



Eigene Firma

Mit der „GmbH light“ wollte der Gesetzgeber Firmengründer ermutigen.

Auf ein Neues: GmbH „light“

Vor rund einem Jahr hat der Gesetzgeber das Mindeststammkapital von GmbHs von 35.000 auf 10.000 Euro herabgesetzt. Mit dieser Maßnahme sollten Firmengründungen forciert werden. Diese Reform brachte allerdings für den Fiskus unangenehme Nebenwirkungen. Diese wurden nun mittels Gesetzesnovelle „abgestellt“.

Der Gesetzgeber hatte nämlich nicht mit der Findigkeit bestehender Unternehmen und deren Berater gerechnet. Die begeisterten sich ebenfalls für die „Light-Version“ Durch die Kapitalherabsetzung auf 10.000 Euro mussten sie nämlich nur mehr 500 statt 1750 Euro Körperschaftssteuer an den Fiskus abliefern und konnten 25.000 Euro steuerfrei entnehmen. Dies war nun überhaupt nicht im Sinne des Erfinders.

Privilegien nur mehr für Neu-Gründer

Seit 1. März 2014 müssen deshalb alle neu gegründeten Gesellschaften mit beschränkter Haftung wieder ein Stammkapital von 35.000 Euro ausweisen. Allerdings gibt es - neu - die Mög-

lichkeit, eine „gründungsprivilegierte“ GmbH ins Leben zu rufen. Diese kann weiterhin mit einem Stammkapital von 10.000 Euro gegründet werden. Die Hälfte davon, also 5000 Euro, müssen bar eingezahlt werden. Allerdings ist dieses Privileg auf zehn Jahre befristet. Danach muss das Mindestkapital auf 35.000 Euro angehoben werden. Bestehende Gesellschaften mit beschränkter Haftung können nicht mehr auf die „Light-Version“ umsteigen.

Eintragung im Firmenbuch

Mit dieser Novelle ist die Gründung einer GmbH nun also weiterhin deutlich billiger. In den ersten zehn Jahren muss das Unternehmen außerdem weniger Mindestkörperschaftssteuer abliefern. Die Inanspruchnahme dieses Privilegs muss aber im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben und im Firmenbuch eingetragen werden.

Man darf gespannt sein, ob diese neue „GmbH light“ die wirtschaftspolitischen Effekte, welche die Regierung im Sinn hatte, bringt.



„ARGE“ neu

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesBR) ist den meisten von uns als „ARGE“ im Baugewerbe bekannt. Rechtlich ist sie ein Zusammenschluss mehrerer Personen oder Firmen, um ein gemeinsames Werk oder Projekt zu realisieren. Die gesetzlichen Regelungen waren bisher rudimentär. Der Gesetzgeber hat der wirtschaftlichen Bedeutung der GesBR nun aber Rechnung getragen und die Eckpunkte neu ausformuliert. Dabei wurde ausdrücklich auf eine flexible Handhabung geachtet: Individuelle Vereinbarungen haben gegenüber dem Gesetzestext Vorrang.

Die Einführung der GmbH „light“ erwies sich für den Fiskus als „Schuss ins Knie“. Nun wird sich zeigen, ob die Reform der Reform wirklich zum gewünschten wirtschaftspolitischen Ergebnis führt.

Außerdem befassen wir uns in dieser Ausgabe eingehend mit den verschiedensten Aspekten beim Dienstbarkeits- und beim Vorkaufsrecht. Wir hoffen, dass für Sie etwas Interessantes dabei ist.

Dr. Stefan Müller

Vertrauen auf den Grundbuchstand

Grundsätzlich kann sich jemand, der eine Liegenschaft kauft, auf die Eintragungen im Grundbuch verlassen. Wenn es allerdings Hinweise auf nicht eingetragene „außerbücherliche Dienstbarkeiten“ (Servituten) gibt, sind Nachforschungen ratsam.

Die Sorgfaltsanforderungen dürfen in dieser Hinsicht allerdings auch nicht überspannt werden. Dies hat der Oberste Gerichtshof kürzlich klar gestellt (OGH 25.2.2014, 10Ob 5/14d).

Eine Schneise im Wald, die forstwirtschaftlicher Nutzung dient, ist etwa noch kein Hinweis auf ein Fahrrecht des Anrainers zu seinem Ferienhaus.

Auch muss der Käufer einer (abgelegenen) Liegenschaft nicht die Eigentümer der dort abgestellten Fahrzeuge ausforschen, wenn der Verkäufer beteuert, dass das Parkieren nur unverbindlich geduldet wird.

Dr. Petra Piccolruaz



Außerbücherliche Servitute sind nicht im Grundbuch eingetragen. Konkreten Hinweisen sollte man deshalb nachgehen.

Dienstbarkeiten im Wandel

Rechtsstreitigkeiten über Dienstbarkeiten haben gegenüber früher deutlich abgenommen, weil sich an der gesetzlichen Regelung seit Generationen kaum etwas geändert hat. Dennoch ist es immer wieder nötig, dass die Höchstgerichte die Bestimmungen den modernen Erfordernissen des Miteinanders anpassen.

Während die Dienstbarkeit bei einer Verjährung automatisch erlischt, wird ein Verzicht nur rechtswirksam, wenn er im Grundbuch eingetragen ist.

Wenn jemand behauptet, die Dienstbarkeit ist erloschen, weil sie innerhalb der gesetzlichen Frist nicht gebraucht beziehungsweise benutzt worden sei, muss er

dies beweisen. Dies ist oft schwierig, da die Verjährungsfrist 30 bis 40 Jahre betragen kann.

Ist aber eine durch langjährige Nichtausübung verjährte Dienstbarkeit noch im Grundbuch eingetragen und wird dieses Grundstück verkauft, so übernimmt der gutgläubige Käufer die Dienstbarkeit trotz Verjährung (OGH 17.12.2013, 4 Ob 190/13i). Er müsste den Untergang durch Verjährung (neu) beweisen.

Eine Änderung der Grundstücksbezeichnung, bei welcher die Übernahme der Belastung (Dienstbarkeit) nicht vorgenommen worden ist, führt nicht zum Erlöschen der Dienstbarkeit.



Mag. Johannes Sander

„Ersitzung“ durch lang andauernde Nutzung

Benutzt jemand ein fremdes Grundstück gutgläubig wie ein Eigentümer, so wird er nach Ablauf einer gewissen Frist (30 Jahre) auch der tatsächliche Eigentümer. Man nennt dies Ersitzung einer Liegenschaft. Dieses Recht geht auch nicht verloren, wenn der Erwerber das Grundstück später nicht mehr nutzen oder haben will. Ist die rechtliche Ersitzung einmal eingetreten, so kann der Eigentumsübergang durch Aufgabe der Nutzung nicht rückgängig gemacht werden. Dies haben die Richter des Obersten Gerichtshofes erst kürzlich klar gestellt (OGH 23.01.2014, 1 Ob 233/13s).

Vorkaufsrecht ohne Schikanen

Eine mit Pfandrechten belastete Liegenschaft sollte verkauft werden. In einem Rechtsstreit, den der Oberste Gerichtshof kürzlich zu entscheiden hatte (OGH 21.02.2014, 5 Ob 231/13a), ging es darum, ob der Vorkaufsberechtigte der rechtmäßige Käufer war.

Ein Interessent war bereit, den Vertrag abzuschließen, ohne dass der Kaufpreis bei einem Treuhänder so lange hinterlegt wird, bis die Pfandrechte gelöscht werden und eine lastenfreie Übertragung möglich ist. Dieses Risiko wollte der Vorkaufsberechtigte nicht eingehen und hinterlegte den Kaufpreis bei einem Treuhänder.

Der Verkäufer behauptete nun, ein Vorkaufsberechtigter müsse alle Klauseln des ihm angebotenen Vertrages erfüllen, sonst sei die Einlösung nicht rechens.



Dr. Petra Piccolruaz

Also müsste der Vorkaufsberechtigte auch zahlen ohne Absicherung. Das Höchstgericht befand aber, dass man mit schikanösen Klauseln die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht verhindern dürfe. Die Abwicklung über einen Treuhänder sei eine Selbstverständlichkeit, wenn eine Liegenschaft pfandrechtlich belastet ist.

GesbR: Ab 2015 gelten neue Regeln



Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts hängt ausschließlich von der Tatkraft der handelnden Personen ab.

Mit einer Gesetzesreform will der Gesetzgeber der großen wirtschaftlichen Bedeutung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) Rechnung tragen. Ab 2015 sollen die neuen Regeln gelten.

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GesbR) ist eine sehr flexible Gesellschaftsform. Es handelt sich um den Zusammenschluss von Personen oder Gesellschaften, die ihre Arbeitskraft oder Vermögensgegenstände zur Erreichung eines gemeinsamen Zieles vereinigen (z.B. Bau-ARGE). Eine solche Gesellschaft hat keine Rechtspersönlichkeit, kann also nicht klagen, oder geklagt werden, kann keinen Namen führen und nicht ins Firmenbuch oder Grundbuch eingetragen werden. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung erhält die GesbR ausschließlich von der Potenz der sie tragenden Personen. Diese handeln gemeinsam und tragen die volle Verantwortung.

Wer ein Unternehmen betreibt, dessen Jahresumsatz nachhaltig einen bestimmten Stellenwert (gilt nicht für Freiberufler) überschreitet, muss in eine offene Gesellschaft oder Kommanditgesellschaft umwandeln und diese im Firmenbuch eintragen. Die GesbR erfüllt somit eine Aufgangsfunktion für Zusammenschlüsse, die diese Kriterien noch nicht erreicht haben, wie z.B. Gelegenheitsgesellschaften in der Bauwirtschaft (ARGE), Partnerschaften unter Freiberuflern, Kleingewerbe, usw.

Autonomie hat Vorrang

Um der GesbR künftig größte Flexibilität zu ermöglichen, wird festgelegt, dass die gesetzlichen Regeln nachrangig gelten. In erster Linie sind also die Vereinbarungen zwischen den Beteiligten maßgebend. Die Zusammenarbeit kann weitgehend frei durch Abschluss eines Gesellschafts-

vertrages geregelt werden. Während die geplante Novelle in Bezug auf die Rechtsnatur der Gesellschaft keine Änderungen vornimmt, fasst sie sich eingehend mit grundsätzlichen Verpflichtungen und Rechten der Gesellschafter:

Jeder einzelne Gesellschafter kann etwa eine Forderung der Gesellschaft geltend machen. Wie die so eingetriebene Forderung zwischen den Gesellschaftern verteilt wird, regeln interne Abmachungen.

Außerdem präzisiert der Gesetzgeber die Pflicht zur Interessenwahrung und Gleichbehandlung. Aber auch in dieser Hinsicht hat eine vertragliche Vereinbarung Vorrang, wenn z.B. der Umfang des Materialeinsatzes oder des persönlichen Einsatzes differenziert geregelt wird.

Verschiedene Kategorien

Da die GesbR für sehr unterschiedliche Zwecke, wie etwa die bloße Vermögensverwaltung, Klein- oder Mittelbetriebe, Arbeitsgemeinschaften, Konsortien, etc. herangezogen wird, sieht die Novelle vor, dass zwischen unternehmenstragenden und sonstigen Gesellschaften unterschieden wird. Ob eine Gesellschaft ein Unternehmen betreibt, spielt etwa eine Rolle, wenn es um die Vertretungstätigkeit nach außen, die Haftung gegenüber Dritten oder ein allfälliges Konkurrenzverbot geht. Es ist also im Gesellschaftsvertrag klarzustellen, welche Art von GesbR die Beteiligten betreiben.

Kein Firmeneigentum

In der GesbR gibt es kein sogenanntes Gesamteigentum an Gegenständen, die der Gesellschaft dienen. Maschinen, Fahrzeuge etc. gehören entweder einem der Gesellschafter, der sie - eventuell auch gegen Entgelt - zur Verfügung stellt, oder alle Gesellschafter sind anteilmäßig Eigentümer. Die Aufteilung von Gewinn und Verlust kann im Vertrag frei geregelt werden. Das Gesetz sieht aber prinzipiell eine Verteilung im Verhältnis der von den Gesellschaftern geleisteten Einlagen vor.

Geschäftsführung

Nach der geplanten Reform soll im Hinblick auf die Geschäftsführung das Gleiche

gelten wie bei der offenen Gesellschaft. Für gewöhnliche Geschäfte ist also jeder einzelne Gesellschafter vertretungsbefugt. Für außergewöhnliche hingegen wird das Einstimmigkeitsprinzip festgelegt. Willkürliche Blockaden können durch Klagen beseitigt werden.

Bei einer GesbR, die am Wirtschaftsleben teilnimmt, haften die Gesellschafter grundsätzlich solidarisch - also nicht anteilmäßig, sondern jeder für alle Verbindlichkeiten. Die Gesellschaft selbst kann auch nicht Träger einer Gewerbeberechtigung sein. Stattdessen muss jeder einzelne Gesellschafter die Gewerbeberechtigung vorweisen. Ebenso ist die GesbR (mit Ausnahme der Umsatzsteuer) auch nicht selbst Steuersubjekt. Steuersubjekt für die Ermittlung der Einkommenssteuer (Körperschaftsteuer) bleibt der einzelne Gesellschafter.

Nachfolge / Liquidation

Im Falle der Übertragung von Anteilen geht die Rechtsposition automatisch auf den Erwerber über. Das Gleiche gilt für bewegliche Sachen, die der Gesellschaft dienen. Wird eine GesbR in eine offene Gesellschaft oder Kommanditgesellschaft umgewandelt, so gilt die Gesamtrechtsnachfolge. Bei der Auflösung oder Liquidation einer GesbR werden in Zukunft dieselben Regeln wie bei einer Offenen Gesellschaft angewendet.

Dr. Stefan Müller

Parteienstellung für Gewerbebetriebe

Der Verfassungsgerichtshof (VwGH 27.2.2014, G 98/2013) hat eine Bestimmung des Vorarlberger Baugesetzes aufgehoben, die Gewerbebetriebe bei „heranrückender Wohnverbauung“ benachteiligt. Wurde an einen Gewerbebetrieb „herangebaut“, konnte der sich im Bauverfahren nicht gegen allfällige weitere gewerberechtliche Auflagen (z.B. wegen Emissionen) wehren. Die Verfassungsrichter befanden, dass dies gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoße.



Für Rechts-Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, Tel. 0043 (0)5552 / 62286-0

Schenkungen: Alles fast wie gehabt

Hätte die Regierung nicht die Notbremse gezogen, wären Schenkungen und Erbschaften ab 1. Juni massiv teurer geworden. Der Verfassungsgerichtshof hatte nämlich bemängelt, dass die bisherige Regelung mit schematischer Verwendung des Einheitswertes (beziehungsweise eines Vielfachen davon) dem Gleichheitsgrundsatz widerspreche. Er hatte vom Gesetzgeber bis spätestens Ende Mai eine Reparatur eingefordert. Per 1. Juni tritt nun eine passable Lösung in Kraft:

Für die Besteuerung ist nun entscheidend, ob die Übertragung innerhalb der Familie stattfindet oder nicht. Bei Verträgen innerhalb des „erweiterten Familienverbandes“ entspricht die Bemessungsgrundlage dem dreifachen Einheitswert beziehungsweise maximal 30 Prozent des „gemeinen“ Wertes (Verkehrswert) des Grundstückes. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die vertragliche Weitergabe gegen Entgelt,

per Schenkung oder als Erbe erfolgt. Begünstigte Personen sind Ehegatten / eingetragene Partner, Lebensgefährten mit gemeinsamem Wohnsitz, Eltern, Kinder, Enkel, Stief-, Wahl- und Schwiegerkinder. Für diese Personengruppe gilt auch weiterhin der reduzierte Grunderwerbsteuersatz von zwei Prozent.

Außerhalb des begünstigten Personenkreises gilt nun die Gegenleistung als Bemessungsgrundlage. Bei einer Schenkung oder, wenn die Gegenleistung nicht klar bewertet werden kann, entspricht die Bemessungsgrundlage dem Verkehrswert.

Zum Vergleich: Bisher war für die Berechnung der Bemessungsgrundlage nur ausschlaggebend, ob die Übertragung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt. Wurde eine Gegenleistung vereinbart, so galt diese als Bemessungsgrundlage. Von dieser waren 3,5 beziehungsweise zwei Prozent Grunderwerbsteuer abzuliefern.



Mag. Patrick Piccolruaz

Neue „Spielregeln“ gelten übrigens auch, wenn die Anteile an einer Gesellschaft in einer Hand vereinigt werden. In einem solchen Fall sind grundsätzlich 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer zu bezahlen. Die Bemessungsgrundlage errechnet sich aus dem dreifachen Einheitswert beziehungsweise maximal 30 Prozent des Verkehrswertes. Für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke entspricht die Bemessungsgrundlage dem einfachen Einheitswert. Ab 1. Jänner 2015 gelten aktualisierte Einheitswerte.

Höchstgerichte, Ministerien, Parlament – ob in Wien oder in Brüssel – produzieren einen ständigen Strom an neuen Rechtsvorschriften und Richtlinien. Wir beobachten diese Entwicklung für unsere Klienten und informieren mehrmals pro Woche auf Facebook (Rechtsanwälte Piccolruaz & Müller). Auf unserer Homepage (www.pm-anwaelte.at) archivieren wir die Meldungen nach Rechtsgebieten. Sie können dort also gezielt nach Themen suchen.



Dr. Roland Piccolruaz em.
Dr. Stefan Müller
Dr. Petra Piccolruaz
Mag. Patrick Piccolruaz
RAA Mag. Johannes Sander

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Bahnhofstraße 8 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18
www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at