

Mietvertragsgebühr bei Geschäftsräumen: Judikaturwende beim Kündigungsverzicht?

Seit 11. November 2017 können Mietverträge für Wohnraum gebührenfrei abgeschlossen werden. Weiterhin gebührenpflichtig sind jedoch Mietverträge für Geschäftsräumlichkeiten. Hier ist unverändert eine Gebühr in Höhe von 1% der Bemessungsgrundlage zu entrichten.

MIETVERTRAGSDAUER ENTSCHEIDEND FÜR DIE GEBÜHRENHÖHE

Für die Höhe der Mietvertragsgebühr ist neben dem vertraglich vereinbarten Entgelt (insbesondere laufende Miete samt Betriebskosten sowie Einmalleistungen) die Dauer des Mietvertrages ausschlaggebend. Bei unbestimmter bzw. unbefristeter Vertragsdauer ist die Bemessungsgrundlage mit dem 3-fachen Jahreswert des Entgelts begrenzt. Bei bestimmter bzw. befristeter Vertragsdauer ist hingegen die vereinbarte Laufzeit für die Berechnung heranzuziehen und endet erst mit dem 18-fachen Jahreswert.

LANGLAUFENDE BEFRISTUNG FÜHRT ZU UNGLEICH HÖHEREN GEBÜHREN

Es ist somit von entscheidender Bedeutung, ob ein Mietvertrag als befristet oder unbefristet eingestuft wird. Dabei galt bisher auch ein einseitig mit mehrjährigem Kündigungsverzicht abgeschlossener Mietvertrag noch als unbefristet. Erst ein zweiseitiger Kündigungsverzicht auf bestimmte Zeit wurde als Befristung verstanden und erhöhte dadurch die Mietvertragsgebühr.

Zuletzt hatte der Verwaltungsgerichtshof (VwGH vom 26.4.2018, Ra 2018/16/0040) einen Sachverhalt zu beurteilen, in dem ein Mietvertrag für Geschäftsräumlichkeiten auf unbestimmte Dauer abgeschlossen war, der Mieter für 10 Jahre einen Kündigungsverzicht abgegeben hatte und für den Vermieter die nach § 30 Mietrechtsgesetz (MRG) geltenden Kündigungsrechte vereinbart waren. Abweichend von der bisherigen Zugangsweise wurde vom VwGH im konkreten Fall auf die Unwahrscheinlichkeit einer Kündigung durch den Vermieter abgestellt. Die Mietvertragsgebühr wurde in Folge auf Basis des 13-fachen Jahreswerts angesetzt (10-facher Jahreswert für die Befristung und 3-facher Jahreswert für die unbestimmte Vertragsdauer).



UNSER FAZIT

Die Entscheidung des VwGH verstärkt die Rechtsunsicherheit bei der Frage, ob ein Mietvertrag auf unbestimmte oder bestimmte Dauer abgeschlossen wurde. Es wird somit den Finanzbehörden die Möglichkeit eröffnet, eine Prüfung der vereinbarten Kündigungsgründe auf ihre Wahrscheinlichkeit hin vorzunehmen. Diese Beurteilung kann einzelfallbezogen erfolgen und bringt erhebliche Rechtsunsicherheit mit sich.