



Wirtschafts- und Steuernachrichten für Ihr Unternehmen

Wohnungsmietverträge

Einleitung: Rückwirkende Gebührenbefreiung bei Bürgschaftserklärungen

Stichwörter: Mietvertrag, Bürgschaft, Steuerberater, Wohnung, Gebühr

Text: Während Miet- und Pachtverträge (Bestandverträge) über Geschäftsräumlichkeiten nach wie vor einer Bestandvertragsgebühr in Höhe von 1% unterliegen, sind Wohnungsmietverträge, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen wurden, gänzlich von der Bestandvertragsgebührenpflicht befreit. Wird bei an sich von der Bestandvertragsgebühr befreiten Wohnungsmietverträgen jedoch eine Bürgschaftsverpflichtung für Außenstände des Mieters vereinbart, besteht hinsichtlich der Bürgschaftserklärung nach derzeitiger Rechtslage weiterhin eine Gebührenpflicht. Mit dem im Nationalrat bereits beschlossenen Jahressteuergesetz 2018 sollen nun auch Bürgschaftsübernahmen im Zusammenhang mit Wohnungsmietverträgen gebührenfrei werden.

Die bisher einschlägigen Bestimmungen im Gebührengesetz normieren für Bürgschaften und Schuldbeiträge als Mitschuldner, die im Rahmen einer Urkunde festgehalten werden, eine Gebührenpflicht in Höhe von 1 % des Wertes der verbürgten Verbindlichkeit. Wurden derartige Sicherungsgeschäfte im Zusammenhang mit Bestandverträgen abgeschlossen, so fiel grundsätzlich – unabhängig von einer etwaigen Gebührenpflicht des Miet- oder Pachtvertrages – eine Gebühr an. Die Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich davon abhängig, ob der zugrundeliegende Bestandvertrag auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossen wurde und kann die bis zu 18-fache Jahresbruttomiete betragen.

Mit der Gesetzesnovellierung durch das Jahressteuergesetz 2018 wurde nunmehr beschlossen, dass Bürgschaftserklärungen zu gebührenrechtlich befreiten Wohnungsmietverträgen ebenfalls nicht der Gebührenpflicht unterliegen sollen. Zu beachten ist, dass die Befreiung rückwirkend mit 11. November 2017 in Kraft tritt. Sollte daher bei Bürgschaftserklärungen im Zusammenhang mit Wohnungsmietverträgen, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen wurden, eine Vergebührung vorgenommen worden sein, könnte die entrichtete Gebühr unter Umständen zurückgefordert werden.

Von der Gesetzesänderung unberührt bleibt jedoch die Gebührenpflicht von Bürgschaftserklärungen zu Geschäftsraummietverträgen sowie von Bestandverträgen über Geschäftsräumlichkeiten. Diese sind daher (wie bisher) gebührenpflichtig! Hinsichtlich der Bestandvertragsgebühr betreffend Geschäftsräumlichkeiten ist der Vermieter somit weiterhin verpflichtet für die korrekte Berechnung und rechtzeitige Abfuhr der Gebühr zu sorgen. Diese ist bis zum 15. Tag des zweifolgenden Monats ab Entstehen der Gebührenschuld (in der Regel der Tag der Vertragsunterzeichnung) an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel abzuführen.