

Sonderinformation zum Coronavirus (Covid-19)

## Fixkosten, Mietzinsminderung und Fördermöglichkeiten

März 2020 – Stand 17.3.2020

### 1. Reduktion der Fixkosten

**Es ist derzeit nicht abzuschätzen, wie lange die verhängten Maßnahmen andauern werden. Daher ist eine Planung aus heutiger Sicht nicht durchführbar. Schaffen Sie sich daher einen Überblick über Ihre Fixkosten und versuchen sie diese zu reduzieren.**

- 1) Wareneinkauf – gibt es Vorbestellungen die storniert werden können, können Lieferung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden?
- 2) Personalkosten – hierfür lesen Sie bitte unsere Sonderinformation vom 16.3.2020.
- 3) Können geplante Instandhaltungen oder Investitionen verschoben werden?
- 4) Energieaufwand – ist aufgrund einer Betriebsschließung, -Einschränkung ein reduzierter Verbrauch zu erwarten, dann Antrag auf Anpassung der Vorschreibung bis Wiedereröffnung.
- 5) Versicherungen – Überprüfung Sie ob Betriebsunterbrechungsversicherung angepasst werden können. Ansparverträge können ev. beitragsfrei gestellt werden.
- 6) Mietaufwand – Reduktion oder Aussetzung der Miete siehe unten
- 7) Werbung – eventuell Aussetzung oder Verschiebung gebuchter Einschaltungen oder Werbemaßnahmen
- 8) Sozialversicherung (SVS) – Stundungsantrag

Bitte beachten Sie, dass Raten-/Stundungs- und Überbrückungsmaßnahmen in erster Linie dem Erhalt der Liquidität – somit der Finanzierung der Fixkosten dienen. Nicht übersehen werden darf dabei, dass nach Beendigung der Maßnahmen die aufgeschobenen und gestundeten Verbindlichkeiten sowie Überbrückungskredite rückbezahlt werden müssen.

### 2. Mietzinsminderung

**Aufgrund der angeordneten Betriebsschließungen besteht unter Umständen einen Anspruch auf Mietzinsminderung.**

Gemäß §§ 1104 und 1105 ABGB entfällt die Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses, wenn das Bestandsobjekt wegen außerordentlicher Zufälle, etwa einer Seuche, unbrauchbar ist. Wenn nur ein eingeschränkter Gebrauch des Bestandsobjekts möglich ist, kann eine entsprechende Mietzinsminderung geltend gemacht werden.

Dies gilt auch dann, wenn das Bestandsobjekt an sich zwar unversehrt und benützbar ist, aber aufgrund von außergewöhnlichen äußeren Umständen unbrauchbar geworden ist. Nachdem das neuartige Coronavirus vom Gesundheitsministerium als anzeigepflichtige Krankheit eingestuft wurde und die WHO mittlerweile sogar den weltweiten Pandemie-Fall ausgerufen hat, lässt sich schwerlich in Abrede stellen, dass wir es hier mit einer Seuche und einem außergewöhnlichen Zufall zu tun haben.

Wurde ein Geschäftslokal zum Betrieb eines Restaurants vermietet, wird sich der Mieter wohl auf die Unbrauchbarkeit des Bestandsobjekts berufen können, weil er sein Restaurant derzeit nicht offenhalten darf. Allerdings bieten viele Restaurants auch einen Lieferservice an, den die Betreiber weiterhin aufrechterhalten können. Auch bei Büros oder sonstigen Geschäftsräumlichkeiten lässt sich streiten, ob das Bestandsobjekt tatsächlich unbrauchbar ist, vor allem, wenn keine behördliche Schließung des betreffenden Unternehmens angeordnet wurde.

Im Mietvertrag können überdies auch von §§ 1104 und 1105 abweichende Regelungen enthalten sein, die dann vorrangig gelten.

Sollten Sie daher meinen, eine Mietzinsminderung käme möglicherweise infrage, setzen Sie sich mit ihrem rechtlichen Vertreter in Verbindung.



### 3. Fördermöglichkeiten

Die WK Wien hat zwei Rundschreiben über die im Zusammenhang mit der Corona-Seuche bestehenden Fördermöglichkeiten herausgegeben, die wir in Kopie diesem Schreiben beischließen, und zwar:

1. Aktuelle Fördermöglichkeiten für Unternehmen
2. Covid-19 Sonderförderung aus dem Notlagenfonds der Wirtschaftskammer Wien

Für andere Bundesländer gibt es derzeit leider noch keine vergleichbare Information der WKO. Sollte für Sie daher

eine andere Landeskammer zuständig sein, bitten wir Sie, sich bei Bedarf direkt dorthin zu wenden.

Darüber hinaus sollen in nächster Zeit aller Voraussicht nach noch weitere Hilfspakete erlassen werden – um die Wirtschaft zu unterstützen, gerne halten wir Sie am Laufenden, bitte informieren auch Sie sich regelmäßig bei Ihrer Ständesvertretung!

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung!

*Diese Klienten-Information wird ausschließlich für Klienten unserer Gesellschaft und für jene von WP/StB Mag. Bernhard Lehner, aber auch für unsere Geschäftspartner erstellt und diesen Adressaten kostenlos übermittelt. Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber kurzgehalten und kann daher eine individuelle Beratung nicht vollständig ersetzen. Sie dient vielmehr der Vertiefung der Zusammenarbeit. Anregungen betreffend Form und Inhalt nehmen wir jederzeit gerne entgegen.*

*Sollten Sie diese Information statt in gedruckter Form in elektronischer Form wünschen oder bereits elektronisch erhalten und eine weitere Zusendung nicht mehr wünschen, bitten wir um Ihre Mitteilung. Wir garantieren die jederzeitige, kostenfreie Beendigung der Zusendung. Herausgeber: Lehner & Partner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, A-2500 Baden, Wiener Straße 89, Tel. 02252 43335, Fax 02252 42919, office@lehner.org, LG Wr.Neustadt FN 113262 m*