



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, November 2017

VERGEBÜHRUNG VON WOHNUNGSMIETVERTRÄGEN[©]

Die seit Jahren von der Immobilienwirtschaft geforderte **generelle Abschaffung** der Gebührenpflicht von Mietverträgen wurde nunmehr vom abgetretenen Parlament halbherzig für **Wohnungsmietverträge** durchgezogen. Eine Inkrafttretensregelung war nicht vorgesehen, demnach gilt die neue Regelung am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt. Die Änderung des Gebührengesetzes wurde am 10.11.2017 im Bundesgesetzblatt kundgemacht, demnach gibt es keine Gebührenpflicht für Wohnungsmietverträge bei Abschluss derselben ab dem

11.11.2017.

Unsinnigerweise bleibt bei Abschluss von Bestandverträgen über Geschäftsräumlichkeiten bzw für alle **Nicht-Wohnungsnutzungs-Verträgen** weiterhin die **Gebühr** bei Beurkundung bestehen.

Damit ergeben sich bei **gemischter Nutzung** (Wohnung/Büro) abermals Diskussionsfälle mit der Finanzverwaltung. Die bisherige Rechtsmeinung des BMF bezog sich auf das Überwiegen der Nutzung in die eine oder andere Richtung, entsprechend dem Flächenanteil.

Sollte in einem Wohnungsmietvertrag eine **Bürgschaftsverpflichtung** für Außenstände des Mieters enthalten sein, bleibt es weiterhin bei der Gebührenpflicht (1% des Entgelts) gemäß § 33 TP 7 GebG.

↪ **Übersichten nachstehend**

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 -- 0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien

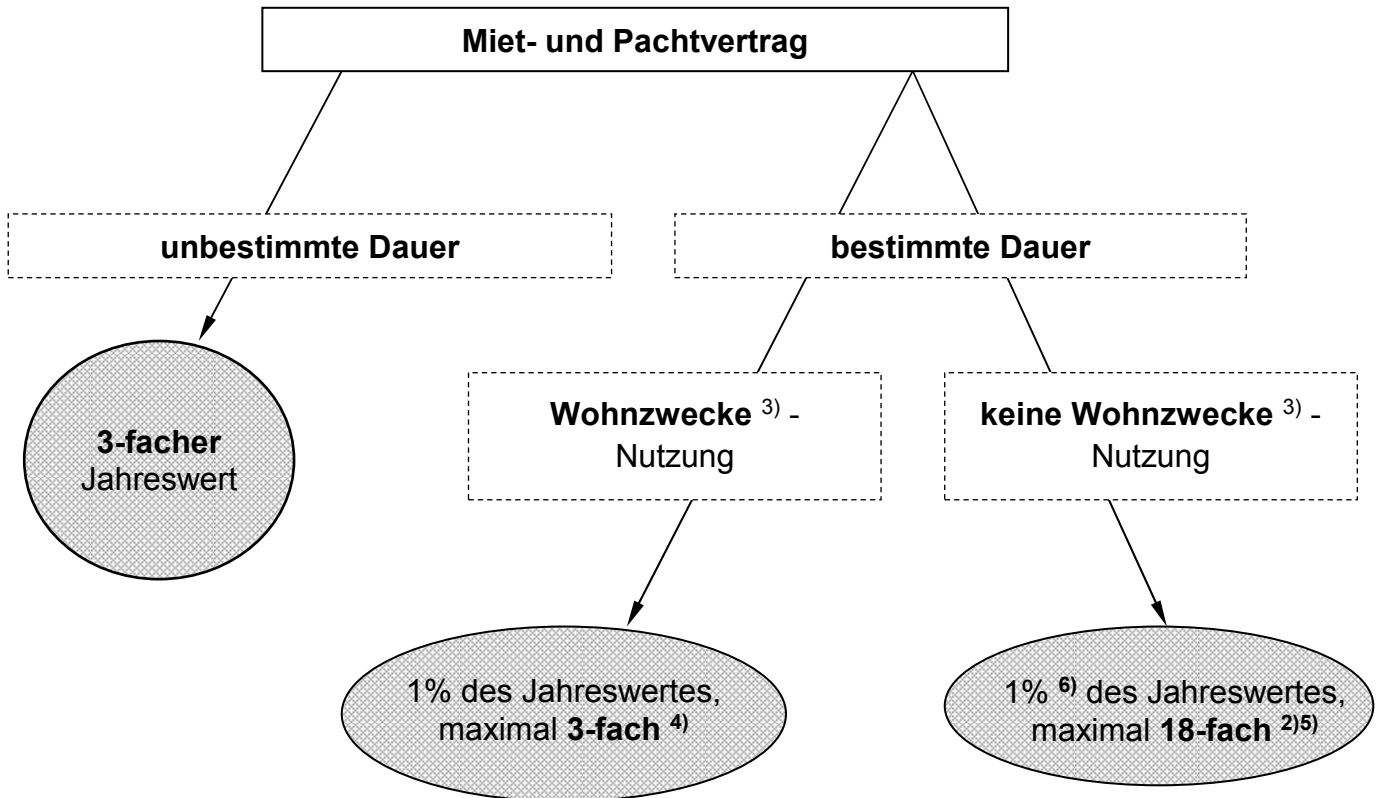
© Walter Stingl (13.11.2017)
s:\daten_st\info\info für immobilien\vergebührung von wohnungsmietverträgen.docx

Seite 1 von 1

Dieser Newsletter ist ein kostenloses Service unserer Kanzlei. Sie erhalten diesen Newsletter weil Sie dem Stingl-Top Audit Newsletterversand zugestimmt haben. Sollten Sie dieses Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, genügt ein E-Mail an uns. Die Inhalte in diesem Newsletter stellen lediglich eine allgemeine Information dar. Stingl-Top Audit haftet nicht für Schäden, welcher Art auch immer, die aufgrund der hier angebotenen Informationen entstehen. Stingl-Top Audit übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts des Newsletter.



BESTANDVERTRAGSGEBÜHREN – HÖHE BIS 10.11.2017 ¹⁾



1) idF d St Ref G 2000 (auch für Leasingverträge)

- insoweit es sich um eine im Inland befindliche Sache handelt, oder
- eine Partei im Inland zu einer Leistung berechtigt oder verpflichtet ist
- Ausnahme nur dann, wenn ein Österreicher im Ausland mit einem ausländischen Partner einen Leasingvertrag (bleibt im Ausland) abschließt, und sich das Leasingobjekt im Ausland befindet; - selbst dann Befreiung, wenn von Österreich aus dafür bezahlt wird

2) Vervielfacher muss keine ganze Zahl sein, zB auf sechseinhalb Jahre abgeschlossen, Vervielfacher = 6,5

3) maßgeblich = überwiegen, idR nach Flächenanteil

4) gilt auch:

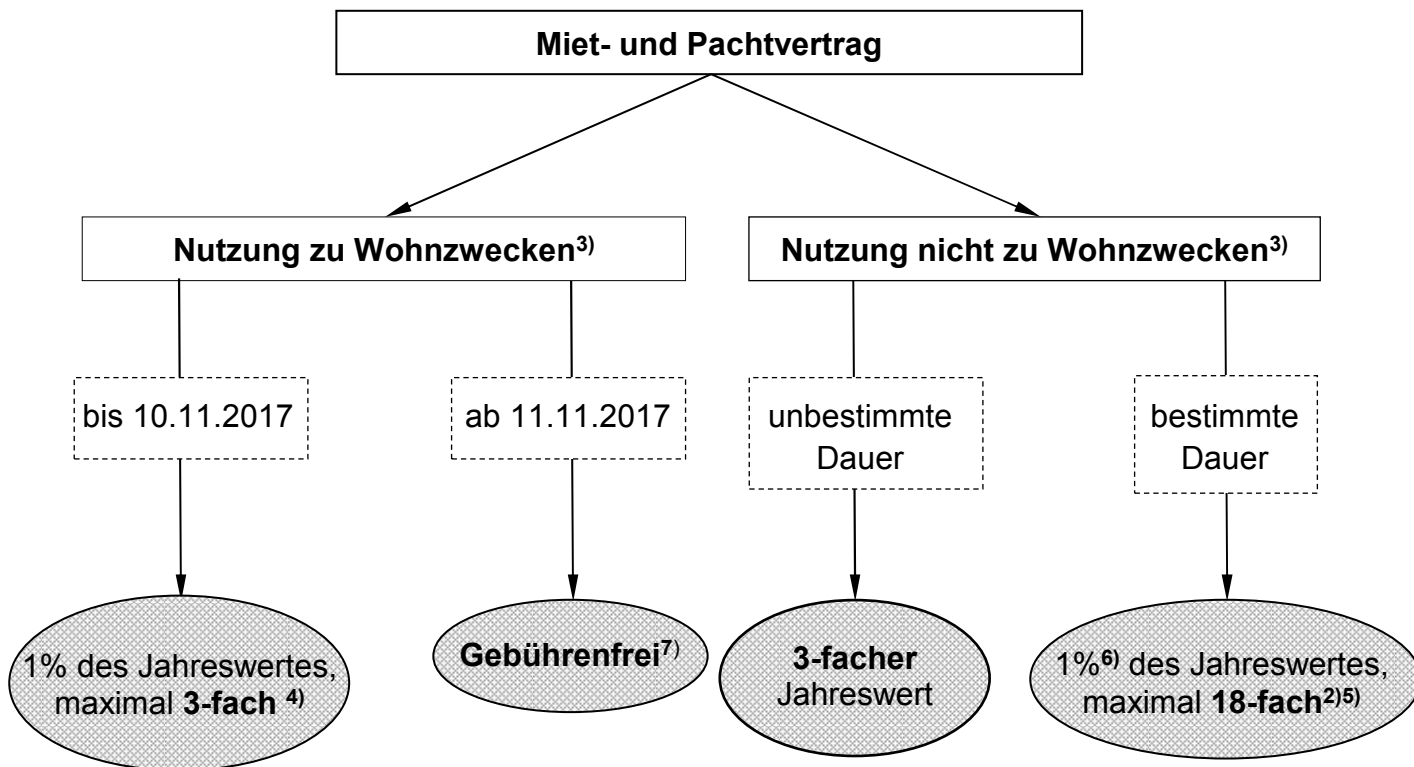
- für Objekte zur Urlaubs- oder Freizeitgestaltung
- wenn Wohnobjekt zeitweise leersteht
- für zugeordnete Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze, Hausgärten, etc
- für einschlägige Sicherungsgeschäfte, zB Bürgschaften
- für Untermietverträge, genossenschaftliche Nutzungsverträge
- wenn später eigenmächtig oder einvernehmlich (ohne Beurkundung) geändert wird

5) geht ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Vertrag unter bestimmten Voraussetzungen in einen auf unbestimmte Dauer über, so kann es zum Überschreiten des Achtzehnfachen kommen, zB 18+3=21

6) bei Jagdpachtverträgen 2%



BESTANDVERTRAGSGEBÜHREN – HÖHE AB 11.11.2017 ¹⁾



¹⁾ idF des Bundesgesetzes vom 10.11.2017, mit dem das Gebührengesetz 1957 geändert worden ist

- insoweit es sich um eine im Inland befindliche Sache handelt, oder
- eine Partei im Inland zu einer Leistung berechtigt oder verpflichtet ist
- Ausnahme nur dann, wenn ein Österreicher im Ausland mit einem ausländischen Partner einen Leasingvertrag (bleibt im Ausland) abschließt, und sich das Leasingobjekt im Ausland befindet; - selbst dann Befreiung, wenn von Österreich aus dafür bezahlt wird

²⁾ Vervielfacher muss keine ganze Zahl sein, zB auf sechseinhalb Jahre abgeschlossen, Vervielfacher = 6,5

³⁾ maßgeblich = überwiegen, idR nach Flächenanteil

⁴⁾ gilt auch:

- für Objekte zur Urlaubs- oder Freizeitgestaltung
- wenn Wohnobjekt zeitweise leersteht
- für zugeordnete Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze, Hausgärten, etc
- für einschlägige Sicherungsgeschäfte, zB Bürgschaften
- für Untermietverträge, genossenschaftliche Nutzungsverträge
- wenn später eigenmächtig oder einvernehmlich (ohne Beurkundung) geändert wird

⁵⁾ geht ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Vertrag unter bestimmten Voraussetzungen in einen auf unbestimmte Dauer über, so kann es zum Überschreiten des Achtzehnfachen kommen, zB 18+3=21

⁶⁾ bei Jagdpachtverträgen 2%

⁷⁾ § 33 TP 5 Ab 4 Z 1 GebG, ausgenommen Bürgschaftsverpflichtung gem § 33 TP 7 GebG