

COVID-19-Hilfen - Ergänzung der FAQs zur Bestandzinsenregelung

Im Rahmen der bewährten Hilfen gegen die wirtschaftlichen Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie, wie etwa Fixkostenzuschuss I bzw. 800, Verlustersatz I, II und III ergeben sich oftmals Fragen zur eingeschränkten Ansetzbarkeit von Bestandzinsen für Objekte mit keiner oder nur beschränkter Nutzungsmöglichkeit aufgrund behördlicher Betretungsverbote (siehe dazu bereits Beitrag aus dem August 2021). Dies ist mitunter für mögliche Rückforderungen von durch COVID-Hilfen geförderten Mietzinszahlungen durch die COFAG relevant, sofern diese aufgrund eines behördlichen Betretungsverbots nur eingeschränkt nutzbare Bestandsobjekte betreffen. Wichtige und aktuelle Fragen und Antworten (FAQ) zu diesem Thema sind nachfolgend überblicksmäßig dargestellt.

Muss die abgeschlossene Vereinbarung zwischen Bestandnehmer und -geber über die Höhe eines während eines behördlichen Betretungsverbots zu bezahlenden Bestandzinses fremdüblich sein?

Im Zuge der Antragstellung oder spätestens auf Anforderung muss der Antragsteller schriftlich bestätigen, dass eine allfällige mit dem Bestandgeber getroffene Vereinbarung fremdüblich ist. Dies bedeutet, dass die getroffenen Vereinbarungen auch zwischen fremden Dritten unter denselben Bedingungen und mit demselben Inhalt abgeschlossen worden wären. Neben der Fremdüblichkeit per se sind auch sachgerechte Regelungen notwendig, welche bei einer eingeschränkten tatsächlichen Nutzbarkeit des Objekts eine entsprechende Bestandzinsminderung beinhalten.

Bei Vereinbarungen zwischen fremden Dritten ist aufgrund der wirtschaftlichen Interessensgegensätze grundsätzlich von Fremdüblichkeit auszugehen. Dennoch trifft den Bestandnehmer als antragstellendes Unternehmen auch dann die Schadensminderungspflicht. Die Fremdüblichkeit der Vereinbarung ist gewissenhaft nachzuweisen, sofern Bestandgeber und Bestandnehmer als nahestehende Personen anzusehen sind. Primär sind das Personen, die familiär, verwandtschaftlich oder freundschaftlich verbunden sind, wobei auch geschäftliche Verbindungen und beteiligungsmäßige Verflechtungen zwischen

Bestandnehmer und Bestandgeber ein Naheverhältnis begründen können.

Wie kann nachgewiesen werden, dass die zwischen Bestandnehmer und Bestandgeber getroffene Vereinbarung fremdüblich ist sowie die darin vereinbarte Bestandzinsminderung sachgerecht ist?

Die förderauszahlende Stelle sowie die Finanzverwaltung können weitere Nachweise anfordern, sofern sie trotz schriftlicher Bestätigung des antragstellenden Unternehmens Zweifel an der Fremdüblichkeit der Vereinbarung haben oder Zweifel daran bestehen, dass die getroffenen Regelungen für den betroffenen Sachverhalt sachgerecht sind. Gelingt dem Unternehmen der Nachweis der Fremdüblichkeit der Vereinbarung sowie der Sachgerechtigkeit der Bestandzinsminderung nicht, kann dies zur Antragsablehnung bzw. zu einer Kürzung der ansatzfähigen Bestandzinsen führen. Ebenso ist eine (anteilige) Rückforderung von bereits gewährten Förderungen möglich.

Wie ist vorzugehen, wenn ein Unternehmen mehrere Geschäftslokale betreibt, die in unterschiedlichem Ausmaß von behördlichen Betretungsverboten betroffen waren. Kann hier eine Aufteilung vorgenommen werden?

Grundsätzlich muss der Nachweis der tatsächlichen Nutzbarkeit und somit auch der anzusetzende Teil der Bestandskosten auf Ebene des einzelnen Bestandobjekts erbracht werden. Werden also mehrere Geschäftslokale betrieben, so ist für jedes dieser Geschäftslokale ein gesonderter Nachweis der tatsächlichen Nutzbarkeit zu erbringen (durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Bestandgeber und Bestandnehmer oder vereinfachend anhand des Umsatzausfalls).

Wie ist vorzugehen, wenn nur Teile des Bestandobjekts von behördlichen Betretungsverboten betroffen waren?

Die von einem behördlichen Betretungsverbot nicht betroffenen Flächen können bei der Berechnung der tatsächlichen Nutzbarkeit außer Ansatz bleiben, wenn diesen Flächen aufgrund eines gesonderten Ausweises im Bestandvertrag ein konkreter Teil des Bestandzinses zugeordnet werden kann. Eine bloße Aufteilung auf Basis einer flächenmäßigen Aliquotierung ist hierbei nicht ausreichend.

Wie ist vorzugehen, wenn dem Unternehmen keine belastbaren Daten zur Zurechnung von Bestandzinsen zu einzelnen Bestandobjekten vorliegen?

Liegt keine fremdübliche und sachgerechte Vereinbarung zwischen Bestandnehmer und Bestandgeber vor und verfügt das Unternehmen über keine Daten zum auf das einzelne Bestandsobjekt anfallenden Umsatzausfall (und können diese auch nicht mit vertretbarem Aufwand ermittelt werden), so kann eine vereinfachende Berechnung der tatsächlichen Nutzbarkeit unter Heranziehung des berechneten Umsatzausfalls auf Ebene des antragstellenden Unternehmens erfolgen. Hierbei ist jedoch die Schadensminderungspflicht des Unternehmens zu beachten.

Bild: © Adobe Stock - andranik123