

## Abschaffung der Mietvertragsgebühr für Wohnraum

Immobilien



### Kürzlich hat das Parlament die Abschaffung der Bestandsvertragsgebühr für Mietverhältnisse von Wohnräumen beschlossen.

In der letzten Sitzung der 25. Gesetzgebungsperiode hat der Nationalrat noch die Abschaffung der Rechtsgeschäftsgebühr für die Miete von Wohnraum beschlossen.

Grundsätzlich unterliegen schriftliche Mietverträge einer Rechtsgeschäftsgebühr von 1%, wobei die Bemessungsgrundlage von mehreren vertraglichen Faktoren abhängt (Höhe der Miete, Umsatzsteuer, Laufzeit, Kündigungsmodalitäten, Optionsrechte etc). Schon bisher war eine kurzfristige Vermietung von Wohnräumen von bis zu 3 Monaten nicht gebührenpflichtig. Nunmehr sind Verträge über die Miete von Wohnräumen generell gebührenfrei.

Hinsichtlich der Definition, wann eine Vermietung von Wohnraum vorliegt, erscheint eine Orientierung an den GebR 2007 Rz 720f bzw dem (nunmehr redundant gewordenen und daher gestrichenen) letzten Satz von § 33 TP 5 Abs 3 GebG aF denkbar. Demnach gilt als Vermietung von Wohnraum:

- Die Räumlichkeiten dienen zu Wohnzwecken, dh zur Ermöglichung von Nächtigung bzw privatem Leben in abgeschlossenen Räumen.
- Neben der Vermietung der eigentlichen Wohnräume sind auch mitvermietete Nebenräume wie Keller und Dachboden umfasst.
- Sofern die Nutzung zu Wohnzwecken dominiert und ein einheitliches Entgelt in dem Mietvertrag vereinbart wird, ist darüber hinaus auch ein mit-vermieteter Abstellplatz oder Garten umfasst.

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

Da die Gesetzesänderung keine Inkrafttretensbestimmung enthielt, ist die neue Rechtslage aufgrund der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt am 10. November auf ab 11. November errichtete Urkunden anzuwenden.

Andere Mietverträge (zB insbesondere zu gewerblichen Zwecken) unterliegen weiterhin der Mietvertragsgebühr. Gegebenenfalls sind daher weiterhin entsprechende Gebührenoptimierungsstrategien umzusetzen. Ihr KPMG-Berater unterstützt Sie dabei gerne.

**Markus Vaishor**

**Director, Tax**

T +43 1 31332-3652

[mvaishor@kpmg.at](mailto:mvaishor@kpmg.at)

[kpmg.at](http://kpmg.at)