

1. WAS ÄNDERT SICH AB 1.1.2026	02
2. BETRUGSBEKÄMPFUNGSGESETZ 2025	04
3. UPDATE MIETPREISBREMSE	08
4. HIGHLIGHTS AUS DEM ABGABENÄNDERUNGSGESETZ 2025	12
5. AKTUELLE HÖCHSTGERICHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN	14
6. NOCH VOR DEM 31.12.2025 ERLEDIGEN	15

## 01

Zum Jahresende hin wird es noch einmal hektisch. Gilt es doch, noch rechtzeitig vor dem Jahreswechsel steuerliche Änderungen im Hinblick auf die Budgetsanierung zu beschließen. Derzeit noch als Regierungsvorlagen liegen das Budgetbegleitgesetz 2025 und das Betrugsbekämpfungsgesetz 2025 vor, worüber wir Sie informieren möchten. Sei es die Erhöhung der Auftraggeberhaftung bei Arbeitskräfteüberlassung am Bau, der Verlust des Vorsteuerabzugs für Luxusimmobilien oder die Verschärfung im Finanzstraf- und Abgabenverfahren. Mit einem Überblick auf die ab 1.1.2026 geltenden Erhöhungen von Steuern und Gebühren geben wir einen ersten Vorgeschmack auf noch Kommendes. Als Mietpreisbremse wird die Neuregelung der vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln in MRG-Mietverträgen bezeichnet. Diese begrenzt auch die Valorisierung der gesetzlichen Preiserhöhungen (Richtwerte & Kategoriebeträge). Dieser Überblick bringt Klarheit für Mieter und Vermieter. Ein Blick auf interessante höchstgerichtliche Entscheidungen und der letzte Termincheck für den 31.12.2025 runden diese Ausgabe der KlientenINFO ab.

# 1. WAS ÄNDERT SICH AB 1.1.2026

Zahlreiche Änderungen, insbesondere **Erhöhungen von Steuern und Gebühren**, treten mit 1.1.2026 in Kraft. Hier eine Auswahl der wichtigsten Teuerungen für Unternehmer und alle Steuerpflichtige.

## EINKOMMENSTEUER 2026

### Inflationsanpassung der Tarifstufen

Die Inflationsanpassung (Berücksichtigung der sogenannten „Kalten Progression“) erfolgt 2026 nur mehr zu 2/3 durch die Anhebung der Tarifstufen und die Anhebung des Verkehrsabsatzbetrags und des Pensionistenabsatzbetrags. Das verbliebene Drittel dient zur Abdeckung des Budgetlochs.

		Tarifstufen 2026					
	für die ersten	bis	bis	bis	bis	bis	ab
<b>Einkommen</b>	<b>€ 13.539</b>	<b>€ 21.992</b>	<b>€ 36.458</b>	<b>€ 70.365</b>	<b>€ 104.859</b>	<b>€ 1 Mio.</b>	<b>€ 1 Mio.</b>
<b>Steuersatz</b>	0 %	20 %	30 %	40 %	45 %	50 %	55 %

Bei Berücksichtigung aller Absatzbeträge tritt die Steuerpflicht eines Arbeitnehmers bei einem Jahreseinkommen von € 19.962 ein.

### Teilpension

02

Mit Inkrafttreten des Teilpensionsgesetzes (APG) können nun anspruchsberechtigte Dienstnehmer einen Antrag auf Teilpension stellen und damit sowohl einen geringeren Aktivbezug als auch gleichzeitig einen Teil ihrer Pensionsbezüge erhalten. Siehe dazu ausführlich unseren Beitrag in der KlientenINFO Ausgabe 4/2025. Aus der Zusammenrechnung von Teilpension und Erwerbseinkommen entsteht ein Pflichtveranlagungstatbestand, der regelmäßig zu einer Lohnsteuernachzahlung führt.

### Entfall von Leistungsanreizen

- Steuerfreies Überstundenpauschale gekürzt

Sowohl im Jahr 2024 als auch im Jahr 2025 konnten Überstundenzuschläge für 18 Überstunden monatlich bis zu € 200 steuerfrei ausbezahlt werden. Ab **2026** entfällt dieser Leistungsanreiz. Es können wieder nur **monatlich € 120 für 10 Überstunden steuerfrei** ausbezahlt werden.

- Übernahme von SV-Beiträgen für erwerbstätige Pensionisten gestrichen

Die Beschäftigung von Pensionisten wurde 2024 und 2025 durch die Übernahme der Dienstnehmeranteile zur Pensionsversicherung bis zur doppelten Geringfügigkeitsgrenze vom Bund unterstützt.

Ab 2026 war im Regierungsübereinkommen eine Neuregelung für unselbständig erwerbstätige Pensionisten geplant. Das **Flat-Tax-Modell in Form einer 25 %igen Abzugssteuer** auf den Zuverdienst in der Alterspension ist derzeit über das Stadium der Diskussion nicht hinausgekommen.

- Pauschaler Beförderungszuschuss gestrichen

Die 2025 durch die Fahrkostenersatzverordnung eingeführte Möglichkeit, dass der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer die Fahrtkosten für eine Dienstreise nicht nur in Höhe des tatsächlichen Fahrscheinpreises, sondern durch einen pauschalen Beförderungszuschusses (von € 0,50 bis € 0,10 je km) steuerfrei abgilt, wird ab 2026 wieder gestrichen. Steuerfrei verbleibt neben dem Auslagenersatz für die gekaufte Fahrkarte auch der Ansatz fiktiver Kosten für das günstigste Massenbeförderungsmittel, gedeckelt mit dem Klimaticket Ö Classic von € 1.400 für das gesamte Jahr.

### Arbeitslosenentgelt und Geringfügige Beschäftigung

Bisher konnten Bezieher von Arbeitslosengeld oder Notstandshilfe in Österreich bis zur Geringfügigkeitsgrenze (im Jahr 2025 und 2026 = € 551,10 pro Monat) dazuverdienen, ohne ihren Anspruch auf das Arbeitslosengeld oder die Notstandshilfe zu verlieren. Mit dem Budgetbegleitgesetz 2025 wird ab 1.1.2026 die Möglichkeit des Zuverdiensts massiv eingeschränkt.

Ab 1.1.2026 ist ein Zuverdienst bei Bezug von Arbeitslosengeld bzw. Notstandshilfe nur noch in Ausnahmefällen möglich:

- Personen, die bereits ununterbrochen mindestens 26 Wochen vor Beginn der Arbeitslosigkeit geringfügig beschäftigt waren und diese Beschäftigung fortführen.
- Langzeitarbeitslose (Bezugsdauer Arbeitslosengeld für 365 Tage, wobei Unterbrechungen bis 62 Tage unbeachtlich sind) können für maximal 26 Wochen eine geringfügige Beschäftigung aufnehmen, ohne ihren Anspruch zu verlieren.
- Ältere Langzeitarbeitslose (über 50-Jährige) sowie Personen, welche die Voraussetzungen gemäß § 2 Behinderteneinstellungsgesetz oder nach gleichartigen landesgesetzlichen Regelungen erfüllen oder einen Behindertenpass besitzen, erhalten eine unbefristete Ausnahmeregelung.
- Langzeitkranke (nach mind. 52 Wochen dauernder Erkrankung mit Krankengeld/Rehabilitationsgeld/Umschulungsgeld) können für maximal 26 Wochen eine geringfügige Beschäftigung aufnehmen, ohne ihren Anspruch auf Arbeitslosengeld (Notstandshilfe) zu verlieren.

03

**TIPP: Bezieher eines Arbeitslosenentgelts müssen ihre geringfügige Beschäftigung bis spätestens 31. Jänner 2026 beenden**, ansonsten gelten sie rückwirkend ab 1.1.2026 nicht mehr als arbeitslos und erhalten ab 1.1.2026 kein Geld mehr vom AMS.

Für **Langzeitarbeitslose**, Personen älter als 50 Jahre und / oder mit einer zumindest 50 %igen Behinderung sowie für Krankengeldbezieher verlängert sich die **Übergangsfrist bis zum 1.7.2026**. Wird am 2.7.2026 noch eine geringfügige Beschäftigung ausgeübt, entfällt das AMS-Geld ab 2.7.2026.

#### WEITERE VERÄNDERLICHE WERTE

- Das Service-Entgelt für die **e-card für 2026** wird auf **€ 25** angehoben (2025: € 13,80).
- Bausparprämie 2026  
Die Höhe der Bausparprämie für das **Kalenderjahr 2026** beträgt unverändert **1,5 %** der prämiengünstigsten Bausparkassenbeiträge von maximal € 1.200 pro Jahr, somit **€ 18**.
- Autobahnvignette für 2026  
Die Jahresvignette für 2026 ist ab Ende November bei der ASFINAG online bestellbar. Die Vignette gibt es digital und für 2026 auch noch als Klebevignette. Die Vignettenpreise 2026 wurden um 2,9 % erhöht.

€ inkl. 20 % USt	Jahr	2-Monate	10-Tage	1-Tag nur digital
einspuriges KFZ	42,70	12,80	5,10	3,80
mehrspuriges Kfz bis 3,5t hzG	106,80	32,00	12,80	9,60

## 2. BETRUGSBEKÄMPFUNGSGESETZ 2025

Die Bundesregierung hat am 20.11.2025 die Regierungsvorlage für ein aus drei Teilen bestehendes Betrugsbekämpfungsgesetz vorgelegt. Es besteht aus BBKG 2025 Teil Steuern, BBKG 2025 Teil Sozialabgaben und BBKG 2025 Teil Daten. Das **Betrugsbekämpfungsgesetz 2025** enthält Verschärfungen in mehreren steuerlichen Bereichen, insbesondere betreffend Einkommensteuer, Umsatzsteuer und Finanzstrafverfahren. Die Gesetzwerdung ist noch für heuer geplant, bleibt aber abzuwarten.

### EINKOMMENSTEUER

#### Erweiterung der Auftraggeberhaftung im Bauwesen bei Arbeitskräfteüberlassung

Wird der Auftrag zur Erbringung von Bauleistungen von einem Bauunternehmen an ein anderes Unternehmen (Subunternehmen) ganz oder teilweise weitergegeben, so haftet das auftraggebende Unternehmen nach der derzeit geltenden Rechtslage für die vom Finanzamt einzuhebenden lohnabhängigen Abgaben des Subunternehmens bis zu einem Höchstbetrag von 5 % des geleisteten Werklohns, außer das Subunternehmen ist in der Gesamtliste der haftungsfreistellenden Unternehmen (**HFU-Gesamtliste**) eingetragen. Korrespondierend besteht die Haftung für ASVG-Beiträge im Ausmaß von 20 % des geleisteten Werklohns.

In der Praxis verfügten die **Subunternehmer** oft über keine Infrastruktur für Bauarbeiten (Baumaschinen, etc.) und erbringen also keine Bauleistungen. Vielmehr liegen **reine Arbeitskräfteüberlassungen** vor. Für den Fall, dass eine solche Arbeitskräfteüberlassung am Bau durch den Subunternehmer an seinen Auftraggeber vorliegt, soll **ab 1.1.2026 die Haftung des Auftraggebers für lohnabhängigen Abgaben des Subunternehmens auf 8 % des Entgelts** und **ASVG-Beiträge auf 32 %** angehoben werden.

Wird somit die Erbringung von Bauleistungen an ein Subunternehmen weitergegeben, muss für ab 1.1.2026 anfallende Lohnabgaben und SV-Beiträge geprüft werden, ob der Subunternehmer eine Bauleistung (Werkleistung) oder eine bloße Arbeitskräftegestellung erbringt. **Im Fall der Arbeitskräfteüberlassung beträgt die Haftung des Auftraggebers insgesamt 40 % des Auftragsvolumens** (davon 32 % Sozialversicherung und 8 % Lohnabgaben), nur im Fall von Bauleistungen bleibt es bei der Haftung von 25 % vom Auftragsvolumen (davon 20 % Sozialversicherung und 5 % Lohnabgaben).

**TIPP:** Der Auftraggeber (bzw. der Generalunternehmer) haftet dann nicht, wenn das beauftragte Unternehmen (Subunternehmen) zum Zeitpunkt der Leistung des Werklohns bzw. des Gestellungsentgelts in der **Gesamtliste der haftungsfreistellenden Unternehmen (HFU-Liste)** geführt wird.

#### Ausweitung der Steuerpflicht von Zuwendungen ausländischer stiftungsähnlicher Gebilde

Ausschüttungen (Zuwendungen) von **ausländischen Stiftungen**, die mit einer österreichischen Privatstiftung vergleichbar sind, werden derzeit gemäß § 27 Abs. 5 Z 7 EStG wie Zuwendungen von österreichischen Privatstiftungen als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuert. Aber einzelne Ausschüttungen (Zuwendungen) von solchen ausländischen stiftungsähnlichen Gebilden, die nicht mit einer österreichischen Privatstiftung vergleichbar sind und dennoch ähnlichen Zwecken dienen (z.B. Trusts), unterliegen noch keiner österreichischen Einkommensteuer, was nach Ansicht der Regierung gezielt ausgenutzt wurde. Diese Lücke soll ab 1.1.2026 geschlossen werden, indem **Ausschüttungen jeglicher stiftungsähnlicher Gebilde als Einkünfte aus Kapitalvermögen** erfasst werden.

## UMSATZSTEUER

### Abschaffung des Vorsteuerabzugs bei Vermietung von Luxusimmobilien zu Wohnzwecken

Die Vermietung zu Wohnzwecken ist derzeit allgemein umsatzsteuerpflichtig (10 % USt) und vermittelt das Recht auf Vorsteuerabzug. Nunmehr soll Vermietung von Luxusimmobilien für Wohnzwecke (= besonders repräsentatives Grundstück für Wohnzwecke) zwingend unecht umsatzsteuerbefreit sein, sodass dafür kein Recht auf Vorsteuerabzug besteht.

Eine solche **Luxusimmobilie** liegt nach der Definition der aktuellen Regierungsvorlage dann vor, wenn die **Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten der Immobilie** (samt Nebengebäuden, wie Garagen, Gartenhäuser, und sonstigen Bauwerken, wie Schwimmbäder) **mehr als € 2.000.000** betragen. Diese Neuregelung soll für Vermietungen ab dem 1.1.2026 gelten, wenn die Luxusimmobilie vom Vermieter nach dem 31.12.2025 angeschafft oder hergestellt worden ist.

Für die Luxusimmobilien-Grenze von € 2 Mio. werden **alle Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten** innerhalb eines **Zeitraums von fünf Jahren** ab der Anschaffung bzw. ab Beginn der Herstellung (oder ab einem Totalumbau) zusammengerechnet, wobei aber nur auf die nach dem 31.12.2025 anfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten abgestellt wird.

Beispiel:

Frau A erwirbt im Jänner 2026 ein Grundstück mit einem Einfamilienhaus um € 1.900.000 und vermietet dieses an Herrn B. Im Februar 2027 lässt Frau A das Haus um € 500.000 renovieren.

Lösung:

Die Villa ist im Jahr 2026 nicht als Luxusimmobilie zu beurteilen. Die Vermietung unterliegt dem ermäßigten Steuersatz von 10 % und das Recht auf Vorsteuerabzug steht zu. Ab dem Jahr 2027 ist das Einfamilienhaus aber als Luxusimmobilie für Wohnzwecke zu beurteilen, da die maßgebliche Kostengrenze überschritten wird. Die Vermietung ist ab 2027 (insgesamt) **zwingend als unecht umsatzsteuerbefreit zu beurteilen**. Ein weiterer Vorsteuerabzug ist ab 2027 nicht mehr möglich. Aufgrund der Änderung der Verhältnisse hat für das Jahr 2027 und die Folgejahre eine **Vorsteuerberichtigung** im Ausmaß von jährlich jeweils 1/20 hinsichtlich der Vorsteuerbeträge, die im Jahr 2026 geltend gemacht wurden, zu erfolgen.

- Besonderheit für Zinshäuser und ähnliche Gebäude mit mehreren Wohnungen

Bei einem Wohngebäude, das typischerweise zur Vermietung mehrerer Mietgegenstände für Wohnzwecke bestimmt ist (Haus mit mehreren Wohnungen), ist für die Betragsgrenze von € 2 Mio. auf die einzelne vermietete Wohnung abzustellen. In ein und demselben Haus eines Vermieters kann daher eine große Wohnung als Luxusimmobilie gelten, während eine kleinere Wohnung keine Luxusimmobilie ist. In Bezug auf die kleinere Wohnung steht der Vorsteuerabzug zu.

- Leistungen der Wohnungseigentumsgemeinschaft zur Erhaltung und Verwaltung

Leistungen der WEG zur Erhaltung und Verwaltung des für Wohnzwecke verwendeten Wohnungseigentums sind derzeit umsatzsteuerpflichtig (Steuersatz 10 %), wobei der Vorsteuerabzug für die Erhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen des Hauses zusteht. Auch diesbezüglich soll, wenn es sich um eine Luxusimmobilie (Anschaffungs- oder Herstellungskosten über € 2 Mio.) handelt, ab 1.1.2026 eine zwingende unechte Umsatzsteuerbefreiung gelten, sodass kein Vorsteuerabzug für die Erhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen mehr möglich ist. Auch diese Einschränkung soll nur für Gebäude gelten, die nach dem 31.12.2025 angeschafft oder hergestellt werden.

**TIPP:** Prüfen Sie geplante Projekte auf die Kostengrenze von € 2 Mio. und gegebenenfalls auf die Auswirkungen betreffend Rentabilität und Finanzierung.

## FINANZSTRAFGESETZ

- Einführung von Bestimmungen zur Beschlagnahme von Datenträgern und Daten aufgrund der Judikatur des VfGH

Im FinStrG werden die §§ 92a bis 92h neu geschaffen und damit Regelungen betreffend die Beschlagnahme von Datenträgern (insbesondere Handy und Notebook) und Daten getroffen. Damit sollen für das verwaltungsbehördliche Finanzstrafverfahren Bestimmungen hinsichtlich Beschlagnahme von Datenträgern und Daten geschaffen werden, die grundsätzlich den für die StPO beschlossenen Bestimmungen folgen und einen gewissen Rechtsschutz sicherstellen.

**Hinweis:** Damit ist die Beschlagnahme von Laptops, Handys oder digitalen Daten im Finanzstrafverfahren nur mehr basierend auf einer klaren richterlichen Anordnung möglich.

- Einführung eines Straftatbestandes bei Erklärung ungerechtfertigter Verluste

Eine Abgabenhinterziehung kann derzeit nur begehen, wer Abgaben verkürzt, also unmittelbar eine zu niedrige Steuervorschreibung herbeiführt. **Künftig wird eine Abgabenhinterziehung bereits dann vorliegen, wenn zu Unrecht Verluste erklärt werden**, die in künftigen Veranlagungszeiträumen einkommensmindernd geltend gemacht werden könnten. Der Straftatbestand erfordert (wie die bisherige Abgabenhinterziehung) vorsätzliches Tätigwerden unter Verletzung einer abgabenrechtlichen Anzeige-, Offenlegungs- oder Wahrheitspflicht. Die Neuregelung soll erstmals für den ungerechtfertigten Ausweis von Verlusten in Steuererklärungen, die ab 1.1.2026 eingereicht werden, gelten.

Bei den **vorsätzlich zu Unrecht erklärten Verlusten** errechnet sich der Verkürzungsbetrag, von dem die Finanzstrafe berechnet wird, durch Anwendung des im betreffenden Jahr geltenden Einkommensteuertarifs (für beschränkt Steuerpflichtige) oder Körperschaftsteuertarifs auf den Betrag des zu Unrecht erklärten Verlustes.

Wird die Erklärung ungerechtfertigter Verluste nicht vorsätzlich, sondern grob fahrlässig vorgenommen, fällt dies unter den ab 1.1.2026 ebenfalls entsprechend erweiterten Straftatbestand der grob fahrlässigen Abgabenverkürzung.

- Erleichterung der Anwendbarkeit des Verkürzungszuschlags

Wenn Überprüfungen des Finanzamtes zu einer Steuernachforderung führen und der Steuerpflichtige dafür ein Finanzvergehen (z.B. Abgabenhinterziehung) zu verantworten hat, besteht in kleineren Fällen die Möglichkeit, dass ein **Verkürzungszuschlag** (10 % der Nachforderung) vorgeschrieben und entrichtet wird und damit **finanzstrafrechtliche Straffreiheit eintritt**. Die Anwendungsmöglichkeit dieser Bestimmung wird nun ausgeweitet. Die derzeitige Möglichkeit der Straffreiheit durch einen Verkürzungszuschlag wird ab 1.1.2026 von Gesamtnachforderungen von (maximal) € 33.000 auf Gesamtnachforderungen von (maximal) € 100.000 angehoben. Gleichzeitig wird festgelegt, dass die Anwendbarkeit des Verkürzungszuschlags nur möglich ist, wenn die Nachforderung pro Veranlagungszeitraum nicht die Grenze von € 33.000 übersteigt.

**NORMVERBRAUCHSABGABE (NOVA)**

Für Kfz, die nach Österreich eingeführt und zu einem späteren Zeitpunkt wieder ins Ausland verbracht werden, besteht derzeit die Regelung, dass die in Österreich erhobene NoVA bei der Ausfuhr (also bei der Beendigung der inländischen Nutzung) vergütet wird, soweit diese Steuer anteilig noch im Restwert des ausgeführten Fahrzeugs enthalten ist.

Dieses System soll **ab 1.7.2026** geändert werden. Bei der Verbringung eines im Inland zugelassenen Kfz kann von der vollen Erhebung der NoVA nur mehr dann abgewichen werden, wenn das aus dem Ausland eingeführte Kfz **von vorneherein für einen Zeitraum von höchstens 48 Monaten** einer im Inland ansässigen Person zur Nutzung überlassen wird. **Für andere Fahrzeuge wird die anteilige Korrektur (Vergütung) der NoVA bei der Ausfuhr aus Österreich gestrichen.**

Für die für einen Zeitraum von maximal 48 Monaten nach Österreich überlassenen Kfz wird die NoVA in Österreich bereits am Beginn nur anteilig, angepasst an den Überlassungszeitraum erhoben, z.B. bei einem Kfz-Leasing aus dem Ausland nach Österreich für 24 Monate mit einem Prozentsatz von 33 %. Dauert die tatsächliche Nutzung des Kfz in Österreich länger oder kürzer, wird der Prozentsatz nachträglich korrigiert. Bei der endgültigen Ausfuhr dieser Kfz, bei denen bereits von vornherein feststeht, dass sie maximal für 48 Monate in Österreich überlassen werden, ist die NoVA (unter Berücksichtigung des Wertes des Kfz bei der Ausfuhr) neu zu berechnen und ein allfälliger Differenzbetrag zu vergüten.

**TIPP für Unternehmen im Bereich Automotive & Leasing:** Bereiten Sie sich rechtzeitig auf die neue NoVA-Regeln und Selbstberechnung vor.

07

**KRYPTO-MELDEPFLICHT**

Mit der Schaffung des **Krypto-Meldepflichtgesetzes** wird die EU-Richtlinie betreffend den verpflichtenden automatischen Informationsaustausch in Bezug auf meldepflichtige Kryptowerte umgesetzt. Die Meldepflicht betrifft sowohl grenzüberschreitende als auch rein nationale Krypto-Transaktionen. Das Krypto-Meldepflichtgesetz verpflichtet die Anbieter von Krypto-Dienstleistungen zur Meldung von bestimmten Transaktionen, insbesondere dem Tausch zwischen Kryptowerten, auch dem Tausch zwischen Kryptowerten und klassischen Währungen (Fiat-Währungen, z.B. Euro oder Schweizer Franken).

Die Pflicht zur **Meldung trifft Anbieter von Krypto-Dienstleistungen**, die im Inland nach der MiCA-Verordnung (= Markets in Crypto-Assets Regulation) im Bereich der Erbringung von Krypto-Dienstleistungen tätig sein dürfen, darüber hinaus Anbieter von Krypto-Dienstleistungen, die einen Anknüpfungspunkt im Inland haben (etwa die steuerliche Ansässigkeit). Die bei der österreichischen Behörde (Finanzamt für Großbetriebe) eingelangten Meldungen sollen sowohl mit EU-Mitgliedstaaten als auch mit Drittländern, mit denen eine qualifizierte Vereinbarung besteht, in periodischen Abständen ausgetauscht werden.

### 3. UPDATE MIETPREISBREMSE

Am 22.10.2025 wurde die Regierungsvorlage zum 5. Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetz im Ministerrat verabschiedet. Darin werden weitreichende Änderungen im Mietrecht vorgenommen, welche als Mietpreisbremse fungieren sollen. Vertragliche Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen von Liegenschaften, bei denen das Mietrechtsgesetz Anwendung findet, werden damit stark beschränkt. Darüber hinaus wird die Valorisierung der gesetzlichen Preiserhöhungen (Richtwerte und Kategoriebeträge) begrenzt. Mit diesem Gesetz wird daher nicht nur in die Mieten des klassischen Altbaus eingegriffen, sondern auch in jene des Neubaus.

#### MIETEN-WERTSICHERUNGSGESETZ (MIEWEG)

Das neue Mieten-Wertsicherungsgesetz **gilt für alle Wohnungsmietverträge, die dem Mietrechtsgesetz (MRG), unabhängig vom Ausmaß der Anwendbarkeit des MRG (Teil-/Vollanwendungsbereich), unterliegen.** Im Umkehrschluss **gilt es für** nicht dem MRG unterliegende Wohneinheiten (**z.B. Ein-/Zweifamilienhaus**) und Mietverträge über **Geschäftsräume nicht.**

**Zeitlich** fallen grundsätzlich alle Mietverträge, welche **nach dem 31.12.2025** abgeschlossen werden, in den Anwendungsbereich des MieWeG.

Das MieWeG gilt nur für Mietverträge, in denen eine Wertsicherungsvereinbarung getroffen wurde. Es handelt sich nämlich **nicht um eine generelle gesetzliche Wertsicherung, sondern um eine gesetzliche Begrenzung von Mietzinsanhebungen aufgrund einer vertraglich abgeschlossenen Wertsicherungsvereinbarung.**

Wenngleich das MieWeG von sich aus keine Valorisierung begründet, so kann es dennoch als Valorisierungsklausel verwendet werden. Dies wird explizit im Gesetz festgehalten, sodass ein Verweis auf die Berechnungsbestimmungen des MieWeG eine zulässige Formulierung für eine Valorisierungsklausel eines zukünftigen Raummietvertrags (also nicht nur für Wohnungsverträge) ist.

**Achtung:** Die Valorisierungsbeschränkungen sind allerdings auch auf Verträge anzuwenden die vor dem 1.1.2026 abgeschlossen wurden (sogenannte „Altverträge“) und zwar für alle Mieterhöhungen, die nach dem 1.1.2026 eintreten oder eingetreten wären.

Die jährlichen Valorisierungen werden durch das neue Gesetz **mehrfach** beschränkt:

- zeitliche Beschränkung:

Eine Wertsicherung darf **nur noch einmal jährlich am 1. April** durchgeführt werden. Wird ein Mietvertrag vor dem 1. April abgeschlossen, so kann die erste Valorisierung erst mit 1. April des dem Mietvertragsabschluss folgenden Jahr stattfinden.

- Höhe der Valorisierung:

Die Mietzinsenerhöhung ist zweifach begrenzt: Zum einen mit der **durchschnittlichen Erhöhung des VPI 2020 des vorangegangenen Kalenderjahrs** und zum anderen wird jede **Erhöhung, die größer als 3 % ist, nur zur Hälfte** berücksichtigt.

**Achtung:** Bei Wohnungsmietverträgen, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, ist überdies die vertragliche Wertsicherung dadurch begrenzt, dass bei der Veränderung des Entgelts die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 für das Jahr 2025 höchstens mit 1 % und für das Jahr 2026 höchstens mit 2 % berücksichtigbar ist.

Beispiel:

Mietvertragsabschluss:	31.12.2024
Fiktive durchschnittliche Veränderung VPI 2020 für das Kalenderjahr 2025:	3,5 %

Lösung:

Teilanwendungsbereich MRG	Vollanwendungsbereich MRG
Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2026 mit 3,25 %	Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2026 mit 1 % (gesetzliche Deckelung)
Berechnung: $3,5 \% - (0,5 \% / 2)$	

Bei der **ersten Valorisierung** eines Mietvertrags ist die Valorisierung der durchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex des Vorjahres **nur anteilig zu berücksichtigen**. Bei Altverträgen, die bereits valorisiert wurden, gilt als Vertragsabschlusszeitpunkt jener Monat, auf welchen sich die letzte Valorisierung bezogen hat. Eine Verringerung der maximalen Erhöhungsgrenze aufgrund des Überschreitens der 3 %-Grenze ist in einem ersten Schritt vorzunehmen, ehe der verringerte Anteil errechnet wird.

09

Beispiel:

Mietvertragsabschluss:	1.3.2025
Fiktive durchschnittliche Veränderung VPI 2020 für das Kalenderjahr 2025:	3,5 %

Lösung:

Teilanwendungsbereich MRG	Vollanwendungsbereich MRG
Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2026 mit 2,44 %	Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2026 mit 0,75 %
Berechnung: $3,5 \% - (0,5 \% / 2) / 12 \times 9$	Berechnung: $1 \% / 12 \times 9$

Die Inflationsanpassung darf nur für 9 Monate anteilig durchgeführt werden, da nur volle Monate in die anteilige Berechnung einfließen. Bei einem Abschluss am 1.3.2025 ist der erste volle Monat April 2025.

Im Bereich der Altverträge, bei denen die letzte Valorisierung vor dem Jahr 2025 stattgefunden hat (= fingierter Vertragsabschlusszeitpunkt vor Jänner 2025), ist es möglich, die anteilige Valorisierung aus diesen Vorjahren für die Erhöhung am 1.4.2026 mitzunehmen.

Beispiel:

Letzter Valorisierungszeitpunkt	3/2024
Durchschnittliche Veränderung VPI 2020 für das Kalenderjahr 2024	2,9 %
Fiktive durchschnittliche Veränderung VPI 2020 für das Kalenderjahr 2025:	3,5 %

Lösung:

Teilanwendungsbereich MRG	Vollanwendungsbereich MRG
Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2026 mit 5,42 %	Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2026 mit 3,17 %
Berechnung: $2,9 \% / 12 \times 9 + 3,25 \%$	Berechnung: $2,9 \% / 12 \times 9 + 1 \%$

Sieht ein Vertrag eine Wertsicherungsklausel vor, die einen Mieter schlechter stellen würde als das gesetzliche Berechnungsmodell, ist maximal die Erhöhung des gesetzlichen Berechnungsmodell vorzunehmen.

Bei gewissen Vertragsgestaltungen stellt eine vertragliche Valorisierungsklausel den Mieter besser als das gesetzliche Berechnungsmodell. Insbesondere im Falle einer hohen **Schwellenwertregelung**. Folgt man dem Gesetzeswortlaut, wäre eine Anhebung maximal mit der Veränderungsrate des VPI 2020 des vorangegangenen Kalenderjahrs möglich. Das würde dazu führen, dass Vermieter bei Schwellenwertregelungen möglicherweise die Valorisierung vertraglich nicht vorgesehenen, aber gesetzlich möglichen, aus den Vorjahren verlieren. Aus dem vorher angeführten Beispiel ist jedoch ersichtlich, dass eine Erhöhung über der durchschnittlichen Veränderungsrate des VPI 2020 des vorangegangenen Kalenderjahres durchaus möglich ist.

Bei vertraglich vereinbarten Schwellenwertregelungen können also die gesetzlich erlaubten Steigerungsraten des durchschnittlichen VPI 2020 jener Jahre, in denen vertraglich keine Anhebung möglich war, bis zur nächsten vertraglichen und gesetzlich möglichen Erhöhung mitgenommen werden. In so einem Fall muss eine **Parallelerechnung** angestellt werden, die einmal die vertragliche Wertsicherungskurve samt Erhöhungsmöglichkeiten abbildet und – getrennt davon – das gesetzliche Berechnungsmodell. Damit darf der Mietzins zum erstmöglichen 1. April nach der vertraglichen Valorisierungsmöglichkeit um maximal jenen Prozentsatz erhöht werden, welcher laut dem gesetzlichen Berechnungsmodell möglich ist. Würde die vertragliche Erhöhung geringer als die gesetzlich vorgesehene ausfallen, begrenzt die vertragliche Erhöhung die maximale Erhöhung.

Beispiel:

Letzter Valorisierungszeitpunkt	3/2024
VPI 3/2024	123,7
Fiktiver VPI 6/2026	132,4
durchschnittliche Veränderung VPI 2020 für das Kalenderjahr 2024	2,9 %
fiktive durchschnittliche Veränderung VPI 2020 für das Kalenderjahr 2025	3,5 %
fiktive durchschnittliche Veränderung VPI 2020 für das Kalenderjahr 2026	2 %
Schwellenwert	7 %

Lösung:

	<b>Vertragliche Valorisierung</b>	<b>Gesetzliche Valorisierung</b>
<b>Teilanwendungsbereich MRG</b>	Die Valorisierung beträgt im Zeitpunkt 6/26 7,03 %	Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2027 mit 7,42 %
Berechnung	$(132,4 / 123,7 - 1) * 100$	$2,9 \% / 12 \times 9 + 3,25 \% + 2 \%$
<b>Vollanwendungsbereich MRG</b>	Die Valorisierung beträgt im Zeitpunkt 6/26 7,03 %	Die maximale Erhöhung des Mietzinses erfolgt am 1.4.2027 mit 5,17 %
Berechnung	$(132,4 / 123,7 - 1) * 100$	$2,9 \% / 12 \times 9 + 1 \% + 2 \%$

Der Mietvertrag kann am 1.4.2027 im Teilanwendungsbereich des MRG mit maximal 7,03 % bzw. im Vollanwendungsbereich mit maximal 5,17 % erhöht werden.

Eine Mietzinsbeschränkung gemäß § 16 Abs 9 MRG sowie in förderrechtlichen Bestimmungen bleiben vom neuen MieWeG unberührt.

Des Weiteren wird neu geregelt, wie mit Rückforderungsansprüchen aus unwirksamen Wertsicherungsvereinbarungen umzugehen ist. Für Altverträge, die vor dem 1.1.2026 abgeschlossen wurden, kann eine zu hohe Miete wegen einer unwirksamen Wertsicherungsklausel für maximal 5 Jahre und nur innerhalb von 3 Jahren ab Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit und des Rückforderungsanspruchs geltend gemacht werden. Für bereits beendete Mietverhältnisse, bei denen die Unwirksamkeit der Klausel erst nach der Beendigung dem ehemaligen Mieter zur Kenntnis gelangt, ist eine Rückforderung für 5 Jahre ab Beendigung des Mietvertrags innerhalb der 3-Jahresfrist möglich. Diese Bestimmung ist allerdings nur anwendbar, wenn die Wertsicherungsklausel nicht missbräuchlich im Zusammenhang mit einem Verbrauchervertrag abgeschlossen worden war.

#### **NEUREGELUNG DER VALORISIERUNG VON RICHTWERTEN UND KATEGORIEBETRÄGEN**

Die Grundberechnungsformel für die Valorisierung der Richtwerte und Kategoriebeträge wird an jene des MieWeG angepasst, sodass jährlich die durchschnittliche Veränderungsrate des vorangegangenen Kalenderjahres des VPI 2020 maßgeblich für die jährliche Anpassung per 1. April ist.

Diese Werte werden mit 1.4.2026 erhöht, jedoch ist die Erhöhung mit 1 % begrenzt. Die darauffolgende Valorisierung erfolgt am 1.4.2027 allerdings mit 2 % begrenzt.

Ab der Valorisierung mit 1.4.2028 ist die Veränderungsrate des vorangegangenen Kalenderjahres des VPI 2020 maßgeblich, wobei bei einer Überschreitung der 3 %-Grenze nur die Hälfte berücksichtigbar ist.

Die nun jährliche Valorisierung der Richtwerte und Kategoriebeträge stellt gegenüber dem bisherigen Zweijahresrhythmus einen deutlichen Nachteil für die Mieterseite dar. Ob dieser Gesetzesentwurf auch tatsächlich so beschlossen wird, bleibt – angesichts der sozialdemokratischen Intentionen – abzuwarten.

#### SONSTIGE ÄNDERUNGEN DES MRG

Folgende sonstige Änderungen des MRG treten ab 1.1.2026 in Kraft:

Ein Mietvertrag mit einem Fruchtnießer einer Wohnung (WE-Objekt) gilt künftig als Hauptmietvertrag und nicht mehr als Untermietvertrag.

Die Mindestbefristungsdauer für die von einem **Unternehmer als Vermieter** abgeschlossenen Wohnungsmietverträge **wird von 3 auf 5 Jahre erhöht**. Ist ein **Vermieter kein Unternehmer, bleibt es bei der Mindestbefristungsdauer 3 Jahren**. Dies gilt für neu abgeschlossene Verträge ab dem 1.1.2026 und für vertraglich oder gesetzlich ab dem 1.1.2026 verlängerte Mietverträge.

Der Kostenersatz für Vertretungskosten im Außerstreitverfahren wird ab 1.1.2026 verdoppelt (€ 800 in der Ersten Instanz und € 360 in der Zweiten und Dritten Instanz).

## 4. HIGHLIGHTS AUS DEM ABGABENÄNDERUNGSGESETZ 2025

Am 18.11.2025 ist die Regierungsvorlage zum Abgabenänderungsgesetz im Nationalrat eingelangt. Das Inkrafttreten ist überwiegend mit 1.1.2026 geplant. Da dieses Gesetz umfangreiche steuerlichen Änderungen vorsieht, möchten wir Ihnen einen kurzen Überblick über die wichtigsten Eckpunkte der geplanten Änderungen geben. Die endgültige Gesetzwerdung bleibt abzuwarten.

12

#### EINKOMMENSTEUER

- Bei der unentgeltlichen Übertragung einer vermieteten Liegenschaft ist grundsätzlich die Abschreibung des Rechtsvorgängers vorgesehen. Gehört die Liegenschaft zum sogenannten **Altvermögen**, war sie noch nie vermietet und wird sie nach dem 31.12.2013 erstmalig zur Vermietung vorgesehen, sind grundsätzlich die **fiktiven Anschaffungskosten** im Zeitpunkt des Vermietungsbeginnes als Abschreibungsbasis für die AfA heranzuziehen. In der Praxis lässt sich oft schwer nachweisen, ob eine Liegenschaft bereits einmal vermietet war und wie hoch die Abschreibungsbasis des Rechtsvorgängers war. In der bisherigen Verwaltungspraxis wurde daher zugelassen, dass für eine bereits einmal vermietete Liegenschaft trotzdem fiktive Anschaffungskosten anzusetzen sind, wenn zwischen der Aufgabe der Vermietung und der neuerlichen Vermietung mindestens 10 Jahre liegen. In leicht modifizierter Form wird diese Vereinfachung nun für alle ab 2026 beginnenden Vermietungen Gesetz: Einerseits ist es bei unentgeltlich erworbenen Gebäuden des Altvermögens nunmehr **unbeachtlich**, wenn der Rechtsvorgänger das Gebäude in der Zeit **vor dem 1.1.2013 bereits vermietet hat**; in einem solchen Fall wird also beim Rechtsnachfolger dennoch von einer erstmaligen Vermietung ausgegangen und damit der Ansatz fiktiver Anschaffungskosten ermöglicht. Andererseits wird nunmehr die Heranziehung der fiktiven Anschaffungskosten für die AfA als **Wahlrecht** ausgestaltet. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die fiktiven Anschaffungskosten erfüllt, waren diese fiktiven Anschaffungskosten bisher zwingend als AfA-Basis anzusetzen. Nunmehr werden sie nur **auf Antrag** des Vermieters herangezogen. Der Ansatz fiktiver Anschaffungskosten bringt nämlich nicht nur einen Vorteil (höhere AfA-Beträge), sondern auch einen Nachteil (nämlich beim späteren Verkauf des Grundstücks eine höhere ImmoESt). Daher soll nunmehr der Vermieter bei der erstmaligen Vermietung wählen können, ob er die Abschreibung des Rechtsvorgängers fortsetzt oder die AfA von den fiktiven Anschaffungskosten beim (neuerlichen) Vermietungsbeginn ansetzt.

- Ergänzend wird nunmehr für die zwischen 2013 und 2025 bereits begonnenen Vermietungen gesetzlich die bisherige Verwaltungspraxis festgeschrieben, dass eine „erstmalige Vermietung“ auch angenommen werden kann, wenn zwischen der Beendigung der Vermietung durch den Rechtsvorgänger (bei der unentgeltlichen Übertragung des Gebäudes) und dem Beginn der neuerlichen Vermietung durch den nunmehrigen Gebäudeeigentümer ein Zeitraum von mehr als 10 Jahren liegt. Auch für diese Vermietungen sind die fiktiven Anschaffungskosten nicht mehr zwingend, sondern können vom Vermieter – bei Erfüllung der Voraussetzungen – gewählt werden.
- Bei **Wohngebäuden** die nach dem 31.12.2023 und vor dem 1.1.2027 fertiggestellt werden, kann die **erweiterte beschleunigte Abschreibung** geltend gemacht werden. Wir dürfen dazu im Detail auf unsere Ausgabe 5/2025 (Steuersparcheckliste) verweisen. **Neu** dazu ist, dass jetzt im Gesetz ausdrücklich die bisherige Verwaltungspraxis festgeschrieben wird, wonach die **Möglichkeit, diese beschleunigte Gebäude-AfA geltend zu machen, objektbezogen zu verstehen ist**. Daher steht sie pro Gebäude nur einmal zu. Das bedeutet, dass nach einer Liegenschaftstransaktion der Erwerber nicht mehr Anspruch auf eine erweiterte beschleunigte Abschreibung hat, wenn der Veräußerer die Liegenschaft bereits zur Erzielung von Einkünften genutzt hat und die erweiterte beschleunigte Abschreibung in Anspruch genommen hat.
- **Depotübertragungen** von einem Depot auf ein anderes Depot eines Steuerpflichtigen bei einer anderen depotführenden Stelle werden grundsätzlich als steuerpflichtiger Veräußerungstatbestand gesehen. Dies gilt sowohl für Depotüberträge im Inland als auch im Ausland. Um keine Besteuerung auszulösen, gibt es diverse Ausnahmetatbestände. Die Ausnahme für die Übertragung von Depots im Ausland ins Inland war bislang de facto unmöglich anzuwenden, da ausländische depotführende Stellen keine Anschaffungskosten nach österreichischem Steuerrecht an die neue inländische depotführende Stelle bekanntgeben konnten. Deshalb wird nun für Übertragung von Depots im Ausland ins Inland vereinfachend eingeführt: Wenn der Steuerpflichtige **innerhalb eines Monats dem Finanzamt die steuerlichen Anschaffungskosten, die übertragenen Wirtschaftsgüter und die depotführende Stelle im Inland bekanntgibt**, bleibt dieser Vorgang steuerneutral. Diese Vereinfachung gilt für Depotübertragungen ab dem 30.6.2026. Weist der Steuerpflichtige der neuen depotführenden Stelle die Anschaffungskosten nicht nach, werden diese pauschal festgesetzt.
- Im Gesetz wird nunmehr ausdrücklich festgehalten: Bei Renten aus Personen-Risikoversicherungen (insbesondere Unfall-, Invaliditäts-, Ablebens- oder Berufsunfähigkeitsversicherungen) ist als Gegenwart der kapitalisierte Wert der wiederkehrenden Bezüge (im Zeitpunkt des Eintrittes des Versicherungsfalles) anzusetzen. Das bedeutet: Erst wenn der kapitalisierte Wert der Rente von der Summe der tatsächlichen Rentenzahlung überstiegen wird, tritt Steuerpflicht ein. Es ist somit völlig unerheblich, wieviel der Versicherungsnehmer während der Ansparphase an Prämien bezahlt hat. Wird etwa ein Versicherungsvertrag für eine lebenslange Unfallrente abgeschlossen und tritt der Versicherungsfall schon ein, wenn zum Beispiel erst eine Versicherungsrate bezahlt wurde, so wird dennoch die Rente auf den Zeitpunkt des Eintrittes des Unfalls kapitalisiert und besteht eine Steuerpflicht erst dann, wenn die Summe der laufend bezogenen Unfallrenten diesen kapitalisierten Betrag übersteigt.

**UMSATZSTEUER**

- Aufgrund der europäischen Rechtsprechung wurde die sogenannte **Umsatzsteuer kraft Rechnungslegung** im Geschäftsverkehr mit Endverbrauchern aufgelockert. Wird in einer Rechnung Umsatzsteuer fälschlich ausgewiesen und wird diese Rechnung nicht korrigiert, wird die Umsatzsteuer weiterhin aufgrund des Ausweises geschuldet, wenn die Rechnung an einen Unternehmer gerichtet ist. Dies unabhängig davon, ob der empfangende Unternehmer zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, also etwa auch dann, wenn der empfangende Unternehmer die Leistung für seinen Privatbereich erwirbt. Ist der Rechnungsempfänger hingegen (ausschließlich) Verbraucher, so führt der falsche Ausweis nicht zu einer Umsatzsteuerschuld.

**SONSTIGE STEUERGESetze**

- Für bestimmte Grunderwerbsteuer-Tatbestände (insbesondere unentgeltliche Erwerbe, Anteilsvereinigung, Umgründungen) konnte bisher die **Grunderwerbsteuer in Raten** entrichtet werden. Mit dem Abgabenänderungsgesetz wird diese Möglichkeit ersatzlos **gestrichen**.
- Werden innerhalb von sieben Jahren mindestens 75 % der Anteile an einer Gesellschaft auf einen neuen Gesellschafter übertragen, erfüllt dies zumeist sowohl den Grunderwerbsteuer-Tatbestand „Gesellschafterwechsel“ als auch (subsidiär) den Grunderwerbsteuer-Tatbestand „Anteilsvereinigung“. Schuldnerin der GrESt war bisher die Gesellschaft. Nunmehr soll gelten: Werden durch einen Vorgang 75 % der Anteile an einer Gesellschaft in der Hand einer Person vereinigt, soll stets **diese Person auch Steuerschuldner der GrESt** sein. Wird hingegen ein Gesellschafterwechsel für zumindest 75 % der Anteile verwirklicht, ohne dass eine einzige Person mindestens 75 % der Anteile in ihrer Hand vereinigt, soll die Gesellschaft Steuerschuldner bleiben.
- Die Grenze für die **Zuständigkeit des Finanzamtes für Großbetriebe** wird von € 10 Mio. ab 1.1.2026 auf € 12,5 Mio. erhöht.
- In Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht (BFG) ist es fortan möglich, Barauslagen, wie insbesondere **Kosten für die Beiziehung von Sachverständigen**, von einer Partei einzufordern, wenn diese durch die Verletzung ihrer Mitwirkungspflichten verursacht wurden.
- Für das Beschwerdeverfahren vor dem BFG bekommt auch das Finanzamt das Recht, eine **mündliche Verhandlung zu beantragen**. Diesen Antrag muss das Finanzamt im Vorlagebericht stellen.
- Eine Ausweitung der **Tabaksteuer sowie des Tabakmonopols auf Nikotinbeutel und Liquids** für elektronische Zigaretten soll mit 1.4.2026 in Kraft treten.

**5. AKTUELLE HÖCHSTGERICHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN**

Diesmal haben wir aktuelle Judikate zu den Themen Umgründungen, Share Deal, Fremdwährungskrediten bei Vermietung sowie Geschäftsführerhaftung ausgewählt.

- Zusammenschluss nach Art IV: Keine Rückwirkung für den nur Geld einbringenden Gesellschafter  
Beteiligt sich eine Person als atypisch stiller Gesellschafter am Unternehmen einer anderen Person, so liegt steuerlich ein Zusammenschluss zu einer Personengesellschaft nach Art IV UmgrStG vor. Ein Zusammenschluss nach Art IV kann rückwirkend auf einen bis zu 9 Monate in der Vergangenheit liegenden Zusammenschlussstichtag vorgenommen werden. Für die Person, die nur Geld einbringt, gilt die Rückwirkung allerdings nach der neuen Ansicht des VwGH nicht. Die Person, die nur Geld einbringt, kann also erst für die Zeit ab dem Tag der Unterschriftsleistung am Zusammenschlussvertrag an den Einkünften der Personengesellschaft partizipieren.

Das BMF hat nunmehr in einer Anfragebeantwortung bekannt gegeben, dass diese neue Entscheidung des VwGH erst für ab dem 5.11.2025 abgeschlossene Zusammenschlussverträge angewendet werden soll. Für vor dem 5.11.2025 abgeschlossene Zusammenschlussverträge kann also die bisherige Umgründungspraxis beibehalten werden, wonach die Zurechnung von im Rückwirkungszeitraum erwirtschafteten Einkünften der Mitunternehmerschaft auch an die nur Geld (= nicht begünstigtes Vermögen) Übertragenden erfolgen kann.

- Mantelkaufatbestand auch bei Übertragung von bloß 55 % der Gesellschaftsanteile  
Werden die Gesellschaftsanteile einer GmbH, die in der Vergangenheit Verluste erzielt hat, verkauft und wird sodann der Geschäftsgegenstand der GmbH geändert und ihre Geschäftsführung ausgetauscht, liegt der Mantelkaufatbestand vor. Das bewirkt, dass die alten Verluste der GmbH nicht mehr verwertet werden können. Bisher wurde angenommen, der Mantelkaufatbestand habe zur Voraussetzung, dass zumindest 75 % der Gesellschaftsanteile übertragen werden. Der VwGH zeigt nun in einer Entscheidung auf, dass der Mantelkaufatbestand bereits dann vorliegen kann, wenn bloß 55 % der Gesellschaftsanteile übertragen werden. Die neuen Gesellschafter müssen allerdings hinreichende Einflussmöglichkeiten auf die Änderung der wirtschaftlichen und organisatorischen Struktur der GmbH haben.
- Finanzierung eines Mietgebäudes mit einem Fremdwährungskredit  
Wird ein Gebäude, das zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dient, mit einem Fremdwährungskredit (z.B. in Schweizer Franken) finanziert, können beim Fremdwährungskredit Kursverluste eintreten, die sich aus dem Anstieg der ausländischen Währung ergeben und damit zu höheren Rückzahlungen in Euro führen. Diese höheren Rückzahlungsbeträge (aus Kursverlusten) können nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgesetzt werden.
- Auch Prokuristen unterliegen der Vertreterhaftung  
Der Geschäftsführer einer GmbH haftet für Steuerschulden der GmbH, wenn er seine steuerlichen Pflichten verletzt hat und deshalb die Abgaben bei der GmbH nicht eingebracht werden können. Der VwGH zeigt auf, dass nicht nur Geschäftsführer, sondern auch Prokuristen zu dieser Haftung (Geschäftsführerhaftung) herangezogen werden können.

## 6. NOCH VOR DEM 31.12.2025 ERLEDIGEN

Damit Sie keine Frist zum Jahresende übersehen, werfen Sie noch einen Blick auf die folgende Übersicht. Sollten Sie Fragen dazu haben, wenden Sie sich bitte direkt an unsere Kanzlei.

- Spenden  
Gerade in der Vorweihnachtszeit wird traditionell viel gespendet. Spenden an begünstigte Spendempfänger sind grundsätzlich bis zu 10 % des **laufenden Gewinns** bzw. bis zu 10 % des **laufenden Jahreseinkommens für das Jahr 2025** als Betriebsausgabe/Sonderausgabe steuerlich absetzbar. Spenden, die bis zum 31.12.2025 überwiesen werden, können noch für das Jahr 2025 steuerlich geltend gemacht werden.

- **Gewinnfreibetrag 2025**

Die zur Ausnutzung des investitionsbedingten Gewinnfreibetrags angeschafften Wertpapiere müssen bis spätestens 31.12.2025 auf dem Depot eingebucht sein.

**TIPP:** Es empfiehlt sich, die Order bis Mitte Dezember bei den Banken zu platzieren, damit sichergestellt ist, dass die Wertpapiere auf dem Depot zur Verfügung stehen.

- Registrierkassen - Jahresendbeleg

Der **Dezember-Monatsbeleg ist gleichzeitig auch der Jahresbeleg**. Sie müssen daher nach dem letzten getätigten Umsatz bis zum 31.12.2025 den **Jahresbeleg erstellen** und den **Ausdruck sieben Jahre aufbewahren!** Denken Sie auch an die Sicherung auf einem externen Datenspeicher. Für die **Prüfung des Jahresendbeleges** mithilfe der Belegcheck-App ist **bis zum 15.2.2026** Gelegenheit. Für webservice-basierte Registrierkassen werden diese Schritte automatisiert durchgeführt.

- **Bei Fruchtgenussobjekten rechtzeitig Substanzabgeltung** überweisen

Sie haben eine **Immobilie unter Vorbehalt des Fruchtgenussrechts verschenkt** und die Zahlung einer **Substanzabgeltung** vereinbart, um weiterhin die Abschreibung geltend machen zu können? In diesem Fall gilt es, die Substanzabgeltung **auch noch heuer an den Geschenknnehmer zu überweisen**, da sie ansonsten keine Abschreibung geltend machen kann. Nach Ansicht des BMF ist diese Substanzabgeltung umsatzsteuerpflichtig.

- Gruppenantrag

Vor Ablauf des Wirtschaftsjahres jedes in eine neu zu bildende Gruppe einzubeziehenden Gruppenmitglieds muss der Gruppenantrag unterfertigt werden. Der Gruppenantrag ist sodann innerhalb eines Kalendermonats nach der Unterfertigung dem zuständigen Finanzamt zu übermitteln. Bei einem dem Kalenderjahr entsprechenden Wirtschaftsjahr ist der Antrag daher bis spätestens 31.12.2025 nachweislich zu unterfertigen.

- Urlaubsverjährung

Aufgrund einer OGH-Entscheidung ist es erforderlich, dass der Arbeitgeber den Arbeitnehmer auffordert, seinen Urlaub zu konsumieren, mit dem Hinweis auf die sonst drohende Verjährung. Nur dann kann der Urlaubsanspruch auch tatsächlich verjähren und die erforderliche Rückstellung in der Bilanz korrigiert werden.

**TIPP:** Versenden Sie zum Jahresende an alle Arbeitnehmer eine entsprechende Aufforderung.

- **Mitarbeiterprämie** Für alle Arbeitgeber, die ihren Mitarbeitern neben klassischen Weihnachtsgeschenken noch eine Freude bereiten möchten, tun dies mit einer steuerfreien **Mitarbeiterprämie bis zu € 1.000** oder einer steuerfreien **Mitarbeitergewinnbeteiligung bis zu € 3.000**. Wird sowohl eine Gewinnbeteiligung als auch eine Mitarbeiterprämie ausbezahlt, ist die Gewinnbeteiligung nur insoweit steuerfrei, als beide Beiträge gemeinsam € 3 000 nicht übersteigen. Sozialversicherung und Lohnnebenkosten fallen jedoch an.

**TIPP:** Die **Zahlung der Mitarbeiterprämie 2025 muss bis spätestens 31.12.2025 erfolgen**, da die bestehende Regelung mit Jahresende ausläuft.

**zobl.bauer. Salzburg**

Mildenburggasse 4a  
5020 Salzburg | Austria  
T +43 662 63 9 71-0  
F +43 662 62 45 45  
salzburg@zobl-bauer.at

**zobl.bauer. Kitzbühel**

Franz-Erler-Straße 11  
6370 Kitzbühel | Austria  
T +43 5356 64 4 94-0  
F +43 5356 64 4 94-30  
kitzbuehel@zobl-bauer.at

**zobl.bauer. Pinzgau**

Loferer Bundesstraße 2a  
5760 Saalfelden | Austria  
T +43 6582 72 5 50-0  
F +43 6582 72 5 50-30  
pinzgau@zobl-bauer.at

**zobl.bauer. St. Johann**

Industriestraße 43/3  
5600 St. Johann/Pongau | Austria  
T +43 6412 56 56-0  
F +43 6412 56 56-16  
sanktjohann@zobl-bauer.at

[www.zobl-bauer.at](http://www.zobl-bauer.at)