

Die Vergebührung von Bestandverträgen

Informationen zu Höhe und Berechnung

Was ist Gegenstand der Gebühr?

Miet- und Pachtverträge und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen gewissen Preis erhält, sind grundsätzlich gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird.

Ausschlaggebend für die Gebührenpflicht ist der Inhalt der Urkunde. Die Gebührenpflicht knüpft an den Abschluss des Vertrages an und es ist unerheblich, ob es auch zur Erfüllung des Rechtsgeschäftes kommt.

Achtung:

Werden Urkunden elektronisch erstellt, gilt jede elektronische Signatur als Unterschrift. Das Ausdrucken der Urkunde ist keine Voraussetzung für das Entstehen der Gebührenschuld.

Die Höhe der Gebühr

Bestandverträge über Miet- und Pachtverhältnisse unterliegen allgemein einer Gebühr von 1 % des Wertes. Dieser Wert bemisst sich nach der Höhe des vereinbarten Entgeltes und der Dauer des Vertrages.

Verträge auf unbestimmte Zeit

Wird der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, sind wiederkehrende Leistungen (wie Miete-, Pacht- und Betriebskosten) mit dem dreifachen Jahreswert anzusetzen, zuzüglich allfälliger Einmalleistungen (z.B. Investitionsablösen).

Beispiel:

Geschäftsraummietvertrag, unbestimmte Dauer, monatlicher Mietzins (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) 1.500 EUR
Jahreswert daher 18.000 EUR
Vergebührung: $18.000 \times 3 : 100 = 540$ EUR Gebühr

Verträge auf bestimmte Zeit

Bei Verträgen auf bestimmte Dauer ist das gesamte für die vereinbarte Zeit zu leistende Entgelt der Vergebührung zu Grunde zu legen. Der Berechnung der Gebühr ist jedoch höchstens eine Dauer von 18 Jahren zu Grunde zu legen.

Beispiel:

Geschäftsraummietvertrag, Vertragsdauer 5 Jahre, monatlicher Mietzins (inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer) 1.500 EUR Jahreswert daher 18.000 EUR
Vergebührung: $18.000 \times 5 : 100 = 900$ EUR Gebühr

Wohnungsmietverträge

Wohnungsmietverträge, die ab dem 11.11.2017 abgeschlossen wurden sind generell von der Gebühr befreit.

Wohnungsmietverträge, die vor dem 11.11.2017 abgeschlossen wurden sind gebührenpflichtig, sofern die Dauer 3 Monate übersteigt. Allerdings sind bei Wohnungsmietverträgen mit einer Dauer von mehr als 3 Monaten die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem dreifachen Jahreswert anzusetzen.

„Wohnräume“ sind Gebäude oder Gebäudeteile, die überwiegend Wohnzwecken dienen, einschließlich sonstiger selbständiger Räume und anderer Teile der Liegenschaft (wie Keller- und Dachbodenräume, Abstellplätze und Hausgärten, die typischerweise Wohnräumen zugeordnet sind).

Wohnzwecken dienen Gebäude oder Räumlichkeiten in Gebäuden dann, wenn sie dazu bestimmt sind, in abgeschlossenen Räumen privates Leben, speziell auch Nächtigung, zu ermöglichen. Unter die Befreiung fällt nicht nur die Vermietung oder Nutzungsüberlassung der eigentlichen Wohnräume, sondern auch die mitvermieteten Nebenräume wie Keller- und Dachbodenräume. Auch ein gemeinsam (das heißt im selben Vertrag) mit dem Wohnraum in Bestand gegebener Abstellplatz oder Garten ist, wenn nicht eine andere Nutzung dominiert, als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen.

Eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken liegt vor, wenn das zu Wohnzwecken benützte Flächenausmaß jenes zu anderen Zwecken übersteigt.

Softwarenutzungsverträge

Mit dem Budgetbegleitgesetz 2007 wurden Verträge über die Nutzung von Software von der Gebührenpflicht befreit. Diese Regelung gilt rückwirkend für alle Verträge, die nach dem 31.12.2001 entstanden sind.

Gebührenfrei sind

Bestandverträge, bei denen der für die Gebührenberechnung maßgebliche Wert 150 EUR nicht übersteigt.

Die Gebührenberechnung

Die Gebühr ist vom Bestandgeber selbst zu berechnen und bis zum 15. Tag des dem Entstehen der Gebührenschuld (=grundsätzlich der Tag der Vertragsunterzeichnung) zweitfolgenden Monats an das Finanzamt Österreich zu entrichten.

Bis zum Fälligkeitstag ist dem Finanzamt auch eine Anmeldung über das Rechtsgeschäft zu übermitteln, welche die für die Gebührenberechnung erforderlichen Angaben zu enthalten hat. Dazu ist der amtliche Vordruck Geb 1 zu verwenden, der bei jedem Finanzamt erhältlich ist und auch im Internet als Downloadversion zur Verfügung steht. Auf dem Formular Geb1a finden sich auch sehr gute Erläuterungen über die Selbstberechnung bzw. die Abwicklung der Zahlung.

Hinweis:

Die Übersendung der über den Bestandvertrag errichteten Urkunden an das Finanzamt ist nicht erforderlich. Auf den Urkunden ist jedoch ein Vermerk über die erfolgte Selbstberechnung anzubringen, der den berechneten Gebührenbetrag, das Datum der Selbstberechnung und die Unterschrift des Bestandgebers enthält.

Stand: 01.02.2023