

Thema: Julia Fritz

Autor: k.A.

PHH
RECHTSANWÄLTE



FRAGEN SIE DIE RECHTSEXPERTIN
– JULIA FRITZ

LUXUSIMMOBILIEN IM VISIER – NEUE EINSCHRÄNKUNGEN BEIM VORSTEUERABZUG AB 2026

Die Bundesregierung hat sich kürzlich auf ein umfassendes Betrugsbekämpfungspaket geeinigt. Am 21. November 2025 wurde die Regierungsvorlage zum steuerlichen Teil des Betrugsbekämpfungsgesetzes 2025 veröffentlicht. Für die Immobilienbranche besonders relevant: deutliche Einschränkungen des Vorsteuerabzugs bei hochpreisigen Wohnimmobilien.

Nach geltender Rechtslage ist die (gewerbliche) Vermietung von Immobilien grundsätzlich umsatzsteuerfrei, mit einer wesentlichen Ausnahme: Die Vermietung zu Wohnzwecken ist zwingend mit 10 % steuerpflichtig. Diese Ausnahme soll künftig jedoch nicht mehr gelten, wenn es sich um ein "besonders repräsentatives Grundstück" handelt. Ein solches liegt laut Gesetzgeber vor, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wohnobjekts – inklusive Nebengebäuden – innerhalb von fünf Jahren mehr als EUR 2 Mio betragen. Bei Zinshäusern wird auf die Kosten je einzelnen Mietgegenstand abgestellt.

Für diese Objekte wird die Option zur Steuerpflicht gemäß § 6 Abs. 2 UStG künftig ausgeschlossen. Die Folge: Die Vermietung ist zwingend unecht steuerfrei – ein Vorsteuerabzug für Anschaffungs-, Herstellungs- und laufende Kosten entfällt vollständig.

Die neuen Bestimmungen sollen für Umsätze gelten, die nach dem 31.12.2025 (sohin ab 1. Jänner 2026) ausgeführt werden. Zusätzlich muss die Immobilie erst nach diesem Stichtag angeschafft oder hergestellt worden sein.

Praxis-Tipp: Eigentümer und Projektentwickler sollten frühzeitig prüfen, ob ihre Projekte die Kostenschwelle überschreiten. Gerade bei hochwertigen Bauträgerprojekten und Luxussegmenten kann der Verlust des Vorsteuerabzugs erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben. Eine rechtzeitige steuerliche Planung ist daher essenziell.

Julia Fritz, Partnerin bei
PHH Rechtsanwält:innen

PHH

© Entgeltliche Einschaltung; Foto: PHH Rechtsanwält:innen GmbH, iStock