

DIE GUTE NACHRICHT

Mietvertragsgebühr für Wohnräume wurde abgeschafft

Bisher musste bei unbefristeten Wohnungsmietverträgen 1 Prozent des 36-fachen monatlichen Bruttomietzinses bezahlt werden, bei befristeten Wohnungsmietverträgen 1 Prozent des Mietzinses der Vertragsdauer, wenn die Mietverträge weniger als drei Jahre befristet waren. Bei befristeten Wohnungsmietverträgen von 3 Jahren oder mehr musste 1 Prozent des 36-fachen Bruttomietzinses bezahlt werden.

Die Befreiung von der Vergebührung des Mietvertrags gilt für Mietverträge über Wohnraum, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen werden. Bis zu diesem Tag abgeschlossene Wohnungsmietverträge sind unverändert gebührenpflichtig. Bei gewerblich genutzten Immobilien wird die, an das Finanzamt abzuführende, Mietvertragsgebühr beibehalten.

Der OGH stellte klar, dass Forderungen des Vermieters oder der Hausverwaltung nach Mietvertragserrichtungskosten verboten und ungültig sind für Mietwohnungen, die zur Gänze unters Mietrechtsgesetz fallen. Werden Honorare bezahlt, kann der Mieter sie wie die verbotenen Ablösen zurückfordern.

Geschäftsraummieten bleiben hingegen 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. 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.

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.