



ENDE DER MIETVERTRAGSGEBÜHR BEI WOHNRAUMMIETE



Im Zuge der mittlerweile bereits zur Gewohnheit gewordenen Verteilung von Wahlzuckerln in der letzten Nationalratssitzung vor Neuwahlen wurde diesmal auch eine Maßnahme beschlossen, die künftige Mieter von Wohnungen freuen wird: die antiquierte Vertragsgebühr wurde abgeschafft.

Bereits seit Jahren sprechen Politiker davon, die mieterfeindliche Gebühr abschaffen zu wollen. Aber wie so oft bei Bagatellsteuern, dauert die Umsetzung dann sehr lange. Denn von Steuern, die quasi automatisch fließen, trennt man sich nur ungern, auch wenn sie vom Aufkommen her nicht sonderlich bedeutsam sind.

Was galt bisher?

Wer einen Mietvertrag abschließt und darüber eine Urkunde errichtet, muss – vereinfacht gesagt – 1 % vom Wert des Vertrages an Gebühr entrichten. Als Wert des Vertrages ist grundsätzlich das Mietentgelt inklusive Nebenkosten und Umsatzsteuer zu verstehen, und das für die gesamte Vertragsdauer, bei unbestimmter Vertragsdauer und bei Wohnungsmieten aber maximal für drei Jahre.

Besteuert wurde also nicht der eigentliche Vertrag, sondern nur dessen schriftliche Ausfertigung. Haben Mieter und Vermieter den Vertrag nur mündlich abgeschlossen und keine Urkunde errichtet, fällt auch keine Gebühr an. Dass es im Hinblick auf Rechtssicherheit nicht besonders schlau ist, einen Vertrag nicht schriftlich abzufassen, bedarf wohl keiner besonderen Erwähnung. Umso schlimmer, dass der Staat mit seiner Vertragsgebühr derartige Rechtsunsicherheiten geradezu gefordert hat.

Was ist Neu?

Mit der Kundmachung der Änderung des Gebührengesetzes im Bundesgesetzblatt, die am 10.11.2017 erfolgte, wurde die **Mietvertragsgebühr für Wohnungen ersatzlos gestrichen.**

Geschäftsraummieten bleiben gebührenpflichtig

Die Vermietung von Geschäftsräumen bleibt nach wie vor gebührenpflichtig. Insbesondere ist hier die Deckelung mit dem dreifachen Jahreswert nicht vorgesehen, sodass die Bemessungsgrundlage für befristete Geschäftsraummietverträge im Extremfall bis zum 18-fachen der Jahresbruttomiete betragen kann. Der Formulierung von Bestandverträgen kommt daher wesentliche Bedeutung zu. Aus gebührenrechtlicher Sicht ist bei der Vertragsdauer zwischen auf **bestimmte** und auf **unbestimmte Dauer** abgeschlossene Bestandverträge zu unterscheiden.

Bemessungsgrundlage bei unbestimmter Dauer

Bestandverträge sind dann auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, wenn die Vereinbarung auf unbestimmte Zeit lautet oder eine Vereinbarung über die Dauer fehlt und auch sonst im Vertrag kein Anhaltspunkt enthalten ist, auf welche Dauer sich die Vertragsparteien binden wollten. Das liegt nach Ansicht der Finanzverwaltung etwa dann vor, wenn – trotz mietrechtlicher Befristung des Vertrages – eine **uneingeschränkte Kündigungsmöglichkeit** besteht. Ein gebührenrechtlich unbefristeter Vertrag ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes etwa bei Vereinbarung aller denkmöglichen wichtigen Kündigungsgründe gegeben. **Bemessungsgrundlage** für die Bestandvertragsgebühr bildet bei gebührenrechtlich unbefristeten Verträgen der **3-fache Jahreswert** der wiederkehrenden Leistungen.

Bemessungsgrundlage bei bestimmter Dauer

Eine bestimmte Dauer liegt hingegen dann vor, wenn nach dem Vertragsinhalt beide Vertragsteile auf eine bestimmte Zeit an das Vertragsverhältnis gebunden sind. Bei derartig befristeten Bestandverträgen ist die **Bemessungsgrundlage** der Wert der vom Bestandnehmer während der gesamten vorgesehenen Vertragsdauer geschuldeten Leistungen, im Fall von Geschäftsraummieten **höchstens** jedoch das **18-fache des Jahreswertes**.

Beispiel: Ein Geschäftsraummietvertrag wird auf bestimmte Zeit von 23 Jahren abgeschlossen. Monatlicher Bruttomietzins (inkl Betriebskosten, USt etc) EUR 1.400,00. Jahreswert EUR 16.800,00 (EUR 1.400,00 x 12 Monate). Vergebühung: EUR 3.024,00 (EUR 16.800,00 x 18 Jahre = EUR 302.400,00 x 1 %). Wäre der Vertrag hingegen auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, würde die Bestandvertragsgebühr lediglich EUR 504,00 betragen (EUR 16.800,00 x 3 = EUR 50.400,00 x 1 %).

Sind Bestandverträge aus gebührenrechtlicher Sicht auf mehr als 3 Jahre befristet abgeschlossen, zahlt man daher in der Regel eine höhere Gebühr als bei unbefristeten Verträgen.

Bleibt nur zu hoffen, dass die neue Regierung einen Anlauf unternehmen wird, sich auch von den Resten dieser völlig unzeitgemäßen Papiersteuer zu trennen.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **eccontis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1