach vertragsgemäßer (für die Pächterin verpflichtender) Entfernung der Investitionen aus dem Bestandobjekt verbleibende Zeitwert dieser entfernten Gegenstände ist - vergleichbar dem nach Aliquotierung verbleibenden Rückzahlungsbetrag - nicht Teil des Preises und ist aus der Bemessungsgrundlage der Bestandvertragsgebühr auszuschneiden.