

Bestandsvertragsgebühr bei Geschäftsräumen – Vorsicht bei unbefristeten Mietverträgen mit Kündigungsverzicht

Seit Mitte November 2017 sind Verträge über die Vermietung von Wohnraum von der Mietvertragsgebühr befreit. Für Geschäftsraummieten gilt jedoch nach wie vor die Gebührenpflicht.

Die Höhe der Bemessungsgrundlage der 1%-igen Bestandsvertragsgebühr und hängt von folgenden Faktoren ab:

- Mietverträgen auf **unbestimmte Zeit: dreifachen Jahresmiete**,
- Mietverträge auf **bestimmter Zeit: der jeweilige vervielfachte Jahreswert** (maximal das 18fache)

Aus gebührenrechtlicher Sicht ist die ungünstigste Konstellation jene, wonach das Mietverhältnis nach einem befristeten Zeitraum auf ein unbefristetes Mietverhältnis übergeht: in diesem Fall sind die beiden Jahreswerte zusammenzuzählen und es ergibt sich als Bemessungsgrundlage der 21fache Jahreswert!

Leider ist die gebührenrechtlich relevante Abgrenzung nicht mit der zivilrechtlichen bzw mietrechtlichen Differenzierung eines unbefristeten Mietvertrags von einem befristeten Mietvertrag gleichzusetzen. Bei Umqualifizierung unbefristeter Mietverhältnisse durch die Finanzverwaltung kann es zu erheblichen Nachforderungen an Mietvertragsgebühr kommen. Jüngstes Beispiel dafür ist eine Erkenntnis des VwGH (26.4.2018, Ra 2018/16/0040).

Abgrenzungsmerkmale

- Mietverträgen auf unbestimmte Zeit: jederzeitige Auflösung muss durch zumindest eine Vertragspartei möglich sein
- Mietverträge auf bestimmter Zeit: beide Vertragsteile sind auf eine bestimmte Zeit gebunden

Diese Abgrenzung ist nach Maßgabe der konkreten vertraglichen Gestaltung, insbesondere unter Berücksichtigung der Kündigungsmöglichkeiten der Vertragsparteien, vorzunehmen.

Im gegenständlichen Fall gab der Mieter trotz unbefristeten Vertrags einen 10jährigen Kündigungsverzicht ab. Dies allein würde den Vertrag auch aus gebührenrechtlicher Sicht als unbefristet einstufen. Da jedoch auch dem Vermieter nur sehr eingeschränkte Kündigungsmöglichkeiten eingeräumt wurden (Eigenbedarf), sah die Finanzverwaltung darin auch für den Vermieter de facto keine Möglichkeit, den Vertrag vor Ablauf der 10 Jahre aufzulösen. Der Vertrag wurde als auf bestimmte Zeit und anschließend auf unbestimmte Zeit abgeschlossen qualifiziert.

Von entscheidender Bedeutung war im gegenständlichen Fall die Beurteilung der Kündigungsrechte des Vermieters: im Mietvertrag war vereinbart, dass der Vermieter ein

Kündigungsrecht gem § 30 Abs 2 MRG hat (Kündigung aus wichtigem Grund). Da sich § 30 Abs 2 MRG primär auf die Wohnraummiete bezieht, kommen im Fall einer **Geschäftsraummiete** von den in § 30 Abs 2 MRG genannten Kündigungsgründen jedoch nur der Eigenbedarf in Betracht. Damit ist die **Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Aufkündigung** des Mietvertrags durch den Vermieter sehr gering und zusammen mit dem Kündigungsverzicht des Mieters liegt ein auf 10 Jahre (aus gebührenrechtlicher Sicht) befristeter Mietvertrag vor.

Conclusio

Auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Verträge sind daher gebührenrechtlich nur dann als solche zu behandeln, wenn **zumindest ein Vertragspartner den Vertrag jederzeit auflösen** kann. Bei Einräumung eines Kündigungsverzichts in unbefristeten Verträgen ist daher Vorsicht geboten. Im Fall eines Kündigungsverzichts des Mieters bei Einräumung eines Kündigungsrechts für den Vermieter gem § 30 Abs 2 MRG liegt bei der Geschäftsraummiete gemäß jüngster Rechtsprechung ein gebührenrechtlich befristeter Vertrag vor.

Praxistip

Wenn Sie wissen wollen, wie sich die Mietvertragsgebühr vermeiden lässt, kontaktieren Sie uns!