

Erläuterungen zum Formular Geb 1

Selbstberechnung und Entrichtung der Gebühr durch Bestandgeber

Welche Verträge unterliegen der Gebühr?

- Bestandverträge (§§ 1090 ff. ABGB), das sind zB **Mietverträge, Pachtverträge**
- und sonstige Verträge, durch die jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit gegen einen bestimmten Preis erhält, das sind zB **Leasingverträge, Jagdpachtverträge.**

Wer ist zur Selbstberechnung und Entrichtung der Gebühren verpflichtet?

Die /Der Bestandgeberin/ Bestandgeber (=Vermieterin/ Vermieter), die/der im Inland eine(n) Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz oder inländische Betriebsstätte hat, hat die Gebühr selbst zu berechnen und an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten abzuführen.

Auch bei vertraglicher Verpflichtung zur Übernahme der Gebühr durch die Bestandnehmerin/den Bestandnehmer ist diese auf das Abgabekonto beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten der Bestandgeberin/ des Bestandgebers einzuzahlen.

Bei einer Selbstberechnung entfällt die Übermittlung des Vertrages an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten.

Welche Rechtsgeschäfte müssen nicht selbstberechnet werden?

(In diesen Fällen steht es jedoch der Bestandgeberin/ dem Bestandgeber 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 Bestandgeberin/der Bestandgeber keine(n) Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Geschäftsleitung oder Sitz im Inland oder inländische Betriebsstätte hat.
- Bestandverträge, bei denen der Bestandgeberin/dem Bestandgeber 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 Finanzamt angezeigt werden.

Was sind die wichtigsten Gebührenbefreiungen?

- Bestandverträge, deren Bemessungsgrundlage den Betrag von Euro 150 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)

Wann und wie ist die Anmeldung und Entrichtung der selbstberechneten Bestandvertragsgebühr durchzuführen?

- Für die Anmeldung und Entrichtung der Gebühr benötigen Sie eine Steuernummer beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten. Diese kann schriftlich (im Post- oder Faxwege) beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten angefordert werden.

Die Anmelde- und Zahlungsfristen der Gebühr bleiben davon unberührt.

- Werden von der Bestandgeberin/vom Bestandgeber in einem Kalendermonat (Anmeldezeitraum) mehrere Bestandverträge abgeschlossen, sind diese in Summe selbst zu berechnen und ist die darauf entfallende Gebühr zu entrichten.

Hinweis: Bestandgeber, zu deren Geschäftstätigkeit **laufend der Abschluss von Bestandverträgen gehört** (zB Gebietskörperschaften, Wohnbauvereinigungen, Leasingfirmen) haben jedenfalls spezielle Aufzeichnungen im Sinne des § 33 TP 5 Abs. 5 Zi 5 GebG zu führen (siehe Erläuterungen Geb 2a)

- Die Zahlung erfolgt über FinanzOnline (<https://finanzonline.bmf.gv.at>)

- Die Bekanntgabe der Verrechnungsweise und elektronische Entrichtung haben spätestens bis zum 15. Tag des auf das Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Monats zu erfolgen (Fälligkeitstag). Die Gebührenschuld entsteht im Allgemeinen im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Urkunde (§ 16 GebG).
- „Weitere Services – Anträge zum Steuerkonto – Meldung zur Zahlung von Selbstbemessungsabgaben“
- Als Abgabenart (AA) ist „Gebühren - Bestandverträge (GBB) 454“ auszuwählen, als Zeitraum jener Kalendermonat (MMJJJJ), in dem die Gebührenschuld entstanden ist.
- Die Zahlung hat sofort nach der „Meldung zur Zahlung von SB“ über die Schaltfläche „zur Zahlung“ oder durch die Auswahl im Menü „Extern/Zahlung“ zu erfolgen.

Bei einer Zahlung über FinanzOnline entfällt die Verpflichtung der Übermittlung des amtlichen Vordruckes „Geb 1“ an das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten!

- Die Zahlung erfolgt nicht über FinanzOnline

- Die Bestandgeberin/der Bestandgeber hat der Dienststelle Sonderzuständigkeiten (DSt 10 SoZu) eine schriftliche Anmeldung (amtlicher Vordruck Geb 1) über das Rechtsgeschäft/die Rechtsgeschäfte zu übermitteln. Bei der Verwendung des amtlichen Vordrucks Geb 1 sind zusätzlich die Beschreibungen jedes einzelnen Bestandvertrages zwingend vorzunehmen.
- Die Anmeldung ist bis zum 15. Tag des auf das Entstehen der Gebührenschuld (diese entsteht im Allgemeinen im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Urkunde - § 16 GebG) zweitfolgenden Monats einzureichen (Anmeldefrist).

- Die selbstberechnete Gebühr ist bis zum Ende der Anmeldefrist unter Anführung der Abgabekontonummer der Bestandgeberin/des Bestandgebers auf folgende Bankverbindung zu entrichten:

IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109

BIC: BUNDATWW

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

Wie wird die Bemessungsgrundlage der Gebühr 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 Bestandnehmerin/der Bestandnehmer 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 Bestandsobjektes.

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 Vermieterin/der Vermieter verzichtet 5 und die Mieterin/der Mieter 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: $500 \text{ Euro} \times 12 \times 3 = 18.000 \text{ Euro}$.

- 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: $800 \text{ Euro} \times 12 \times 2 = 19.200 \text{ Euro}$.

Wie hoch ist die Gebühr?

Die Gebühr beträgt

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

Welcher Vermerk ist auf den Vertragsausfertigungen anzubringen?

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

- den Gebührenbetrag,
- das Datum der Selbstberechnung und
- die Unterschrift der Bestandgeberin/des Bestandgebers enthalten muss.

Für Rückfragen steht Ihnen das Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten gerne zur Verfügung.