

Dr. Hans-M. Slawitsch
Steuerberatung GmbH

8020 Graz, Strauchergasse 16 - Tel. 0316 / 71 29 45 Fax 50
WT-Code: 807255 UID: ATU75530828 FN528968w
www.slawitsch.at E-Mail: kanzlei@slawitsch.at

Graz, 24.03.2022
Eg/Sa

CORONA-Update 23.03.2022
Wichtige Änderung im Bereich der Geschäftsraummieten und Pacht

Am 15. März 2022 wurden die Verordnungen über die Gewährung eines Fixkostenzuschusses Phase I und Fixkostenzuschuss 800.000 bzw. eines Verlustersatzes I, II und III hinsichtlich der Berücksichtigung von Geschäftsraummieten und Pacht geändert. Die jeweiligen Verordnungen sowie die neuen FAQ's hierzu schließen wir bei. Hintergrund dieser Entwicklung ist ein Urteil des Obersten Gerichtshofs (OGH), wonach Mieter von Bestandsobjekten, auf die aufgrund der COVID-19-Pandemie ein behördliches Betretungsverbot Anwendung fand, keinen Mietzins entrichten müssen.

Grundsätzlich gilt, dass der Ansatz von Miet- bzw. Pachtzahlungen für Betrachtungszeiträume, in denen ein behördliches Betretungsverbot galt, nur mehr eingeschränkt möglich ist bzw. es zu Rückforderungen der anteiligen Förderhöhe für diese Mietzahlungen seitens der COFAG kommen kann.

Deshalb empfehlen wir Ihnen folgende Schritte durchzuführen:

1. Überprüfung ob und in welchem Zeitraum ein Betretungsverbot für Geschäftsräumlichkeiten vorlag
2. Überprüfung, ob für diesen Zeitraum ein Verlustersatz I, II oder III bzw. der FKZ Phase I oder FKZ 800.000 geltend gemacht worden ist
3. Insbesondere auch Überprüfung, ob zu viel an Miete bezahlt wurde und daraus ein eventueller Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter besteht
4. Überprüfung in welcher Höhe für die betreffenden Zeiträume diese Zahlungen im jeweiligen Antrag geltend gemacht wurden. Daraus ergeben sich mögliche Szenarien, und zwar:
 - a. Mit dem Vermieter wurde eine rechtswirksame Vereinbarung über die sachgerechte Reduktion der Miete aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit abgeschlossen, welche

den Grundsätzen des Fremdvergleichs entspricht. In diesem Fall ist die bezahlte Miete für die Berechnung der entsprechenden COVID-Förderung heranzuziehen.

- b. Es wurde keine Vereinbarung mit dem Vermieter abgeschlossen und die Miete wurde in voller Höhe bezahlt.

In diesem Fall wird der auf dieses Bestandsobjekt entfallende Umsatzausfall als eingeschränkte Nutzbarkeit der Geschäftsräumlichkeiten angenommen und der als Aufwand im Sinne der oben genannten Beihilfen anerkannte Mietaufwand um diesen Prozentsatz vermindert. Dieser verminderte Mietaufwand wird für die endgültige Berechnung der Zuschusshöhe angesetzt. Hierbei kann es zu Rückforderungen seitens der COFAG kommen.

Sollte der Antrag auf Verlustersatz I bzw. Fixkostenzuschuss Phase I oder Fixkostenzuschuss 800.000 vor dem 31.12.2021 eingereicht worden sein und die dem Antrag zu Grunde gelegte Miete bzw. Pacht pro Monat den Betrag von € 12.500,-- nicht übersteigen, erfolgt vorerst keine aktive Rückforderung durch die COFAG.

Sollte es zu einer nachträglichen Verminderung einer geltend gemachten Miet- oder Pachtaufwandes kommen, sind Sie verpflichtet der COFAG dies unverzüglich schriftlich bekannt zu geben.

Für etwaige Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.