

Erhöhte Mietvertragsgebühr wegen Umdeutung von Mietverträgen

Mitte November 2017 ist die **Mietvertragsgebühr** (Bestandvertragsgebühr) auf die **Überlassung von Wohnraum abgeschafft** worden (siehe auch KI 12/17). Auf die **Vermietung von Geschäftsräumen** fällt weiterhin **1%** von der Bemessungsgrundlage an, welche sich grundsätzlich danach bemisst, ob eine **Überlassung auf unbestimmte Dauer** vorliegt oder ob die **Vermietung befristet** ist. Bei **unbestimmter Vertragsdauer** gilt der **dreifache Jahreswert** (vor allem des Mietzinses) als Bemessungsgrundlage, während bei einer **bestimmten Vertragsdauer** eben jener **vervielfachte Jahreswert** – maximal das Achtzehnfache des Jahreswertes – heranzuziehen ist. Bei einer Kombination aus Vermietung über einen befristeten Zeitraum mit Übergang auf einen unbefristeten Zeitraum, sind die beiden Jahreswerte entsprechend zusammenzuzählen (**maximal** kann es daher zum **21fachen Jahreswert** als Bemessungsgrundlage kommen).

Werden grundsätzlich als **unbefristet** abgeschlossene Mietverträge von Geschäftsräumen durch die Finanzverwaltung als solche interpretiert, die **zuerst befristet** sind und **dann** auf ein **unbefristetes** Vertragsverhältnis übergehen, so kann dies nicht nur zur Nachforderung von Mietvertragsgebühr führen, sondern generell auch zu **Rechtsunsicherheit**. Verstärkt wurde dieses Risiko durch eine VwGH-Entscheidung (GZ Ra 2018/16/0040 vom 26.4.2018). Bedeutender Aspekt dabei ist, dass ein an sich auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag **gebührenrechtlich** als ein Vertrag auf **bestimmte Dauer** anzusehen ist, wenn das **Vertragsverhältnis** vor Ablauf einer bestimmten Zeit **von keinem** der Vertragsteile **einseitig beendet werden könne** oder diese Möglichkeit auf einzelne im Vertrag ausdrücklich genannte Fälle beschränkt ist. Im konkreten Fall war ein Vertrag über unbestimmte Dauer abgeschlossen worden, wobei die **Mieterin** einen **Kündungsverzicht von zehn Jahren** abgegeben hatte. Die **Kündigung durch die Vermieterin** konnte nur aus den Gründen des § 1118 ABGB (grobes Fehlverhalten der Mieterin) sowie aufgrund von § 30 Abs. 2 MRG erfolgen. Abgesehen von dem Kündigungsgrund aus "**Eigenbedarf**" stehen die

Kündigungsgründe nach dem MRG vorwiegend mit der **Vermietung von Wohnraum** im Zusammenhang - eine Kündigung von vermieteten Geschäftsräumen ist dementsprechend unwahrscheinlich.

Der **VwGH** folgte der Ansicht des Bundesfinanzgerichts und **qualifizierte** den auf unbefristete Dauer abgeschlossenen **Mietvertrag** aus **gebührenrechtlicher Sicht** in einen mit **bestimmter Dauer** von **zehn Jahren** und anschließend als Vertrag auf **unbestimmte Dauer** um. Da die Vermieterin im Endeffekt nur aufgrund von Eigenbedarf kündigen könne, sei die **Wahrscheinlichkeit** einer **frühzeitigen Auflösung** des abgeschlossenen Mietverhältnisses **durch die Vermieterin** als **äußerst gering** anzunehmen. Bei der Beurteilung müssen nämlich einerseits der **Umfang der Kündigungsrechte** und andererseits die **Wahrscheinlichkeit** der **Ausübung** der **Kündigungsrechte** beachtet werden. De facto muss daher unter Berücksichtigung des Kündigungsverzichts der Mieterin von einer **Befristung** von **zehn Jahren** ausgegangen werden - **danach** geht das Vertragsverhältnis auf **unbestimmte Zeit** über. Um derart unliebsamen Konsequenzen einer Umdeutung von Mietverträgen vorzubeugen, ist besondere Vorsicht bei der Ausgestaltung der Verträge zur Überlassung von Geschäftsräumen geboten.