



Immobilien-Übertragungen werden ab Juni 2014 teurer.

Schenkungen ab Juni teurer?

Wer eine Grundstücksübertragung ins Auge fasst, sollte dieses Vorhaben bis Ende Mai in die Tat umsetzen. Es zeichnet sich nämlich ab, dass das Verschenken von Grundstücken ab Juni 2014 erheblich teurer wird.

Wird ein Grundstück oder eine Immobilie durch Kauf, Tausch oder Schenkung erworben, fordert der Staat Grunderwerbssteuer ein. In der Regel sind 3,5 Prozent, bei Geschäften innerhalb der Familie zwei Prozent der Bemessungsgrundlage zu bezahlen. Wurde eine Gegenleistung vereinbart, so gilt diese als Bemessungsgrundlage. Bei Schenkungen oder Erbschaften ist hingegen das Dreifache des behördlich festgelegten Einheitswertes abzuführen. Der Einheitswert liegt in der Regel deutlich unterhalb des tatsächlichen Wertes eines Grundstückes.

Neuregelung bis 31. Mai?

Der Verfassungsgerichtshof hat diese Regelung nun als verfassungswidrig aufgehoben. Der Gesetzgeber hat bis 31. Mai 2014 Zeit, die Berechnung der Grunderwerbssteuer neu zu regeln. Es ist allerdings nicht ganz ausgeschlossen, dass sich die Parteien bis zu diesem Datum in die

Sache nicht einigen können. Wenn dem so ist, werden künftig auch bei einer Schenkung oder einer Erbschaft 3,5 beziehungsweise zwei Prozent vom tatsächlichen Wert als Grunderwerbssteuer zu entrichten sein. Möglicherweise müssen zudem Sachverständige herangezogen werden, um den tatsächlichen Wert zu ermitteln. Solche Gutachten würden die Erbschaft beziehungsweise Schenkung zusätzlich verteuern. Vorgänge, die unter das Umgründungsgesetz fallen, sind übrigens (sofern es nicht zu einer Anteilsvereinigung kommt) von diesem Erkenntnis der Verfassungsrichter ausgenommen. Eine Neuregelung in dieser Hinsicht ist nicht zu erwarten.

Handlungsbedarf ist gegeben

Die rechtliche Situation ist im Moment aber insgesamt ziemlich unsicher. Auch bei einer Neuregelung muss mit einer Verteuerung gerechnet werden.

Wir raten deshalb all jenen, die sich bereits mit dem Gedanken tragen, ein Grundstück zu übertragen, rasch zu reagieren. Für eine individuelle Beratung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.



Schenken wird teurer

Es war zu erwarten: Der Verfassungsgerichtshof hat die Richtlinien für die Berechnung der Grunderwerbssteuer bei Immobilienschenkungen und Erbschaften für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber muss bis Ende Mai eine neue Lösung finden. Wie auch immer die Neuregelung ausfällt – es wird bestimmt teurer. Wer in dieser Richtung Pläne hat, sollte noch vor dem 31. Mai 2014 handeln.

In der letzten Ausgabe von Paragrafen & Mehr haben wir uns mit der Eigenverantwortung der Skifahrer befasst. Diesmal setzen wir dem die Pflichten des Lift- und Pisten-Betreibers gegenüber. Beide Seiten tragen nämlich Verantwortung, die zu Haftungen führen kann.

Der Oberste Gerichtshof will den Richtern bei übermäßig langen Verfahren „Beine machen“. Ob es nützt, werden wir sehen.

Außerdem informieren wir Sie ausführlich über „unerlaubte Ausschüttungen“ in der GmbH.

Dr. Stefan Müller

GmbH: Unzulässige Ausschüttungen

Steuerbehörden und Gerichte befassen sich in jüngster Zeit immer öfter mit einem Problem, das in der Öffentlichkeit und auch Gesellschaftern von GmbHs kaum bekannt ist: Steuer- oder Gerichtsverfahren wegen „unzulässiger Einlagenrückgewähr“ haben für die Betroffenen gravierende Konsequenzen.

Einlagenrückgewähr

Gesellschafter einer GmbH können die Stammeinlagen nicht einfach zurückfordern. Das verbietet das Gesetz und ist eigentlich jedermann klar. Weniger bekannt ist aber, dass diese „Vermögensbindung“ nicht nur das Stammkapital, sondern das gesamte erwirtschaftete Gesellschaftsvermögen betrifft. Es gehört zu den Pflichten des Geschäftsführers, das Gesellschaftervermögen zu erhalten. Er darf es nicht - auf welche Art auch immer - „zurückgeben“. Die Gesellschafter haben nur Anspruch auf den sich nach dem Jahresabschluss als Überschuss ergebenden Bilanzgewinn, wenn diesbezüglich ein Ausschüttungsbeschluss getroffen wurde.

Schadenersatz vom „entlasteten“ Vorstand

Anders als in Deutschland ist die Wirkung der Entlastung von Geschäftsführern und Vorständen von Kapitalgesellschaften in Österreich nicht gesetzlich geregelt. Laut Oberstem Gerichtshof (2 Ob 356/74; 6 Ob 28/08y) führt die Entlastung nicht automatisch zum Verzicht auf Schadenersatzansprüche gegen das entlastete Organmitglied. Sie ist grundsätzlich nur als Billigung der Geschäftsführung beziehungsweise als Ausdruck des Vertrauens in diese zu betrachten.

Anderes gilt, wenn alle Gesellschafter (Aktionäre), also 100 Prozent des Kapitals, die Entlastung beschließen. In diesem Fall geht der OGH davon aus, dass es zu einer Verzichtswirkung (Präklusion) der Gesellschaft auf Ersatzansprüche gegen die Organmitglieder kommt. Der Entlastungsbeschluss befreit die entlasteten Organmitglieder von der Haftung.



GmbH-Gesellschafter dürfen ohne formelle Beschlüsse und Deckung in der Bilanz keinerlei Zuwendungen erhalten.

Der Gesetzgeber will damit erreichen, dass dieses Vermögen zum Schutz der Gläubiger (als Haftungsmasse) nicht angetastet werden kann.

Bei „offener Einlagenrückgewähr“ wie Zahlungen an Gesellschafter ohne Rechtsgrund, Gewinnbezugsgarantien oder rechtsgrundlosen Entnahmen sind die Vorgänge evident. Schwieriger ist die Abgrenzung bei der „verdeckten Einlagenrückgewähr“.

Darunter versteht man etwa den Ankauf eines Grundstückes von einem Gesellschafter zu einem überhöhten Preis, die Bezahlung eines überhöhten Mietzinses für ein Lokal, das ein Gesellschafter zur Verfügung stellt, zinslose Darlehen oder überhöhte Gehälter für Gesellschaftsgeschäftsführer, eine provisionslose Haftungsübernahme für Gesellschaftsschulden, die Überlassung von Sachen für private Zwecke und vieles mehr. Schöpft ein Steuerprüfer, Gläubiger oder Mitgesellschafter Verdacht, wird er einen Fremdvergleich anstellen. Er wird also prüfen, ob in einem Vertrag mit einem außenstehenden Dritten die selben Vereinbarungen getroffen worden wären.

Dramatische Rechtsfolgen

Unzulässige Einlagenrückgewährungen sind absolut nichtig. Falls dies möglich ist, muss das Geschäft rückabgewickelt werden. Wenn die Gesellschaft oder ein Gläubiger Nachteile erlitten hat, muss der begünstigte Gesellschafter Schadenersatz leisten. Es macht dabei keinen Unterschied, ob ihn ein Verschulden trifft

oder nicht. Nur wenn der Gesellschafter nachweisen kann, dass er die Leistungen in gutem Glauben bezogen hat, entfällt die Rückersatzpflicht. Ob Gutgläubigkeit vorgelegen hat, wird allerdings streng geprüft. Bei Zahlungen muss zum Beispiel ein Ausschüttungsbeschluss der Gesellschafter vorliegen, dessen Unwirksamkeit der begünstigte Gesellschafter nicht kennen durfte.

Wenn der Geschäftsführer eine solche Begünstigung in fahrlässiger Weise zugelassen oder nach Bekanntwerden den Rückforderungsanspruch nicht unverzüglich geltend gemacht hat, haftet neben dem begünstigten Gesellschafter auch der Geschäftsführer. Eine derartige Haftung kann nach § 83 GmbHG nicht erlassen werden. Die „verdeckte Einlagenrückgewähr“ hat zudem steuerrechtliche Konsequenzen. Die Gesellschaft muss 25 Prozent Kapitalertragssteuer von der Ausschüttung abführen. Ist die Gesellschaft zahlungsunfähig, muss der Gesellschafter / Begünstigte 33 Prozent an Kapitalertragsteuer bezahlen. Normalerweise verjähren Rückforderungsansprüche der Gesellschaft in fünf Jahren. Wusste der Begünstigte aber ganz genau, dass die Leistungen an ihn widerrechtlich waren, verlängert sich diese Frist auf 30 Jahre.

An die Gesellschafter einer GmbH dürfen also ohne entsprechende formelle Beschlüsse und Deckung in der Bilanz keinerlei werthaltige Zuwendungen gemacht werden. Lassen Sie sich im Zweifelsfall kompetent beraten!

Dr. Stefan Müller

Die Grenzen der Pistensicherung



Im freien Skiraum fährt ein Sportler auf eigene Gefahr.

Wir alle haben die Fernsehbilder aus Frankreich gesehen, die die Stelle zeigten, an der sich der berühmte Formel 1-Fahrer lebensgefährlich verletzte. Mittlerweile haben die Behörden dort Fremdverschulden ausgeschlossen. Diese Auffassung teilen wohl auch die meisten TV-Seher. Denn der Unfallsort lag deutlich außerhalb der präparierten Piste, überall ragten Felsbrocken aus der Schneedecke hervor. Was aber, wenn diese nur leicht zugeschnitten gewesen wären? Immerhin lockte wenige Meter daneben eine zweite Piste. Es schien recht einladend, dorthin zu queren.

Rechtsslage ist klar

Die Rechtsslage in Österreich ist in solchen Fällen ziemlich klar. Die Anforderungen an die Lift – beziehungsweise Pistenbetreiber sind streng und - um auf den Artikel unserer letzten Ausgabe zurückkommen -: Je sorgfältiger die Pistenbetreiber Gefahren beseitigen, umso weniger scheinen sich die Skifahrer bewusst zu sein, dass sie selber Eigenverantwortung tragen.

Auf ausdrücklich oder schlüssig gewidmeten Pisten darf jeder Skiläufer erwarten, dass er sich keinerlei a-typischen Gefahren aussetzt, und dass die Route gegen Lawinen und Steinschlag abgesichert ist.



Mag. Patrick Piccolruaz

„Freier Skiraum“

Im Gelände außerhalb von Skipisten oder Skirouten, im „nicht organisierten freien Skiraum“, fährt ein Skifahrer hingegen grundsätzlich auf eigene Gefahr. Er muss selbst Vorkehrungen treffen, dass er nicht durch Lawinen, Felsabbrüche oder Gletscherspalten gefährdet ist.

Ganz allgemein besteht keine Verpflichtung, durch Warntafeln oder Abschränkungen zu verhindern, dass Skifahrer in freies Gelände einfahren. Abschränkungen etwa sind nur erforderlich, wenn Pisten ganz oder teilweise gesperrt werden - zum Beispiel nach Betriebsschluss oder bei Präparierungsarbeiten. Der Pistenerhalter darf darauf vertrauen, dass sich die Skifahrer an gut lesbare Hinweise halten und muss nicht noch weitere Maßnahmen setzen, um das Befahren einer gesperrten Piste zu verhindern.

Obwohl es nicht dezidiert vorgeschrieben ist, dürfte es gelegentlich unumgänglich sein, Markierungsstangen anzubringen, um bei Nebel oder Neuschnee eine Orientierung über den Pistenverlauf zu geben. Ob das Fehlen solcher bei kritischen Situationen zu einer Haftung führen könnte, ist bisher jedoch nicht eindeutig ausjudiziert. Wenn der Pistenbetreiber Voraussetzungen schafft, den freien Skiraum zu befahren (1 Ob 77/03k), oder er beispielsweise weiß, dass zu einer in der Mitte der Abfahrtstrecke liegenden bewirtschafteten Hütte zugefahren wird, kann die Haftung ebenfalls greifen. Er wird wohl auf die Gefahren hinweisen müssen.

Sonderfälle

Der Oberste Gerichtshof hat die Pistensicherungspflicht auf einen Bereich von zwei bis drei Meter außerhalb der präparierten Piste ausgeweitet. Wenn Sturzräume unmittelbar neben der Pistengrenze liegen, enge Kehren im steilen Gelände befahren werden müssen oder unübersichtliche scharfe Richtungsänderungen die Gefahr erhöhen von der Piste abzukommen oder abzustürzen, ist auch dieser Gefahrenbereich zu sichern. Eine Haftung der Pistenerhalter ist aber immer nur dann gegeben, wenn der Verletzte innerhalb der Piste unterwegs war und dabei über den Rand hinaus in eine solche Gefahrenstelle gestürzt ist.

Es gibt allerdings auch Fälle, in denen die Sportler vor dem Obersten Gerichtshof mit Haftungsansprüchen durchgekommen sind, obwohl sie sich im freien Gelände verletzt hatten. So war etwa ein Skifahrer über eine Zuleitung zu einer Schneekanone gestürzt. Die Richter argumentierten, dass der Seilbahnbetreiber gewusst habe, dass sich die Sportler in diesem Bereich gelegentlich im nicht geschützten Skiraum tummeln. Er hätte dort nicht eine zusätzliche Gefahrenquelle installieren dürfen. Diese Entscheidung wurde zu Recht heftig kritisiert, weil der Oberste Gerichtshof hier von einer auf einem Vertragsverhältnis basierenden Haftung ausgeht.

Die strenge Verpflichtung zur Beseitigung aller möglichen Gefahren auf Pisten enthebt den Benutzer nicht von der Verpflichtung, eigenverantwortlich zu handeln. Er muss seine Fahrweise an schwierigen Stellen und bei „viel Verkehr“ anpassen und so das Unfallsrisiko mindern.



Mag. Johannes Sander

Übungsgelände für Skikurs-Teilnehmer

Ein Skilehrer muss für seine Schützlinge ein geeignetes Übungsgelände wählen. Der Schwierigkeitsgrad des Hanges muss dem Können der Schüler entsprechen. Eine Haftung des Skilehrers ist allerdings erst dann gegeben, wenn diesbezüglich ein krasses Missverhältnis besteht. Darüber hinaus trifft einen Skilehrer keine allgemeine Aufklärungspflicht über die normalen Risiken des Skisportes. Diese muss ein Schüler selbst erkennen, darauf darf sich der Skilehrer verlassen. Ein fortgeschrittener Schüler muss auch ohne besondere Aufklärung wissen und beachten, dass im Falle eines Sturzes im freien Gelände die Gefahr besteht, abzurutschen.



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

Schadenersatz vom Richter?

Was bisher nur als theoretische Möglichkeit angesehen wurde, ist nach neuester Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (1 Ob 101/13d) konkret geworden: Bei grober Verletzung der „Beschleunigungspflicht“ des Richters, können Amtshaftungsansprüche entstehen. Die Republik muss dann für den Schaden aufkommen, kann sich aber beim Richter schadlos halten.

Die Zivilprozessordnung und andere Vorschriften enthalten Bestimmungen, die Richter verpflichten, Verfahren „ohne unnötige Verzögerungen“ durchzuführen. Sie müssen die Parteien diesbezüglich anleiten und das Urteil innerhalb der gesetzlichen Frist ausfertigen. Schon in einer früheren Entscheidung hatten die Höchstrichter darauf hingewiesen, dass ein Amtshaftungsanspruch bestehe, weil das Exekutionsgericht es versäumt hatte, den Auftrag zum Vollzug der Versteigerung zeitgerecht zu erteilen.

Auch in einem Disziplinarverfahren waren die Höchstrichter nicht zimperlich. Einem Richter, dem vorgeworfen wurde, Urteile verspätet auszufertigen und der sich damit rechtfertigte, dass er mit zu vielen Akten überhäuft sei, antworteten sie kühl: „Dann müsse der betreffende Richter seine Amtspflicht eben am Wochenende oder an Feiertagen erfüllen.“

Abgrenzung im Einzelfall schwierig

Wann allerdings das Verhalten des Richters im Einzelfall einen Anspruch begründen kann, ist schwer zu beantworten.

In Bezug auf die Urteilsausfertigung wird man einen Fristsetzungsantrag einbringen müssen, bevor ein Amtshaftungsanspruch greift. Im Übrigen scheint es auch Voraussetzung zu sein, dass man sich über die Verfahrensverzögerung mehrfach formell beschwert hat.



Dr. Petra Piccolruaz

Der Schaden muss penibel bewiesen werden. Wenn man etwa wegen der Dauer des Kündigungsprozesses ein Mietobjekt nicht zu einem besseren Mietzins vermieten konnte oder eine Forderung uneinbringlich wurde, könnte der Anspruch auf Schadenersatz schlagend werden.

Diese Entscheidung ist europaweit einzigartig und kann in der Praxis weitreichende Folgen haben.



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