

CORONA COVID-19-KRISENBEWÄLTIGUNG Teil 12: Der Fixkostenzuschuss und die Immobilienbranche – einige Hinweise

Description

Date Created

23.05.2020

Meta Fields

Inhalt : Seit 20.5.2020 kann der Fixkostenzuschuss beantragt werden. Für den Interessierten gibt es zahlreiche Berichterstattungen, die vor allem von den Medien und von den Webseiten sowie Newsletter aus der Steuerberater- und Rechtsberatungsbranche angeboten werden. Bestimmte Details werden allerdings selten berichtet, denen sich *mslegal* nun widmet:

1. Das Fehlen der Rechtsgrundlagen

Interessanterweise ist die Rechtsgrundlage für den Fixkostenzuschuss bis heute noch nicht geschaffen (!). Zwar wird von der Veröffentlichung der Fixkostenrichtlinie berichtet, doch beziehen sich die Berichte auf die Veröffentlichungen der Fixkostenrichtlinie auf den Webseiten des BMF und der COFAG (<https://www.bmf.gv.at/public/informationen/fixkostenzuschuss.html>; <https://www.fixkostenzuschuss.at/>). Eine für den Erlass als Verordnung notwendige Verlautbarung in den BGBl (Bundesgesetzblätter) fehlt aber (Stand 23.5.2020 8h00). Dass die Fixkostenrichtlinie eine Verordnung sein soll, ergibt sich im Übrigen aus Â§ 3b ABBAG-Gesetz (siehe dazu *mslegal news* vom 27.4.2020). Weshalb noch keine Verlautbarung der Fixkostenrichtlinie in den BGBl erfolgte, obwohl die Umsetzung schon begonnen hat, ist nicht nachvollziehbar. Möglicherweise werden noch Änderungen verhandelt, sodass die in weiterer Folge tatsächlich verlaubliche Verordnung abweichen könnte.

2. Die Erleichterung der Geltendmachung von Geschäftsraumkosten als Fixkostenbestandteil

Das ursprüngliche Vorhaben, dass Geschäftsraumkosten nur als Fixkostenbestandteil gelten, soweit der Mietzins nicht reduziert werden konnte, ist gefallen. Allerdings muss das Unternehmen alle zumutbaren Maßnahmen setzen, um die durch den Fixkostenzuschuss zu deckenden Fixkosten zu reduzieren (Schadensminderungspflicht mittels ex ante Betrachtung; Pkt. 3.1.5 der Fixkostenrichtlinie). Diese Schadensminderungspflicht umfasst auch die Geschäftsraumkosten. Worin die zumutbaren Maßnahmen bestehen, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Vermieter und Mieter sollten jedenfalls bei allfälligen Verhandlungen die Optik kollusiven Verhaltens vermeiden.

3. Begünstigte Unternehmen aus der Immobilienbranche?

Der Kreis der begünstigten Unternehmen wird durch Pkt. 3 der Fixkostenrichtlinie bestimmt, wobei die Voraussetzungen branchenneutral sind. Daher sind auch Unternehmen aus der Immobilienbranche grundsätzlich begünstigt, wenn sie Einkünfte aus Gewerbebetrieb haben. Diese Voraussetzung folgt aus Pkt. 3.1.2. der Fixkostenrichtlinie, der bestimmt, dass das Unternehmen eine operative Tätigkeit in Österreich ausüben muss, die zu Einkünften gem. Â§ 21, 22 oder 23 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl. Nr. 400/1988 (EStG 1988), führt.

4. Konventionalstrafe bis 25% der erhaltenen Fordermittel

Das Unternehmen muss einen Forderungsvertrag mit der COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH (COFAG) auf Grundlage von Forderbedingungen der COFAG abschließen. Die COFAG ist nach den Bestimmungen des Fordervertrages berechtigt, eine Vertragsstrafe in Höhe von 25% des zurückgeforderten Betrages zu verlangen, wenn im Antrag, in einem Auszahlungsantrag oder in der sonstigen Korrespondenz mit der COFAG oder ihren Vertretern vom Forderer oder seinem Vertreter grob fahrlässig oder vorsätzlich falsche oder irreführende Angaben gemacht werden und bei Vorlage der korrekten oder nicht-irreführenden Angaben kein oder nur ein geringerer Fixkostenzuschuss gewährt worden wäre. *mslegal* stellt die

