

km Steuerrecht

Neues im Neuen Jahr

Die heiß diskutierte Steuerreform wirft ihre Schatten voraus. Zwar ist immer noch nichts fix, das Regierungsprogramm brachte aber immerhin die Festlegung auf einige konkrete Punkte. Nur wenig wurde schon beschlossen und ist mit Jahresbeginn 2009 in Kraft getreten. Ein Überblick.

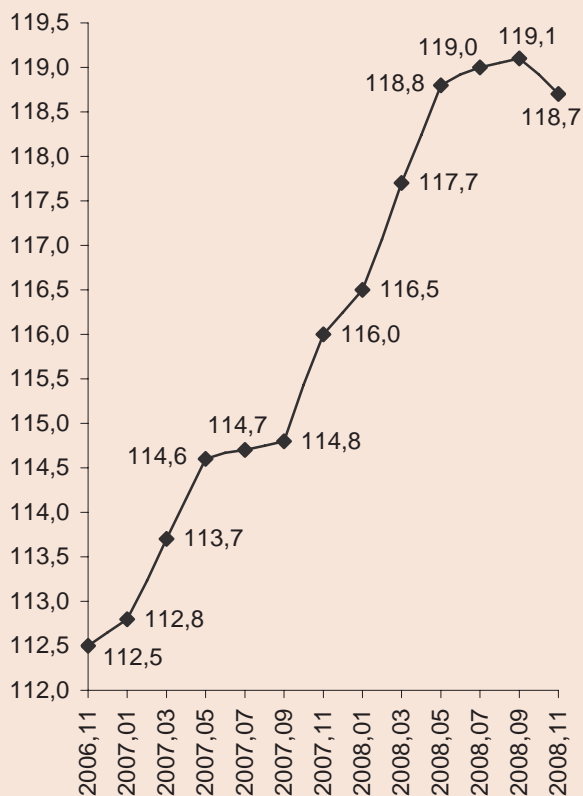
Was ist fix im neuen Jahr?

● **10 begünstigte Überstunden:**

Ab 1. Jänner 2009 wird die bestehende Steuerbegünstigung für Überstunden verdoppelt. Es können dann Zuschläge für die ersten 10 (bisher 5) Überstunden im Monat, maximal jedoch €86,— (bisher €43,—) steuerfrei ausbezahlt werden.

Zu Beginn

Verbraucherpreisindex 2000



Business Consulting Management

Karat Business Consulting Management GmbH & Co KG
Rottmayrstraße 2, 4060 Leonding/Austria

● **Bausparförderungsgesetz 2008:**

Mit Wirkung ab 2009 wurden die geförderten Sparbeiträge beim Bausparen von bisher €1.000,— pro Jahr auf nunmehr €1.200,— angehoben. Da die Bausparprämie für 2009 mit 4% gleich geblieben ist, können im Jahr 2009 nun maximal €48,— als Bausparprämie lukriert werden.

● **Abschaffung der Lehrlingsausbildungsprämie:**

Bereits mit Wirkung ab 28.6.2008 wurde die Lehrlingsausbildungsprämie für neue Lehrverhältnisse abgeschafft. Für vor diesem Zeitpunkt eingegangene Lehrverhältnisse kann sie aber nach wie vor geltend gemacht werden. Zur Erinnerung: Die Prämie beträgt €1.000,— pro Lehrling und Kalender- bzw Wirtschaftsjahr und ist unabhängig von der Dauer der Lehrverhältnisse im entsprechenden Jahr. Voraussetzung ist nur die Umwandlung nach der Probezeit in ein definitives Lehrverhältnis.

Inhalt

Steuerrecht

Neues im Neuen Jahr 1
Absetzbarkeit von Spenden 3

Sozial- und Arbeitsrecht

Senkung des Basiszinssatzes mit 10.12.2008 5
Verlängerung der Hacklerregelung 5
Ausgleichstaxe nach dem BEinstG für 2009 5
Übersichtstabelle der Kammerumlagen 5
Ausländerbeschäftigung – Höchstzahlen für 2009 5
Neuer Mindestlohtarif (MLT) für Au-Pair-Kräfte 5

Recht Allgemein

Rechte der Mieter bei Schäden am Mietobjekt 6
Umfang der Anwendbarkeit des MRG bei „Mischobjekten“ 7

Die Lehrlingsausbildungsprämie kann letztmalig bei der Veranlagung für das Kalender- bzw Wirtschaftsjahr 2012 geltend gemacht werden.

● **Umsatzsteuer auf Medikamente:**

Nach langen Diskussionen vor der letzten Nationalratswahl um die Reduzierung von Umsatzsteuer auf bestimmte Produkte ist nur die Halbierung der Umsatzsteuer auf Medikamente übriggeblieben.

Seit 1. Jänner 2009 beträgt die Umsatzsteuer auf Arzneimittel daher 10%.

● **Umsatzsteuerpflicht von Gesellschafter-Geschäftsführern:**

Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH, die zu 50% oder mehr an der Gesellschaft beteiligt sind, gelten als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Als solche haben sie ihre Leistungen grundsätzlich mit 20% Umsatzsteuer zu verrechnen. Allerdings duldet die Verwaltungspraxis bisher aus Gründen der Vereinfachung, dass derartige Geschäftsführer wie Nichtunternehmer behandelt werden und ihre Rechnungen daher ohne Umsatzsteuer ausstellen.

Im Jahr 2007 hat die Finanzverwaltung jedoch ihre Meinung insoweit geändert, als die Vereinfachung nur mehr in jenen Fällen angewendet werden kann, in denen die Gesellschaft hinsichtlich der Geschäftsführungsbezüge zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt wäre.

„Wenn die GmbH nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, muss der Geschäftsführer sein Honorar mit USt verrechnen.“

Betroffen sind somit die Gesellschafter-Geschäftsführer all jener GmbHs, die nicht uneingeschränkt zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Das sind etwa reine Holdings oder aber solche Gesellschaften, die unecht von der Umsatzsteuer befreit sind, wie etwa Versicherungsmakler, Finanzdienstleister, Privatschulen oder Krankenanstalten. In diesen Fällen müssen die Geschäftsführer ihre Honorare nun mit 20% Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Da den Gesellschaften aber kein Vorsteuerabzug zusteht, wird die Umsatzsteuer zum Kostenfaktor.

Zur Vermeidung von Härten wurde jedoch eine Übergangsfrist von zwei Jahren zugestanden, so-

dass die Einschränkung erst mit 1. Jänner 2009 zur Anwendung kommt.

● **Änderung bei Reisekosten:**

Mit der Reiskostennovelle 2007, die ab dem Kalenderjahr 2008 galt, wurde in das Einkommensteuergesetz ein Katalog von Tätigkeiten aufgenommen (zB Außendiensttätigkeit, Fahrtätigkeit, Baustellen- und Montagetätigkeit außerhalb des Werksgeländes), für die steuerfrei Tagesgelder ausbezahlt werden können, wenn der Arbeitgeber aufgrund lohngestaltender Vorschriften (zB Kollektivvertrag oder Betriebsvereinbarung) dazu verpflichtet ist.

Diese Vorschrift wurde nun mit Wirkung ab 1.1.2009 dahingehend erweitert, dass auch Nächtigungsgelder steuerfrei ausgezahlt werden können. Auch dabei sind jedoch die gesetzlichen Höchstbeträge zu beachten. Bei Inlandsdienstreisen darf maximal ein Betrag von € 15,— steuerfrei ausbezahlt werden, bei Auslandsreisen sind die Höchstbeträge der Auslandsreisesätze der Bundesbediensteten maßgeblich.

Was ist geplant?

● **Tarifreform:**

Um alle Steuerzahler in den Genuss einer Entlastung kommen zu lassen, ist – wieder einmal – eine Reform des Steuertarifs geplant, die rückwirkend ab 1. Jänner 2009 gelten soll.

So sollen alle Einkommen bis € 11.000,— pro Jahr steuerfrei gestellt werden; bislang lag diese Grenze bei € 10.000,—. Für Einkommensteile von € 11.000,— bis € 25.000,— soll der Steuersatz von derzeit 38,33% auf 36,5% herabgesetzt werden, darüber soll man künftig rd 43,21% statt 43,6% Steuern bezahlen. Der Spitzensteuersatz von 50% soll zwar erhalten bleiben, aber künftig erst für Einkommenseile jenseits von € 60.000,— gelten; bislang lag diese Grenze bei € 50.000,—.

Bisheriger Tarif:

Tarifsteuer in Prozenten	
für die ersten €10.000,—	0%
für die nächsten €15.000,—	38,33%
für die nächsten €26.000,—	43,60%
für alle weiteren Beträge	50%

Geplanter Tarif:

Tarifsteuer in Prozenten	
für die ersten €11.000,—	0%
für die nächsten €14.000,—	36,50%
für die nächsten €35.000,—	43,21%
für alle weiteren Beträge	50%

● **Freibetrag für investierte Gewinne:**

Der bereits bestehende Freibetrag für investierte Gewinne soll ausgeweitet werden. Er soll künftig allen Gewinnermittlungsarten offenstehen und von 10% auf 13% erhöht werden. Bislang steht dieser Freibetrag nur Einnahmen/Ausgabenrechnern zur Verfügung.

Außerdem steht zur Diskussion, dass zur Förderung von Klein- und Mittelunternehmen bei einem Jahresgewinn von max €30.000,— der Freibetrag ohne jegliche Investition gewährt wird. Bei maximaler Ausnutzung dieser Möglichkeit könnte somit eine zusätzliche Betriebsausgabe von €3.900,— lukriert werden. Die Steuerersparnis würde – den neuen Tarif vorausgesetzt – rd €1.680,— betragen.

Im Gegenzug soll die – nur für Bilanzierer anwendbare – begünstigte Besteuerung für nicht entnommene Gewinne wieder abgeschafft werden.

Diese Neuerung soll allerdings erst im Jahr 2010 in Kraft treten.

● **Degressive Abschreibung:**

Für die Jahre 2009 und 2010 soll die Möglichkeit geschaffen werden, bewegliche Wirtschaftsgüter (va Maschinen) degressiv abzuschreiben. Das bedeutet, dass die Abschreibungsbeträge anfangs höher sind als zum Ende der Nutzungsdauer und die Investition somit schneller steuermindernd wirken kann als bei der sonst steuerrechtlich vorgeschriebenen linearen Abschreibung.

● **Familien mit Kindern:**

Der gemeinsam mit der Familienbeihilfe ausbezahlte Kinderabsetzbetrag soll von derzeit €610,— auf €700,— pro Jahr angehoben werden.

Pro Kind und Jahr soll ein Kinderfreibetrag von € 220,— steuermindernd geltend gemacht werden können.

Kinderbetreuungskosten sollen bis zu einem Betrag von €2.300,— pro Jahr steuerlich absetzbar werden, wobei dies nur bis zum 10. Lebensjahr des Kindes möglich sein soll.

Auch für diese Maßnahmen ist eine rückwirkende Einführung ab 1. Jänner 2009 geplant.

Absetzbarkeit von Spenden

Die steuerliche Absetzbarkeit von Spenden war in der Zeit vor Weihnachten das Top-Thema in der Diskussion über die für das Jahr 2009 geplante Steuerreform. Aus diesem Anlass wollen wir die derzeit geltende Rechtslage vorstellen und einen Blick auf die geplanten Änderungen werfen.

Schon bisher war und ist es nach wie vor möglich, Spenden unter gewissen Voraussetzungen steuermindernd geltend zu machen. Allerdings ist die Absetzbarkeit auf Spenden an bestimmte Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie auf Spenden in Katastrophenfällen beschränkt.

Spenden an bestimmte Bildungs- und Forschungseinrichtungen:

Als Betriebsausgabe:

Unternehmer können Spenden in Höhe von bis zu 10% des Gewinnes aus dem unmittelbar vorangegangenen Wirtschaftsjahr als Betriebsausgabe geltend machen, wenn sie an folgende Einrichtungen geleistet werden:

- Universitäten, Kunsthochschulen, Akademie der bildenden Künste
- Fonds des Bundes oder der Länder zur Forschungsförderung
- Österreichische Akademie der Wissenschaften
- Österreichische Nationalbibliothek
- Diplomatische Akademie
- Österreichisches Archäologisches Institut
- Institut für Österreichische Geschichtsforschung
- Museen von Körperschaften öffentlichen Rechts und vergleichbare Einrichtungen
- Bundesdenkmalamt
- Einrichtungen zur Förderung des Behindertensportes

Weiters: Einrichtungen, die mit Forschungs- und Lehraufgaben für die österreichische Wissenschaft oder Wirtschaft befasst sind. Spenden an solche Einrichtungen sind jedoch nur dann absetzbar, wenn die Einrichtung das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen mittels Bescheid nachweisen kann. Auf der Website des Finanzministeriums kann jederzeit eine Liste aller derartigen Einrichtungen eingesehen werden.

Ist man sich nicht sicher, ob die Einrichtung, der man seine Spende zukommen lassen möchte, zum Kreis der begünstigten Spendenempfänger zählt, empfiehlt es sich daher, vorher einen Blick auf die aktuelle Liste zu werfen:

https://www.bmf.gv.at/MeinFinanzamt/Fachinformation/Einkommensteuer/AbsetzbareSpenden/_start.htm

Als Sonderausgabe:

Neben der Betriebsausgabe besteht aber auch die Möglichkeit, Spenden im Rahmen der Sonderausgaben geltend zu machen. Dies gilt sowohl für Unternehmer als auch für Nichtunternehmer.

Auch hier gilt, dass nur Spenden an die – oben genannten – begünstigten Einrichtungen abgesetzt werden können.

„Spenden sind in Höhe von max 10% des Gewinnes aus dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr absetzbar.“

Der Höhe nach ist der Sonderausgabenabzug mit 10% des Gesamtbetrages der Einkünfte des vorangegangenen Jahres beschränkt. Wollen Unternehmer zusätzlich zu einer als Betriebsausgabe angesetzten Spende auch Spenden als Sonderausgabe absetzen, müssen sie beachten, dass diese Spende nicht aus dem Betriebsvermögen erfolgen darf und in die 10%-Grenze auch die Betriebsausgabe einzurechnen ist.

Spenden für Katastrophenopfer:

Nur Unternehmer können auch Geld- und Sachspenden im Zusammenhang mit der Hilfestellung in Katastrophenfällen, wie etwa Hochwasser-, Erdbeben-, Vermurungs- oder Lawinenschäden, als Betriebsausgabe absetzen. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Spenden der Werbung dienen.

Werbewirksamkeit ist laut Aufzählung in den Einkommensteuerrichtlinien ua gegeben:

- bei medialer Berichterstattung über die Zuwendung (Tageszeitung, Wochenzeitung, Lokalpresse, Branchenzeitschrift, Fernsehen und Hörfunk),
- in Kunden- und Klientenschreiben (regelmäßige Schreiben dieser Art oder bei bestimmten Anlässen, zB Weihnachtsschreiben),
- bei Spendenhinweisen auf Werbeplakaten, in

Auslagen, an der Kundenkasse eines Unternehmers,

- bei Anbringen eines für Kunden sichtbaren Aufklebers im Geschäftsraum (Kanzlei, Ordination) oder auf einem Firmen-Pkw,
- im Rahmen der Eigenwerbung des Unternehmers, zB wenn dieser in einer Werbeeinschaltung auf seine Spendenleistung hinweist,
- bei einem Spendenhinweis auf der Homepage eines Unternehmers.

Abzugsfähig sind werbewirksame Katastrophenspenden an Hilfsorganisationen oder Gemeinden, aber auch Direktspenden an Familien oder Einzelpersonen sowie Direktspenden an Arbeitnehmer des Unternehmers.

Beim Empfänger der Spende (katastrophenbetroffene Privatperson, Unternehmer oder Arbeitnehmer eines Unternehmers) liegen dann keine steuerpflichtigen Einnahmen vor.

Dem spendefreudigen Nichtunternehmer hingegen bleibt nur der Trost, etwas Gutes getan zu haben. Steuerzuckerl für seine Spende gibt es bislang leider nicht.

Was wird das Jahr 2009 bringen?

Im Dezember 2008 fand im Finanzministerium ein sogenannter Spendengipfel mit Vertretern von Hilfsorganisationen statt. Dabei wurde der Plan präsentiert, dass ab 1. Jänner 2009 mildtätige Spenden steuerlich absetzbar sein sollen.

Unter dem Begriff mildtätig (bzw humanitär oder wohltätig) versteht die Bundesabgabenordnung solche Handlungen, die darauf gerichtet sind, hilfsbedürftige Personen zu unterstützen. Demnach blieben Spenden an Einrichtungen, die anderen Zwecken (va Tier- und Umweltschutz) dienen, weiterhin steuerlich unbeachtlich.

„Tier- und Umweltschutzorganisationen sollen nicht zu den begünstigten Einrichtungen zählen.“

Aus diesem Grund wurde die vorgestellte Reform von einschlägigen Organisationen auch als zu wenig weitreichend kritisiert.

Jedenfalls soll die Neuregelung – auch wenn sie erst Ende März/Anfang April im Nationalrat beschlossen werden kann – rückwirkend für ab 1. Jänner 2009 geleistete Spenden gelten. Aber auch hier soll, wie bei den Spenden an Bildungs- und Forschungs-

einrichtungen, eine Obergrenze von 10% des Vorjahresgewinnes bzw -einkommens gelten. Für welche Organisationen genau die Spendenbegünstigung gelten soll, wird der Finanzminister schließlich per Bescheid definieren.

Man darf gespannt sein.

km Sozial- und Arbeitsrecht

Senkung des Basiszinssatzes mit 10.12.2008

Mit Wirkung vom 10.12.2008 wurde der Basiszinssatz von 2,68% auf 1,88% gesenkt. Die aktuelle Übersicht über die neuen Zinssätze entnehmen Sie bitte der Tabelle am Ende des Klientenmagazins.

Zinsen für Forderungen aus Dienstverhältnissen

Aufgrund der Senkung des Basiszinssatzes von 2,68% auf 1,88% ab 10.12.2008 gilt ab diesem Datum für Forderungen aus Dienstverhältnissen ein Zinssatz von 9,88%.

Verlängerung der Hacklerregelung

Durch das Sozialrechtsänderungsgesetz (SRÄG) kam es im Bereich des Pensionsrechts auch zur Verlängerung bzw zur Erweiterung der Hacklerregelung.

Rückwirkend mit 1. August 2008 gelten die neuen Regelungen für „Hackler“ (sog Langzeitversicherte). Die neue „Hacklerregelung“ können seit 1. August 2008 jene Frauen beantragen, die vor dem 1. Jänner 1959 (bisher 1. Jänner 1956) und Männer, die vor dem 1. Jänner 1954 (bisher 1. Jänner 1951) geboren wurden und mindestens 480 Beitragsmonate (Frauen) bzw 540 Beitragsmonate (Männer) nachweisen können. Neben den „fiktiven“ Beitragsmonaten, wie die Ersatzzeiten für die Kindererziehung (maximal 60 Monate) und den Präsenz- und Zivildienst (maximal 30 Monate) können mit der neuen Bestimmung auch Ersatzzeiten des Krankengeldbezuges sowie Zeiten einer Erwerbstätigkeit vor Einführung der Pflichtversicherung in der Pensionsversicherung nach dem BSVG und GSVG herangezogen werden. Um weitere drei Jahre wurde die „abschlagsfreie“ Zeit verlängert. Sie reicht nun bis 31. Dezember 2013. Liegen die Voraussetzungen für den Bezug einer Langzeitversicherten-Pension bis 31. Dezember 2013 vor, so gebührt die Pension ohne Abschlag (auch wenn sie erst später beantragt wird). An den Zuverdienstregelungen hat sich nichts geändert.

Ausgleichstaxe nach dem BEinstG für 2009

Die Höhe der gemäß Behinderteneinstellungsgesetz (BEinstG) zu entrichtenden Ausgleichstaxe beträgt für 2009 für jede einzelne Person, die zu beschäftigen wäre, monatlich €220,—.

Übersichtstabelle der Kammerumlagen

Der Zuschlag zum Dienstgeberbeitrag (DZ zum DB, Kammerumlage II) beträgt für das Jahr 2009:

Bundesland	2008	2009
Burgenland	0,44%	0,44%
Kärnten	0,41%	0,41%
Niederösterreich	0,42%	0,41%
Oberösterreich	0,36%	0,36%
Salzburg	0,43%	0,43%
Steiermark	0,41%	0,40%
Tirol	0,44%	0,43%
Vorarlberg	0,39%	0,39%
Wien	0,40%	0,40%

Ausländerbeschäftigung – Höchstzahlen für 2009

Vor kurzem wurden die Bundes- sowie die Landeshöchstzahlen für die Beschäftigung von Ausländern durch Verordnung festgesetzt und kundgemacht.

Bundeshöchstzahl für 2009

Die zulässige Gesamtzahl der unselbstständig beschäftigten und arbeitslosen Ausländer für das Jahr 2009 beträgt 289.533.

Landeshöchstzahlen für 2009

Bundesland	2009
Burgenland	3.100
Kärnten	7.000
Niederösterreich	27.600
Oberösterreich	28.500
Salzburg	15.000
Steiermark	11.600
Tirol	16.000
Vorarlberg	10.500
Wien	66.000

Neuer Mindestlohntarif (MLT) für Au-Pair-Kräfte

Erstmals wurde ein Mindestlohntarif (MLT) für Arbeitnehmer, die als Au-Pair-Kräfte beschäftigt werden, erlassen.

MLT für Au-Pair-Kräfte ab 1.1.2009

Er ist auf Beschäftigungsverhältnisse anzuwenden, die nach dem 31.12.2008 abgeschlossen werden. Au-Pair-Kräfte, die bei ihrer Gastfamilie wohnen und von dieser gepflegt werden, gebührt für eine Arbeitszeit von 20 Stunden inklusive Arbeitsbereitschaft ein monatlicher Mindestbruttobarlohn von €357,74 (= Geringfügigkeitsgrenze ab 2009). Außerdem hat der Arbeitgeber die Arbeitskleidung bereitzustellen und auf seine Kosten zu reinigen sowie mindestens die Hälfte der Kosten eines Deutschkurses oder eines vergleichbaren Bildungsangebots für die Au-Pair-Kraft zu übernehmen. Weiters gebührt der Au-Pair-Kraft in jedem Kalenderjahr eine jeweils am 1.12. fällig werdende Weihnachtsremuneration sowie ein Urlaubszuschuss. Der Arbeitgeber ist auch verpflichtet, der Au-Pair-Kraft monatlich eine genaue Abrechnung zu übermitteln.

Recht Allgemein

Rechte der Mieter bei Schäden am Mietobjekt

Bislang nicht abschließend geklärt war die Frage, welche Möglichkeiten Bestandnehmer (Mieter oder Pächter) haben, um Deckungsansprüche gegen die vom Bestandgeber (Vermieter oder Verpächter) abgeschlossene Haushaltsversicherung für das Bestandsobjekt durchzusetzen.

Oftmals sind Bestandnehmer auf Grundlage des abgeschlossenen Mietvertrages allein zur Tragung von Schäden am Bestandsobjekt verpflichtet. Fraglich blieb bisher, ob bzw in welcher Form der Mieter/Pächter Deckungsansprüche gegen die Haushaltsversicherung des Bestandgebers durchsetzen kann. Im vergangenen Jahr hat der Oberste Gerichtshof (OGH) zu dieser Frage Stellung genommen. Der Entscheidung des OGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein Unternehmer mietete einen Großteil eines Gebäudes für den Betrieb seiner Autoreparaturwerkstätte an. In dem mit dem Eigentümer des

Gebäudes abgeschlossenen Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Mieter verpflichtet ist, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz in gutem, brauchbaren Zustand zu erhalten und das Bestandsobjekt innen und außen (Außenfenster, Türen, Dächer, Verputz etc) unter Verzicht auf Kostenersatz dem Vermieter gegenüber instand zu setzen. Weiters wurde vereinbart, dass der Mieter anteilig – über die Betriebskosten – die Prämien für die vom Vermieter abgeschlossene Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung zu tragen hat.

Im Jahr 2004 wurden infolge eines Sturmes Teile des Daches abgedeckt bzw eingedrückt. Durch die Schäden am Dach kam es auch zu einem Wassereintritt in die vom Mieter genutzten Räumlichkeiten. Sowohl der Mieter als auch der Vermieter teilten den entstandenen Schaden der Versicherung mit, welche die Begutachtung durch Sachverständige beauftragte. In der Folge erteilte der Mieter entsprechende Aufträge an Professionisten zur Schadensbehebung. Von den dabei angelaufenen Kosten wurde von der Versicherung jedoch nur ein Teil ersetzt, mit dem Argument, dass so hohe Kosten zur Reparatur der Schäden nicht notwendig gewesen wären.

„Keine Direktklage des Mieters gegen den Versicherer möglich.“

Mieter stehen in derart gelagerten Fällen vor folgenden Schwierigkeiten: Der Versicherungsvertrag besteht zwischen dem Vermieter und der Versicherung. Da der Mieter nicht Vertragspartner dieses Versicherungsvertrages ist, hat er grundsätzlich auch keinen direkten Anspruch gegen das Versicherungsunternehmen. Eine Klage gegen das Versicherungsunternehmen auf Zahlung der (gesamten) angelaufenen Kosten steht dem Mieter daher nicht zur Verfügung.

Fraglich ist, welche Rechte der Mieter aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter geltend machen kann? Denkbar wäre hier einerseits die Möglichkeit den Vermieter – als Vertragspartner des Versicherungsvertrages – zur Klage gegen das Versicherungsunternehmen zu zwingen. Alternativ könnte der Vermieter seine Deckungsansprüche gegen das Versicherungsunternehmen aus dem Versicherungsvertrag an den Mieter abtreten.

In der gegenständlichen Entscheidung hatte sich der OGH nun gerade mit den zuletzt dargestellten Fra-

gen zu beschäftigen und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

„Verpflichtung zur Klagsführung nur bei Sicherstellung für Prozesskosten.“

Eine Verpflichtung des Vermieters zur Klagsführung gegen den Versicherer kann vor allem bei Vorhandensein eines erheblichen Prozesskostenrisikos nur dann bejaht werden, wenn der Mieter eine Sicherheit für diese Prozesskosten leistet.

Die Verpflichtung zur Abtretung der Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag durch den Vermieter an den Mieter wurde vom OGH im gegenständlichen Fall bejaht. Zur Begründung führt der OGH in seiner Entscheidung aus, dass der Vermieter auf Grundlage des abgeschlossenen Bestandvertrages verpflichtet ist, den Bestandnehmer bei der Erlangung der Versicherungsleistung zu unterstützen. Diese Unterstützung kann auch dadurch erfüllt werden, dass der Vermieter seine Ansprüche gegen den Versicherer an den Mieter abtritt.

Conclusio:

Wird in Mietverträgen die Tragung des Risikos von Schäden am Bestandsobjekt auf den Mieter überwältigt, ist der Vermieter bei Schadenseintritt jedenfalls verpflichtet, Deckungsansprüche gegen den Versicherer an den Mieter abzutreten. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Klagsführung gegen den Versicherer wird wohl nur dann bejaht werden können, wenn der Mieter Sicherheit für die Prozesskosten leistet.

Umfang der Anwendbarkeit des MRG bei „Mischobjekten“

Wertsicherungsklauseln sind durchaus übliche Bestandteile von Mietverträgen. Die Durchsetzbarkeit dieser Klauseln – vor allem im Hinblick auf die Nachforderung von Wertsicherungsbeträgen für vergangene Jahre – hängt im Wesentlichen davon ab, ob das Mietobjekt dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegt oder nicht.

In Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des MRG erscheinen insbesondere sogenannte „Mischobjekte“ problematisch. Das sind jene Fälle, in denen

sich das Mietobjekt sowohl in Gebäude erstreckt, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, als auch Gebäudeteile umfasst, die lediglich dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat jüngst zu einem solchen Fall Stellung genommen:

§ 16 Abs 9 MRG bestimmt, dass ein Vermieter einen infolge einer Indexveränderung erhöhten Hauptmietzins nur dann einheben kann, wenn der Vermieter dem Mieter schriftlich und spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin, sein Erhöhungsbegehren bekannt gibt. Eine Mieterhöhung kann daher im Vollanwendungsbereich des MRG immer nur pro futuro, für zukünftige Zeiträume, geltend gemacht werden. Versäumt der Vermieter eine Anpassung infolge einer Indexveränderung, kann er im Vollanwendungsbereich des MRG für die vergangenen Monate die erhöhte Miete nicht nachfordern.

„Nachforderung von Wertsicherungsbeträgen nur bei Teilanwendung des MRG möglich.“

Unterliegt ein Mietobjekt nur dem Teilanwendungsbereich des MRG kommt § 16 Abs 9 MRG nicht zum Tragen und der Vermieter kann Wertsicherungsbeträge grundsätzlich auch für vergangene Jahre nachfordern. Dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen unter anderem Gebäude, die nach dem 30. Juni 1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sind (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG). In dem vom OGH zu entscheidenden Fall vermietete der Kläger die Halle 2, ein direkt vor Halle 1 befindliches Bürohaus und einen vom Bürohaus begehren und in die Halle 1 hineinragenden Raum an den Beklagten (Mieter). Halle 2 und das Bürohaus wurden nach dem 30. Juni 1953 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet. Halle 1 wurde vor rund 150 Jahren errichtet. Das Bürohaus wurde unmittelbar an die Halle 1 angebaut, um eine Mitbenützung von in der Halle 1 untergebrachten Räumlichkeiten zu ermöglichen. Halle 2 und das Bürohaus würden somit grundsätzlich in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, Halle 1 hingegen in den Vollanwendungsbereich des MRG.

Der Kläger (Vermieter) forderte vom Beklagten Wertsicherungsbeträge für die vergangenen drei Jahre für das gesamte Mietobjekt nach und argumentierte im Wesentlichen damit, dass der in Halle

1 hineinragende Raum nur rd 70 m² betragen würde (Halle 2 allein habe dagegen rund 1165 m²) und dass es sich dabei lediglich um Nebenbestandteile des Bürogebäudes handle, die nicht eigenständig unter die Tatbestände des MRG subsumierbar seien. Aus diesem Grund falle das gesamte gemietete Objekt nur in den Teilanwendungsbereich des MRG. Der OGH teilte diese Ansicht nicht. Nach Auffassung des OGH ist bei der Prüfung ob ein Mietobjekt der Teilanwendung des MRG unterliegt immer auf das Gebäude als solches abzustellen, in dem sich das Mietobjekt befindet und nicht bloß auf das Mietobjekt selbst.

„Ob ein Mietobjekt der Teilanwendung des MRG unterliegt, ist nach dem Gebäude an sich zu beurteilen.“

Die Halle 1 hatte im konkreten Fall eine Fläche von rd 2500 m² und wurde daher vom OGH nicht als bloß unbedeutendes Nebengebäude angesehen. Ohne Bedeutung ist weiters ob der in Halle 1 hineinragende Raum selbständig vermietbar ist oder nur gemeinsam mit dem Bürohaus sinnvoll zu nutzen und zu vermieten ist. Der OGH führte dazu aus,

dass es allein Sache des Vermieters wäre, den in Halle 1 hineinragenden Raum so zu adaptieren oder umzubauen, dass er auch an andere Mieter als die des Bürohauses vermietet werden könnte. Auf Grundlage dieser Feststellungen kam der OGH zu dem Ergebnis, dass im konkreten Fall die Voraussetzungen für eine (bloße) Teilanwendung des MRG nicht hinsichtlich des gesamten Mietobjektes verwirklicht sind, da der in Halle 1 hineinragende Raum in einem dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegenden Gebäude liegt. Um aus dem Vollanwendungsbereich des MRG heraus zu kommen, müssten aber alle Teile des Mietobjektes die Voraussetzungen des § 1 Abs 4 Z 1 MRG erfüllen. Da dies im entscheidungsgegenständlichen Fall nicht zutraf, unterliegt das gesamte Mietobjekt (Halle 2, Bürogebäude und der in Halle 1 hineinragende Raum) dem Vollanwendungsbereich des MRG. Das Klagebegehren des Vermieters auf Nachforderung der Wertsicherungsbeträge für die vergangenen drei Jahre wurde daher abgewiesen. Die erhöhten Mieten kann der Vermieter nur für zukünftige Zeiträume einfordern.

Zum Schluss...

Wichtige Werte aus dem Steuer- und Sozialversicherungsrecht

Steuerrecht:		Amtliches Kilometergeld		Zinssätze: (ab 10.12.2008)	
Veranlagungsfreibetrag	€ 730,—	bis 30.6.2008	€ 0,376/km	Stundungszinsen	6,38%
Buchführungsgrenze		1.7.2008 – 31.12.2009	€ 0,42/km	Aussetzungszinsen	3,88%
Allgemein	€400.000,—	Tagesdiät Inland	€ 26,40	Anspruchszinsen	3,88%
Land- und Forstwirte	€400.000,—	Nachtdiät Inland (brutto)	€ 15,—	Basiszinssatz (pa)	1,88%
od Einheitswert übersteigt	€150.000,—	Lehrlingsausbildungsprämie		Sekundärmarktrendite	3,410%
Freiberufler	keine	Sozialversicherung:	€ 3.930,—	Ford.zinsen aus Dienstverh.	9,88%
Kleinunternehmergrenze	€ 30.000,—	HöchstbeitragsGL 2008	€ 4.585,—	Zinsersparnis Arbeitgeberdarlehen	3,50%
Pendlerpauschale (1.7.08 – 31.12.09)		für Dienstnehmer (14x pa)	€ 4.020,—	Bausparprämie (2009)	4,0%
„klein“ 20 – 40 km	€ 630,—	für Selbstständige (12x pa)	€ 4.690,—	Pens.vorsorgepr. (2009)	9,5%
40 – 60 km	€ 1.242,—	HöchstbeitragsGL 2009	€ 4.690,—	Kleinstbetragsrechnung	
über 60 km	€ 1.857,—	für Dienstnehmer (14x pa)		(brutto)	€150,—
„groß“ 2 – 20 km	€ 342,—	für Selbstständige (12x pa)		Geringw Wirtschaftsgüter	€400,—
20 – 40 km	€ 1.356,—	Geringfügigkeitsgrenze für		Mindestkörperschaftsteuer	€1.750,—
40 – 60 km	€ 2.361,—	2009 pro Monat	€ 357,74		
über 60 km	€ 3.372,—	2009 täglich	€ 27,47		