

Nur Unternehmer denken wie Unternehmer. Ihr Gebäudeversicherer.



Vergebung von Mietverträgen – Neue Finanz- amtspraxis bei Geschäftsraummieten

Bei Geschäftsraummieten sind die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG seit jüngster Zeit gebührenrechtlich unbeachtlich – dies kann erhebliche gebührenrechtliche Auswirkungen haben. **VON GERHARD KLIPPL UND ROLAND REISCH**

Mietverträge unterliegen einer Rechts-geschäftsgebühr von 1 % der Bemessungsgrundlage. Dabei wird zwischen unbestimmter Dauer (Bemessungsgrundlage 3-facher Jahreswert) und bestimmter Dauer (Bemessungsgrundlage entsprechend vervielfachter Jahreswert, maximal jedoch 18-facher Jahreswert) unterschieden. Es ist also gebührenrechtlich in aller Regel günstiger, wenn ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt. Bestimmte Dauer im Sinne des Gebührengesetzes liegt vor, wenn sowohl ein Kündungsverzicht des Mieters als auch des Vermieters vereinbart ist oder wenn ein Kündungsverzicht ausschließlich vom Mieter abgegeben wurde und der Vermieter zwar ein Kündigungsrecht besitzt, jedoch die Kündigungsgründe des Vermieters gebührenrechtlich unbeachtlich sind. Eine unbestimmte Vertragsdauer liegt hingegen dann vor, wenn auch nur ein Vertragspartner in der Lage ist, den Vertrag jederzeit aufzulösen. Wirtschaftlich/zivilrechtlich ist oft ein Vertrag auf bestimmte Zeit gewollt, dieser soll jedoch so ausgestaltet sein, dass es sich gebührenrechtlich um einen Vertrag auf unbestimmte Dauer handelt. Aber nicht jeder zivilrechtlich vereinbarte Kündigungsgrund ist ein gebührenrechtlich beachtlicher Kündigungsgrund. Es war viele Jahre gängige Praxis, dass bei Geschäftsraummieten die Vereinbarung der Kündigungsgründe nach § 30 Abs. 2 MRG für den Vermieter von der Finanzbehörde als gebührenrechtlich beachtliche Kündigungsgründe anerkannt wurden. Diese Praxis fußte einerseits auf einer einschlägigen Aussage der Gebührenrichtlinien des BMF (Rz. 705) und andererseits auf einer entsprechenden VwGH Entscheidung aus dem Jahr 1990. In der gebührenrechtlichen Praxis verzichtete der Mieter für eine bestimmte Dauer auf die Kündigung (z.B. zehn Jahre) und der Vermieter hatte das Kündigungsrecht, wenn ein Kündigungsgrund nach § 30 Abs. 2 MRG vorlag. Das Schlagendwerden der Kündigungsgründe

nach § 30 Abs. 2 MRG ist jedoch äußerst unwahrscheinlich. Diese Vorgangsweise führte zu dem für den Gebührenpflichtigen vorteilhaften Ergebnis, dass wirtschaftlich ein Vertrag auf bestimmte Dauer (z.B. zehn Jahre) und gebührenrechtlich ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorlag, weil gebührenrechtlich beachtliche Kündigungsgründe gegeben waren. Nunmehr hat die Finanzbehörde ihre Rechtsansicht geändert und erkennt die Kündigungsgründe des § 30 Abs. 2 MRG bei der Geschäftsraummiete nicht mehr als gebührenrechtlich beachtliche Kündigungsgründe an. Diese Vorgangsweise wurde sowohl vom BFG und schließlich durch den VwGH (VwGH Ra 2018/16/0040 vom 26. April 2018) bestätigt. In der Judikatur wird die Richtigkeit dieser Vorgangsweise damit begründet, dass auf Basis des § 30 Abs. 2 MRG lediglich ein möglicher Eigenbedarf des Vermieters als Kündigungsgrund in der Einflussphäre des Vermieters liegt. Das Schlagendwerden dieses einzigen in der Sphäre des Vermieters liegenden Kündigungsgrundes wurde seitens des VwGH als unwahrscheinlich qualifiziert. Damit künftig dennoch ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vorliegt, muss ein gebührenrechtlich maßgeblicher Kündigungsgrund vereinbart werden. Ein vom VwGH anerkannter Kündigungsgrund für den Mieter ist die Vereinbarung eines Präsentationsrechts. Das Präsentationsrecht ist das Recht der jederzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses durch den Mieter unter »Präsentierung« eines geeigneten Nachfolgers, der sämtliche Rechte und Pflichten übernimmt. Das Schlagendwerden des Präsentationsrechts muss aber auch im jeweils konkreten Fall wahrscheinlich sein, damit er als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen gilt. ♦



Mag. Gerhard Klippel, TPA
Steuerberatung GmbH



Mag. Roland Reisch, TPA
Steuerberatung GmbH