

Erläuterungen zu den Aufschreibungen über die Selbstberechnung der Gebühren für Rechtsgeschäfte gem. §§ 3 (4a) und 33 TP 5 Abs. 5 Z 4 GebG oder ausschließlich für Bestandverträge gem. § 33 TP 5 Abs. 5 Z 5 GebG bzw. Bestandverträge aufgrund einer Bewilligung gem. § 33 TP 5 Abs. 5 Z 6 GebG

Wer ist zur Selbstberechnung der Gebühr von Rechtsgeschäften befugt bzw. verpflichtet?

- **Parteienvertreter*in**, das sind
 - Notare*innen
 - Rechtsanwälte*innen
 - Wirtschaftstreuhänder*innen

sowie **ausschließlich bei Bestandverträgen** zusätzlich

- Immobilienmakler*innen
- Immobilienverwalter*innen
- Gemeinnützige Bauvereinigungen

sind – ausgenommen bei der Selbstberechnung der Gebühr für im Inland abgeschlossene Wetten gemäß § 33 TP 17 Abs. 1 Z 1 Gebührengesetz (GebG) – **befugt**, als Bevollmächtigte für einen Gebührenschildner (bei Bestandverträgen ausschließlich als Bevollmächtigter für die*den Bestandgeber*in) die Gebühr für Rechtsgeschäfte (oder ausschließlich für Bestandverträge) selbst zu berechnen und an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten abzuführen (§§ 3 Abs. 4a und 33 TP 5 Abs. 5 Z 4 GebG).

- **Bestandgeber*in**, zu deren Geschäftstätigkeit laufend der Abschluss von Bestandverträgen gehört (zB Gebietskörperschaften, Wohnbauvereinigungen, Leasingfirmen usw.) sind verpflichtet, die Gebühr für Bestandverträge selbst zu berechnen und an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten abzuführen (§ 33 TP 5 Abs. 5 Z 5 GebG).
- **Bestandnehmer*in**, die über eine Bewilligung gem. § 33 TP 5 Abs. 5 Z 6 GebG verfügen, sind befugt, die Gebühr für Bestandverträge selbst zu berechnen und an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten abzuführen.

Bei einer Selbstberechnung entfällt die Übermittlung des Vertrages an das Finanzamt

Welche Rechtsgeschäfte können von Notaren, Rechtsanwälten und Wirtschaftstreuhändern selbst berechnet werden?

Annahmeverträge, Anweisungen, Bestandverträge, Bürgschaftserklärungen, Dienstbarkeiten, Ehepakete, Glücksverträge ausgenommen im Inland abgeschlossene Wetten, Hypothekarverschreibungen, Vergleiche, Zessionen und Wechsel im Sinne der §§ 33 TP 1 ff können von den oben genannten Parteienvertretern selbst berechnet werden.

Welche Bestandverträge gem. § 33 TP 5 GebG müssen nicht selbstberechnet werden? (In diesen Fällen steht es jedoch der*dem Parteienvertreter*in/der*dem Bestandgeber*in frei, dennoch eine Selbstberechnung durchzuführen)

- atypische und gemischte Rechtsgeschäfte, deren Beurteilung als Bestandvertrag im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 1 GebG nicht zumutbar ist,
- Bestandverträge, bei denen Leistungen von einem erst in Zukunft ermittelbaren Betrag abhängen (z.B. umsatzabhängige Mieten),

- Bestandverträge, bei denen die*der Bestandgeber*in keine(n) Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz im Inland oder inländische Betriebsstätte hat.
- Bestandverträge, bei denen der*dem Bestandgeber*in eine persönliche Befreiung von den Gebühren zukommt

In all diesen Fällen kann das Rechtsgeschäft unter Vorlage einer beglaubigten Abschrift oder einer Gleichschrift des Vertrages beim zuständigen Finanzamt angezeigt werden.

Wann und wie ist die Anmeldung durchzuführen und die Abgabe zu entrichten?

- Obgenannte Personen haben dem zuständigen Finanzamt unter Angabe ihrer Steuernummer ein Aufschreibungsdeckblatt (Vordruck Geb 2) unter Anschluss von Aufschreibungslisten (siehe Geb 2b oder eigene formlose Listen) über die selbstberechneten Rechtsgeschäfte zu übermitteln.
- Die Steuernummer ist, soweit noch nicht vorhanden, vorab beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten schriftlich (im Post- oder Faxwege) anzufordern.
- Die Selbstberechnung eines Rechtsgeschäftes ist spätestens bis zum 15. Tag des auf das Entstehen der Gebührenschildner zweitfolgenden Monats durchzuführen und deren Durchführung in einer Aufschreibungsliste und auf der Urkunde zu vermerken (die Gebührenschildner entsteht im Allgemeinen im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Urkunde (§ 16 GebG).

Auf sämtlichen Vertragsausfertigungen ist ein Vermerk über die Selbstberechnung anzubringen, der

- die Abgabekontonummer der*des Parteienvertreter*in beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten oder die Steuernummer der*des Bestandgebers*in bzw. der*des Bestandnehmers*in beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten,

- die Nummer der Aufschreibung,

- den Gebührenbetrag

enthalten muss.

- Eine Ausfertigung dieser Aufschreibungen für die in einem Kalendermonat selbstberechneten Rechtsgeschäfte sind unter Verwendung des Aufschreibungsdeckblattes (Geb 2) und unter Anschluss der Aufschreibungslisten (Geb 2b oder eigene formlose Listen) bis zum 15. Tag (Fälligkeitstag) des auf den Kalendermonat, in dem die Selbstberechnung erfolgte, zweitfolgenden Monats an das Finanzamt zu übermitteln.

Die selbstberechnete Gebühr ist bis zum Fälligkeitstag unter Anführung der Abgabekontonummer der*des Parteienvertreter*in bzw. der*des Bestandgebers*in oder der*des Bestandnehmers*in auf folgende Bankverbindung zu entrichten.

IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109

BIC: BUNDATWW

Als Verrechnungsweise sind die Abgabenart (AA) „Gebühren – Bestandverträge Journal (GBJ)“, der Abgabenzeitraum (MMJJJJ), das ist jener Monat in dem die Abgabenschuld entstanden ist, und der Betrag anzugeben.

Was sind die wichtigsten Gebührenbefreiungen bei Bestandverträgen?

- Bestandverträge, deren Bemessungsgrundlage den Betrag von 150 Euro nicht übersteigt
- Wohnungsmietverträge, die abgeschlossen wurden
 - bis einschließlich 10.11.2017 mit einer Höchstdauer von bis zu 3 Monaten
 - ab dem 11.11.2017 (generelle Gebührenbefreiung)

Wie wird die Bemessungsgrundlage der Gebühr für Bestandverträge berechnet?

Die Höhe der Bemessungsgrundlage ist abhängig

- von den vertraglich vereinbarten Leistungen und
- der vertraglich vereinbarten Laufzeit

Zur Bemessungsgrundlage gehören alle wiederkehrenden und einmaligen Leistungen, die die*der Bestandnehmer*in zu erbringen hat, um den Gebrauch der Bestandsache zu erhalten.

Derartige wiederkehrende Leistungen sind zB

- Miete,
- Betriebskosten,
- übernommene Umsatzsteuer,
- übernommene Kosten für Warmwasser und Beheizung,
- Verpflichtung zur Versicherung des Bestandobjektes.

Einmalige Leistungen sind zB

- Baukostenbeiträge,
- Investitionsablösen,
- Verpflichtung zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen.

Die vertraglich vereinbarte Laufzeit kann von bestimmter und/oder unbestimmter Dauer sein.

- Bei Bestandverträgen auf bestimmte Zeit: Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen x bestimmte Dauer + einmalige Leistungen.
- Bei Bestandverträgen auf unbestimmte Dauer: Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen x 3 + einmalige Leistungen.
- Vertrag auf unbestimmte Dauer mit einseitigem Kündigungsverzicht auf bestimmte Zeit: Jahreswert der wiederkehrenden Leistungen x 3 + einmalige Leistungen.
- Vertrag auf unbestimmte Dauer mit zweiseitigem Kündigungsverzicht von verschiedener bestimmter Dauer (die*der Vermieter*in verzichtet 5 und die*der Mieter*in 4 Jahre auf ihr*sein Kündigungsrecht):

Bestimmte Dauer (so viele Jahre wie vom beidseitigen Kündigungsverzicht erfasst sind, im Beispiel 4 Jahre) zuzüglich unbestimmte Dauer (3-facher Jahreswert). Bemessungsgrundlage daher das Siebenfache des Jahreswertes der wiederkehrenden Leistungen + Einmalleistung.

- Vertrag auf bestimmte Zeit, bei Nichtkündigung Verlängerung um eine weitere bestimmte Zeit: Bestimmte Dauer + bestimmte Dauer.
- Vertrag auf bestimmte Zeit, bei Nichtkündigung Verlängerung um jeweils eine bestimmte Zeit oder auf unbestimmte Dauer: Bestimmte Dauer + unbestimmte Dauer.
- Vertrag auf bestimmte Zeit, ein oder beide Vertragspartner können jederzeit unter Einhaltung einer bestimmten Kündigungsfrist kündigen: Unbestimmte Dauer.
- Vertrag auf bestimmte Zeit, ein oder beide Vertragspartner können nur bei Vorliegen bestimmter im Vertrag genannter eng abgegrenzter Kündigungsgründe jederzeit kündigen: Bestimmte Dauer.
- Vertrag auf bestimmte Dauer von über 18 Jahren: Höchstens 18 Jahre.
- Bei **Wohnungsmietverträgen** mit einer Gesamtlaufzeit von über 3 Jahren, die vor dem 11.11.2017 abgeschlossen wurden, sind die wiederkehrenden Leistungen höchstens mit dem **Dreifachen des Jahreswertes** (+ einmalige Leistungen) anzusetzen. Ab diesem Zeitpunkt abgeschlossene Wohnungsmietverträge sind generell von der Gebühr befreit.

Wie erfolgt die Berechnung bei Erhöhung der Miete und/oder Verlängerung der Laufzeit?

Wird in einem schriftlichen Zusatz oder Nachtrag zu einem bestehenden Mietvertrag

- die Miete erhöht, dann ist bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage von dem Betrag auszugehen, um den die Miete erhöht wird

Beispiel: Ursprünglicher Mietvertrag: Miete 1.000 Euro/Monat, unbestimmte Laufzeit, Erhöhung der Miete auf 1.500 Euro:

Bemessungsgrundlage: 500 Euro x 12 x 3 = 18.000 Euro.

- die Laufzeit verlängert: die Bemessungsgrundlage bildet die Verlängerung des Vertrages.

Beispiel: Ursprünglicher Mietvertrag: Miete 800 Euro/Monat, Laufzeit 5 Jahre, in einem Nachtrag erfolgt eine Verlängerung um 2 Jahre:

Bemessungsgrundlage: 800 Euro x 12 x 2 = 19.200 Euro.

Wie hoch ist die Gebühr bei Bestandverträgen?

Die Gebühr beträgt

- Im **Allgemeinen 1%** der Bemessungsgrundlage
- Für Jagdpachtverträge 2% der Bemessungsgrundlage