



**WIRTSCHAFTSKAMMER**  
ÖSTERREICH

Abteilung für Rechtspolitik

Bezirksgericht Donaustadt  
Abteilung 6

Dr. Adolf-Schärf-Platz 3  
1229 Wien

Wiedner Hauptstraße 63  
Postfach 195  
A-1045 Wien  
Telefon (0222) 501 05 -DW  
Teletax (0222) 502 06 -259

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
6 C 2213/89x-95

Unser Zeichen, Sachbearbeiter  
Rp 5/95/MSt/PN  
Mag. Maitz-Straßnig

Durchwahl  
4239  
4296

Datum  
11.07.1996

**Einrechnung der Umsatzsteuer bei Vereinbarung  
eines Pauschalbetrages als Abstattungsentgelt  
bei der Rückgabe eines Mietobjektes,  
Feststellung eines Handelsbrauches**

Die Wirtschaftskammer Österreich erlaubt sich in Beantwortung der Anfrage des Gerichtes über das Bestehen eines Handelsbrauches i.S.d. der §§ 16 Z 5, 19 Abs 1 und 27 Abs 1 HKG mitzuteilen, daß ihr kammerinternes Begutachtungsverfahren folgendes Ergebnis brachte:

Wir haben einer größeren Anzahl von Betrieben aus dem Handel, dem Gewerbe, der Industrie, des Geld-, Kredit- und Versicherungswesens, des Tourismus und des Verkehrs die nachstehenden Fragen mit der Bitte um Beantwortung nach eigener Kenntnis (ohne weitere Rückfragen und Erkundigungen) und mit der Zusicherung, daß die Namen der Auskunft erteilenden Betriebe nicht genannt werden, zusammen mit einer Sachverhaltsdarstellung vorgelegt oder durch die zuständigen Fachorganisationen vorlegen lassen:

1. Haben Sie Geschäftsräumlichkeiten gemietet und anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Vermieter eine Vereinbarung über einen entsprechenden Geldersatz anstelle der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes getroffen?

Ja/ Nein

2. Haben Sie Geschäftsräumlichkeiten vermietet und anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Mieter eine Vereinbarung über einen entsprechenden Geldersatz anstelle der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes getroffen?

Ja/ Nein

- 2 -

3. Besteht nach Ihren Kenntnissen und nach Ihren Erfahrungen ein Handelsbrauch dahingehend, daß bei Vereinbarung eines bestimmten, als Pauschalbetrag bezeichneten Entgelts zur Abgeltung der Verpflichtung, die vom Mieter getätigten baulichen Veränderungen zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, in einem solchen Pauschalbetrag (Abstattungsentgelt) die Umsatzsteuer nicht eingeschlossen ist.

!! Ja/!! Nein

Es liegen uns aufgrund dieser Befragung insgesamt 98 verwertbare Einzeläußerungen vor, in denen also die Frage 1 oder 2 bzw beide dieser Fragen bejaht wurden. 46 dieser Antworten stammen aus dem Handel, 25 aus dem Gewerbe, 2 aus der Industrie, 11 aus dem Bereich Tourismus, 9 aus dem Bereich Geld-, Kredit- und Versicherungswesen und 5 aus dem Bereich Verkehr. Es ergibt sich hiebei folgendes Bild:

**Frage 1** wurde von 29 Befragten aus dem Handel bejaht und von 13 Befragten verneint. 4 Befragte aus dem Handel haben Frage 1 unbeantwortet gelassen. Aus dem Gewerbe haben 23 Befragte die Frage 1 bejaht, 10 dagegen verneint. 2 Befragte haben Frage 1 unbeantwortet gelassen. Aus der Industrie hat 1 Befragter die Frage 1 bejaht und 1 Befragter verneint. Aus dem Bereich Tourismus haben 9 Befragte die Frage 1 bejaht, 1 Befragter hat diese verneint und 1 Befragter hat diese unbeantwortet gelassen. Aus dem Bereich Geld-, Kredit- und Versicherungswesen haben 8 Befragte Frage 1 bejaht, 1 Befragter hat diese verneint. Aus dem Bereich des Verkehrs haben 2 Befragte die Frage 1 bejaht, 3 dagegen verneint.

**Frage 2** wurde von 29 Befragten aus dem Handel bejaht, von 16 verneint und von 1 Befragten unbeantwortet gelassen. Aus dem Gewerbe wurde Frage 2 von 21 Befragten bejaht und von 4 Befragten verneint. Aus der Industrie wurde Frage 2 von 1 Befragten bejaht. Aus dem Bereich Geld-, Kredit- und Versicherungswesen wurde Frage 2 von 5 Befragten bejaht und von 4 verneint. Aus dem Bereich des Tourismus wurde Frage 2 von 6 Befragten bejaht von 4 Befragten verneint. 1 Befragter hat die Frage 2 unbeantwortet gelassen. Aus dem Bereich des Verkehrs wurde Frage 2 von 4 Befragten bejaht und von 1 verneint.

12 Befragte aus dem Handel, 9 Befragte aus dem Gewerbe, 1 Befragter aus der Industrie, 5 Befragte aus dem Bereich des Tourismus, 4 Befragte aus dem Bereich des Geld-, Kredit- und Versicherungswesens und 1 Befragter aus dem Verkehr haben sowohl Frage 1 als auch Frage 2 bejaht.

**Frage 3** wurde von 17 Befragten aus dem Handel, 11 Befragten aus dem Gewerbe, 1 Befragten aus der Industrie, 1 Befragten aus dem Bereich Geld-, Kredit- und Versicherungswesen, 6 Befragten aus dem Tourismus und 4 Befragten aus dem Verkehr, somit von insgesamt 40 Befragten bejaht. Ein Bejahender aus dem Gewerbe führte ergänzend folgendes an: Bei Firmen ja, bei Privatpersonen nein.

- 3 -

Verneint wurde Frage 3 von 27 Befragten aus dem Handel, 14 Befragten aus dem Gewerbe, 1 Befragten aus der Industrie, 8 Befragten aus dem Bereich Geld-, Kredit- und Versicherungswesen, 4 Befragten aus dem Tourismus und 1 Befragten aus dem Verkehr, somit insgesamt von 55 Befragten.

2 Befragte aus dem Handel und 1 Befragter aus dem Tourismus haben Frage 3 unbeantwortet gelassen.

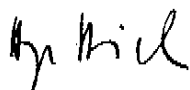
Ein Verneinender aus dem Handel ergänzte dahingehend, daß dies unter der Voraussetzung gelte, daß beide Parteien Unternehmen sind. Ein Verneinender aus dem Bereich Geld-, Kredit- und Versicherungswesen verdeutlichte dahingehend, daß die USt im Pauschalbetrag inkludiert ist.

Ergänzend dürfen wir weiters eine Rückmeldung eines Unternehmens aus dem Handel, das den Fragebogen jedoch nicht beantwortet hat, wiedergeben: Das Unternehmen habe vor nicht allzu langer Zeit ebenfalls im Zusammenhang mit der Rückgabe des Mietobjektes an den Vermieter einen Pauschalbetrag vereinbart. Anlässlich der Rechnungslegung stellte sich ebenfalls die Frage, ob der Betrag die USt beinhaltet oder nicht, wobei sich beide Vertragspartner jedoch sofort darauf verständigt hätten, daß zwischen Kaufleuten ausgehandelte Beträge die USt nicht einschließen.

Seitens der Wirtschaftskammer Österreich wird das Bestehen eines Handelsbrauches erst dann als gegeben erachtet, wenn mindestens zwei Drittel aller Antworten der befragten Mitglieder positiv sind. Wenn mehr als die Hälfte, jedoch weniger als zwei Drittel der verwertbaren Antworten positiv sind, lautet das Ergebnis, daß ein Handelsbrauch nicht feststellbar ist. Wenn weniger als die Hälfte der Befragten positiv antwortet, lautet das Ergebnis, daß ein Handelsbrauch nicht besteht.

Nachdem 40 Befragte von den 98 verwertbaren Äußerungen die Frage 3 bejaht, 55 Befragte dagegen verneint haben, wurde die Frage 3 somit von weniger als der Hälfte der Befragten positiv beantwortet. Die Wirtschaftskammer Österreich kommt daher zum Schluß, daß ein Handelsbrauch dahingehend, daß bei Vereinbarung eines bestimmten, als Pauschalbetrag bezeichneten Entgelts zur Abgeltung der Verpflichtung, die vom Mieter getätigten baulichen Veränderungen zu entfernen und den früheren Zustand wiederherzustellen, in einem solchen Pauschalbetrag (Abstattungsentgelt) die Umsatzsteuer nicht eingeschlossen ist, nicht besteht.

Mit freundlichen Grüßen



Univ.DoZ. Dr. Hanspeter Hanreich  
Abteilungsleiter