

VERGEBÜHRUNG VON MIET- UND PACTHVERTRÄGEN

- ALLGEMEINER ÜBERBLICK

Miet- und Pachtverträge (Bestandverträge) sind nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird. Als Urkunde gilt auch die schriftliche Annahme eines Vertragsanbotes.

Berechnung der Gebühr

Die Höhe der Gebühr ergibt sich aus

- den vertraglich vereinbarten Leistungen und
- der vertraglich vereinbarten Laufzeit.

Zu den vertraglich vereinbarten Leistungen zählen alle Leistungen, zu denen sich der Bestandnehmer verpflichtet hat. So fallen in die Bemessungsgrundlage beispielsweise neben dem Bestandzins die Umsatzsteuer, die Betriebskosten für Wasser, Heizung und Müllabfuhr etc. (wiederkehrende Leistungen), aber auch Baukostenbeiträge oder Verpflichtungen zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen (einmalige Leistungen).

Die konkrete Gebühr beträgt (Beträge unter 0,5 Cent sind abzurunden, Beträge ab 0,5 Cent aufzurunden):

- a) Bei **bestimmter** Vertragsdauer: 1 % des Betrags, der sich aus der Multiplikation von Vertragsdauer x Jahreswert der vertraglich vereinbarten Leistungen (höchstens aber dem Achtzehnfachen des Jahreswertes) ergibt.

Beispiel: Geschäftsraummietvertrag, Vertragsdauer 5 Jahre, monatlicher Bruttomietzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) € 1.500,-, Jahreswert daher € 18.000,- (12 x € 1.500,-)
Vergebühung: € 18.000,- x 5 : 100 = € 900,-

Bei Bestandverträgen über Gebäude oder Gebäudeteile, die **überwiegend Wohnzwecken** dienen, sind die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem Dreifachen des Jahreswertes anzusetzen.

Beispiel: Wohnungsmietvertrag, Vertragsdauer 5 Jahre, monatlicher Bruttomietzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) € 1.500,-, Jahreswert daher € 18.000,-
Vergebühung: € 18.000,- x 3 : 100 = € 540,-

- b) Bei **unbestimmter** Vertragsdauer: 1 % des 3-fachen Jahreswertes

Beispiel: Geschäftsraummietvertrag, unbestimmte Vertragsdauer, monatlicher Bruttomietzins (inkl. Betriebskosten, USt, etc.) € 1.500,-, Jahreswert daher € 18.000,-
Vergebühung: € 18.000,- x 3 : 100 = € 540,-

Die Gebührenschild entsteht grundsätzlich mit der Unterzeichnung beider Vertragspartner.

Gebührenfrei sind:

- Verträge über die Miete von Wohnräumen bis zu einer Dauer von 3 Monaten
- Bestandverträge, bei denen der für die Gebührenberechnung maßgebliche Wert € 150,- nicht übersteigt

Verpflichtende Selbstberechnung der Bestandvertragsgebühr durch Bestandgeber

Die Gebühr ist vom Bestandgeber selbst zu berechnen, wobei für diese Selbstberechnung Folgendes zu beachten ist:

a) Selbstberechnung ohne Parteienvertreter

Die Gebühr ist bis zum 15. Tag des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührenschuld an das zuständige Finanzamt (Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien bzw Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr, Salzburg-Land, Graz-Umgebung, Klagenfurt, Innsbruck, Feldkirch) unter Anführung des Verwendungszweckes (Bestandvertrag vom) zu bezahlen. Bis dahin muss dem Finanzamt auch eine Anmeldung über das Rechtsgeschäft mit amtlichem Vordruck (Formular Geb 1, herunterzuladen von der Homepage des BMF unter www.bmf.gv.at) übermittelt werden. Auf der Urkunde ist ein Vermerk anzubringen, der den Gebührenbetrag, das Datum der Selbstberechnung und die Unterschrift des Bestandgebers enthalten muss.

Achtung! Werden mehrere Urkunden ausgefertigt, ist dieser Vermerk auf allen Gleichschriften anzubringen, damit die Vertragsgebühr nur einmal zu entrichten ist. Wird dieser Vermerk nicht angebracht, unterliegt auch die Gleichschrift der Vertragsgebühr.

b) Selbstberechnung mit Parteienvertreter:

Ein Bestandgeber kann sich zur Erfüllung seiner Verpflichtung zur Selbstberechnung der Vertragsgebühr eines Parteienvertreter (Immobilienmakler bzw Immobilienverwalter, gemeinnützige Bauvereinigung, Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftstreuhänder) bedienen. Diesen treffen dann aber umfangreiche Aufzeichnungsverpflichtungen.

Die Selbstberechnung muss in diesem Fall bis zum 15. des zweitfolgenden Monats nach Entstehen der Gebührenschuld erfolgen. Zu entrichten ist die Gebühr aber erst später, nämlich bis zum 15. Tag des auf den Monat der Selbstberechnung zweitfolgenden Monats.

Beispiel: Vertragsunterzeichnung 10. Jänner, Selbstberechnung spätestens am 15. März, Gebührenerichtung spätestens am 15. Mai. Sollte die Selbstberechnung allerdings zB schon am 10. Februar erfolgt sein (das konkrete Datum muss den Aufzeichnungen zu entnehmen sein), muss die Gebühr spätestens am 15. April entrichtet werden.

Für Bestandgeber, zu deren Geschäftstätigkeit laufend der Abschluss von Bestandverträgen gehört, gelten die gleichen Vorschriften über die Führung von Aufzeichnungen und die Entrichtung der Gebühr wie für Parteienvertreter.

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Selbstberechnung

Von der Verpflichtung zur Selbstberechnung ausgenommen sind:

- atypische und gemischte Rechtsgeschäfte, deren Beurteilung als Bestandvertrag nicht zumutbar ist (zB Garagierungsvertrag wegen der Verwahrungspflichten),
- Rechtsgeschäfte, bei denen Leistungen von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängen (zB umsatzabhängiger Bestandzins),
- Rechtsgeschäfte, bei denen dem Bestandgeber eine persönliche Befreiung von den Gebühren zukommt (zB Gebietskörperschaften).

Achtung! Bei Entfall der Selbstberechnung besteht aber die Verpflichtung den Vertrag innerhalb eines Monats nach Entstehen der Gebührenschuld beim Finanzamt anzuzeigen.

Stand: November 2012

Dieses Infoblatt ist ein Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:

Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,
Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,
Tirol, Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1010,

Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!