KANZLEIGEMEINSCHAFT KERSTOF & FROSTL

Ing. Mag. Stephan Kerstof | Mag. Thomas Frostl
Steuerberater - Wirtschaftstreuhänder

Talgasse 28
2380 Perchtoldsdorf

Tel: 01 812 83 07-0
Fax: 01 812 83 07-20

office@kerstof.at
www.kerstof.at

office@frostl.at
www.frostl.at

Wirtschafts- & Steuerrecht für die Praxis **Jänner 2026**

KLIENTEN-INFO

EIN SERVICE FÜR KLIENTEN UND INTERESSENTEN

© Aris Suwanmalee - stock.adobe.com

VERMIETER VON BESONDERS REPRÄSENTATIVEN WOHNUNGEN AUFGEPASST – ES KOMMT AB 2026 ZU MASSIVEN ÄNDERUNGEN

Mit **1. Jänner 2026** tritt eine der bedeutendsten Änderungen im Bereich der Immobilienbesteuerung der letzten Jahre in Kraft: die Einführung einer **zwingend unechten Umsatzsteuerbefreiung** für die Vermietung sogenannter besonders repräsentativer Grundstücke (**„Luxusimmobilien“**) für Wohnzwecke. Diese Änderung stellt einen Paradigmenwechsel dar – insbesondere, weil sie den **Vorsteuerabzug** für Luxusimmobilien bei Wohnvermietung künftig ausschließt.

Eine solche, besonders repräsentative Wohnung liegt vor, wenn die folgenden Kosten **innerhalb von fünf Jahren** nach Anschaffung oder Beginn der Herstellung **mehr als 2.000.000 €** (exkl. Umsatzsteuer) betragen:

» Anschaffungskosten,
» Herstellungskosten,
» aktivierungspflichtige Aufwendungen,
» Kosten von Großreparaturen.

Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten (z. B. Zinshäusern) ist nicht das Gesamtgebäude relevant, sondern **der einzelne Mietgegenstand** – eine verursachungsgerechte Aufteilung der Gesamtkosten, regelmäßig nach Wohnnutzfläche, ist erforderlich. Wird die 2 Mio. € - Grenze überschritten und liegt ein besonders repräsentatives Objekt vor, so ist dessen Vermietung **zwingend unecht steuerbefreit**. Das bedeutet einerseits, dass keine Umsatzsteuer auf die Miete verrechnet werden darf, andererseits ist kein **Vorsteuerabzug** für Anschaffungs-, Errichtungs- und laufende Aufwendungen möglich. Es besteht außerdem keine Möglichkeit, zur Steuerpflicht zu optieren.

Diese Änderung beendet ein **bisher verbreitetes Modell**: die Errichtung hochwertiger Wohnimmobilien durch Unternehmen (z. B. GmbHs) mit Vorsteuerabzug und anschließender **Vermietung** an **Gesellschafter**. Selbst eine fremdübliche Miete führt künftig bei Luxusimmobilien **nicht** mehr zum Vorsteuerabzug.

INHALT Jänner 2026

» Vermieter von besonders repräsentativen Wohnungen aufgepasst – es kommt ab 2026 zu massiven Änderungen
» Geräte-Retter-Prämie als Nachfolge zum Reparaturbonus
» Registrierkassen-Jahresbeleg bis spätestens 15. Februar prüfen
» Steuertermine 2026
» Beschlossenes AbgÄG 2025 bringt Ausnahmen bei der Belegerteilungspflicht
» Mehr Digitalisierung und weniger Bürokratie (langfristig)

VERMIETER VON BESONDERS REPRÄSENTATIVEN WOHNUNGEN AUFGEPASST – ES KOMMT AB 2026 ZU MASSIVEN ÄNDERUNGEN (Fortsetzung von Seite 1)

Die Neuregelung gilt ausschließlich für Immobilien, die a**b dem 1.1.2026 angeschafft oder hergestellt** werden. Für davor angeschaffte Objekte bleibt es bei der bisherigen Systematik - die Vermietung zu Wohnzwecken ist **steuerpflichtig** (10 % USt), der Vorsteuerabzug für Errichtungskosten bleibt bestehen.

Beispiel: Eine Villa wird 2026 um 2.700.000 € erworben und vermietet. Die Vermietung ist **zwingend steuerfrei**, es ist kein Vorsteuerabzug für die Anschaffung möglich.

Kommt es **nachträglich** (z. B. durch Renovierungen, Ausbauten oder Nebengebäude) zu Kosten, die das Objekt über die Luxusgrenze heben, wird **ab diesem Zeitpunkt** die Vermietung steuerfrei. Dies führt zu einer **Vorsteuerberichtigung nach § 12 Abs. 10/11 UStG** für bereits in Anspruch genommene Vorsteuern der Vorjahre. Reparaturkosten aufgrund von **Naturkatastrophen** bleiben bei der Grenzprüfung außer Ansatz.

Beispiel: Anschaffung 2026 um 1.800.000 €, Renovierung 2027 um 250.000 €: die Kosten überschreiten die Grenze, die Vermietung ab 2027 ist zwingend **steuerfrei**, eine Vorsteuerberichtigung für 2026 ist notwendig, es kann kein Vorsteuerabzug für Kosten der Renovierung in 2026 geltend gemacht werden.

Die Einführung der **zwingend unechten Umsatzsteuerbefreiung** für besonders repräsentative Wohnungen markiert einen klaren steuerpolitischen Richtungswechsel. Die Kostenschwelle schafft ein objektives, klar handhabbares Kriterium, das **steuerliche Gestaltungsspielräume** bei Luxusimmobilien **deutlich einschränkt**.

Insbesondere für **hochwertige Wohnprojekte** ist daher künftig eine ausreichend genaue **Kostenrechnung** und **Dokumentation** erforderlich, damit die Einhaltung der Grenze von 2 Millionen € innerhalb der **Beobachtungsfrist** von **5 Jahren** sichergestellt bzw. eine entsprechende **Berichtigung des Vorsteuerabzugs** vorgenommen werden kann. Bei **Vermietungen an nahe Angehörige** reicht künftig eine **fremdübliche Miete für Luxusimmobilien nicht mehr** aus, um den **Vorsteuerabzug** zu **sichern**. Unternehmen und Immobilieninvestoren sind daher gut beraten, künftige Projekte sorgfältig zu kalkulieren und steuerliche Effekte frühzeitig in die Investitionsentscheidung einzubeziehen.

GERÄTE-RETTER-PRÄMIE ALS NACHFOLGE ZUM REPARATURBONUS

Mit Jänner 2026 – beantragt werden kann **ab 12. Jänner** - startet die **Geräte-Retter-Prämie** als Nachfolge zum **Reparaturbonus** für die **Reparatur von Elektro- und Elektronikgeräten**. Förderberechtigt sind ausschließlich **Privatpersonen** mit Wohnsitz in **Österreich**, wobei **Reparatur**, **Service** und **Wartung** und/oder der damit zusammenhängende **Kostenvoranschlag** förderfähig sind, wenn es sich um Elektrogeräte und Elektronikgeräte handelt, die üblicherweise **in privaten Haushalten verwendet** werden. Die **maßgebliche Geräteliste** umfasst dabei z.B. Kaffeemaschinen, Herd, Geschirrspüler, Wasserkocher, Mixer, Bügeleisen, Waschmaschine und Wäschetrockner, Hörgeräte, Rollstuhl, Bildschirm, Laptop, Fernsehgerät, Videokamera oder auch Babyflaschenwärmer.

Die **Förderung** pro Bon beträgt **50 % der förderungsfähigen Bruttokosten** und ist mit **130 €** pro Reparatur, Service oder Wartung bzw. mit **30 € pro Kostenvoranschlag beschränkt**. Wird im Nachgang zu einem geförderten Kostenvoranschlag die Reparatur/Service/Wartung bei demselben Betrieb durchgeführt (dies ist Voraussetzung), so beträgt die **Förderung pro Gerät inklusive Kostenvoranschlag** maximal **130 €**. Als **förderungsfähige Kosten** gelten die Kosten für die **Arbeitszeit** (inkl. Anfahrtskosten), **Materialkosten** und Versandkosten bei Materialbestellungen und Ersatzteilbestellungen. **Ausgeschlossen** von der **Förderung** sind hingegen Pkws, Hybridautos und Elektroautos, E-Bikes, Smartphones und Handys, E-Geräte, die nicht erneuerbare Energiequellen wie Erdgas, Benzin oder Diesel benötigen, Strom produzierende Geräte, die jedoch nicht durch Strom betrieben werden oder auch E-Geräte, welche fix mit dem Mauerwerk verbunden sind.

Abwicklungstechnisch betrachtet kann die **Förderung** auf www.geräte-retter-prämie.at beantragt und der Bon **innerhalb von 3 Wochen** bei einem teilnehmenden Partnerbetrieb eingelöst werden. Wird der Bon innerhalb des Zeitraums nicht eingelöst, verfällt er automatisch und es kann danach sofort wieder ein **neuer Bon beantragt** werden. In einem ersten Schritt muss vom Konsumenten der gesamte **Rechnungsbetrag bezahlt** werden – die Fördersumme wird (im Erfolgsfall) nach Einreichung durch den Partnerbetrieb und Prüfung durch die Kommunalkredit Public Consulting (KPC) in einem zweiten Schritt dem Antragsteller auf das **Bankkonto überwiesen**. Schließlich sei darauf hingewiesen, dass bei Inanspruchnahme der Geräte-Retter-Prämie keine weiteren diesbezüglichen Förderungen in Österreich oder in der EU genutzt werden dürfen, um eine **Doppelförderung auszuschließen**.

REGISTRIERKASSEN-JAHRESBELEG BIS SPÄTESTENS 15. FEBRUAR PRÜFEN

Bei der Verwendung von **Registrierkassen** sind bekanntermaßen **Sicherheitsmaßnahmen** zu beachten, die den **Schutz vor Manipulation** der in der Registrierkasse gespeicherten Daten sicherstellen sollen. Start-, Monats- und Jahresbeleg unterstützen die **vollständige Erfassung der Umsätze** in der Registrierkasse. **Jahresbelege** müssen zum Abschluss eines jeden Jahres (unabhängig vom gewählten Wirtschaftsjahr) **erstellt**, **überprüft** und für 7 Jahre (gesetzliche Aufbewahrungsfrist) **aufbewahrt** werden. Für das **Jahr 2025** ist demnach **bis spätestens 15. Februar 2026** für jede Registrierkasse separat ein **Jahresbeleg** zu **erstellen** und zu **überprüfen**.

Der **Monatsbeleg für Dezember** ist zugleich der Jahresbeleg und kann wie jeder andere **Nullbeleg** durch Eingabe des Wertes 0 erstellt werden. Eine Überprüfung kann manuell z.B. mithilfe der „**BMF Belegcheck App**“ vorgenommen werden. Sofern die Registrierkasse über die entsprechende technische Ausstattung verfügt, kann der Jahresbeleg **elektronisch erstellt** und über den **Registrierkassen-Webservice** zur Prüfung an FinanzOnline übermittelt werden. In diesem Fall sind Ausdruck und Aufbewahrung des Belegs **nicht notwendig**. In **Ausnahmefällen** – kein Internetzugang und kein Smartphone – ist auch eine **manuelle Übermittlung** des Jahresbelegs (Formular RK 1) möglich. Schließlich ist zu beachten, dass das **Versäumen der Frist** (15. Februar 2026) eine **Finanzordnungswidrigkeit** darstellen kann.

STEUERTERMINE 2026

JÄNNER

15.1.	USt für November 2025 Lohnabgaben (L, DB, DZ, ÖGK, Stadtkasse/Gemeinde) für Dezember 2025
Ab 1.1.	Monatliche Abgabe der Zusammenfassenden Meldung, ausgenommen bei vierteljährlicher Meldepflicht
Bis 15.1.	Entrichtung der Dienstgeberabgabe 2025 für geringfügig Beschäftigte

FEBRUAR

16.2.	USt für Dezember 2025 bzw. 4. Quartal Lohnabgaben für Jänner ESt-Vorauszahlung 1. Viertel KöSt-Vorauszahlung 1. Viertel
28.2.	Pflichtversicherung SVS
Bis 1.2.	Meldepflicht für bestimmte Honorarzahlungen 2025 (E18) in Papierform
Bis 15.2.	Nachverrechnung und Abfuhr der Lohnsteuer im Rahmen des 13. Lohnabrechnungslaufs (Zurechnung zu 2025)
Bis 15.2.	Erstellung und Überprüfung des Jahresbelegs für das Jahr 2025 (pro Registrierkasse)
28.2.	Jahreslohnzettelübermittlung per ELDA
28.2.	Meldung der Aufzeichnungen betreffend Schwerarbeitszeiten
28.2.	Meldepflicht von Zahlungen gem. §109a/§109b EStG aus dem Vorjahr (elektronisch an das Finanzamt)

MÄRZ

16.3.	USt für Jänner Lohnabgaben für Februar
31.3.	Kommunalsteuer- und Dienstgeberabgabeerklärung 2025 bei Stadtkasse/Gemeinde

APRIL

15.4.	USt für Februar Lohnabgaben für März

APRIL

30.4.	Abgabe der Steuererklärungen 2025 (Einkommen-, Umsatz-, Körperschaftsteuer) in Papierform und Feststellung der Einkünfte gem. §188 BAO

MAI

15.5.	USt für März bzw. 1. Quartal Lohnabgaben für April ESt-Vorauszahlung 2. Viertel KöSt-Vorauszahlung 2. Viertel
31.5.	Pflichtversicherung SVS

JUNI

15.6.	USt für April Lohnabgaben für Mai
30.6.	Einreichungspflicht der Steuererklärungen 2025 (ESt/USt/KöSt) über FinanzOnline
30.6.	Fallfrist für Antrag auf Rückholung ausländischer MwSt 2025 aus Nicht-EU-Ländern (nicht Großbritannien)

JULI

15.7.	USt für Mai Lohnabgaben für Juni

AUGUST

17.8.	USt für Juni bzw. 2. Quartal Lohnabgaben für Juli ESt-Vorauszahlung 3. Viertel; KöSt-Vorauszahlung 3. Viertel
31.8.	Pflichtversicherung SVS

SEPTEMBER

15.9.	USt für Juli Lohnabgaben für August
Bis 30.9.	Herabsetzungsanträge für die Vorauszahlungen 2026 (ESt/KöSt)
Bis 30.9.	Erklärung Arbeitnehmerpflichtveranlagung 2025 (L 1) in Papierform oder via FinanzOnline bei zumindest zeitweise gleichzeitigem Erhalt mehrerer lohnsteuerpflichtiger Bezüge; sonst 30.6. (via FinanzOnline)

SEPTEMBER

Bis 30.9.	Verpflichtung zur Einreichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 für (verdeckte) Kapitalgesellschaften
Bis 30.9.	Fallfrist für Antrag auf Erstattung ausländischer MwSt (EU) für das Steuerjahr 2025

OKTOBER

15.10.	USt für August Lohnabgaben für September
Ab 1.10.	Beginn der Anspruchsverzinsung für Nachzahlung ESt/KSt 2025
Bis 31.10.	Antrag auf Ausstellung eines Freibetragsbescheides

NOVEMBER

16.11.	USt für September bzw. 3. Quartal Lohnabgaben für Oktober ESt-Vorauszahlung 4. Viertel KöSt-Vorauszahlung 4. Viertel
30.11.	Pflichtversicherung SVS

DEZEMBER

15.12.	USt für Oktober Lohnabgaben für November
Bis 31.12.	Schriftliche Meldung an ÖGK für Wechsel der Zahlungsweise (monatlich/jährlich) der MVK-Beiträge für geringfügig Beschäftigte
Bis 31.12.	Die Frist für die Arbeitnehmerveranlagung 2021 bzw. für den Antrag auf die Rückzahlung von zu Unrecht einbehaltener Lohnsteuer läuft ab
31.12.	Mitteilungspflicht für Country-by-Country Reporting (CbCR) (Formular oder FinanzOnline) bei Regelwirtschaftsjahr der obersten Muttergesellschaft

BESCHLOSSENES ABGÄG 2025 BRINGT AUSNAHMEN BEI DER BELEGERTEILUNGSPFLICHT

Kurz vor Weihnachten 2025 ist das **Abgabenänderungsgesetz 2025** (AbgÄG 2025) im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden. Quasi in letzter Sekunde wurden noch Abänderungsanträge mitberücksichtigt, die nachfolgend überblicksmäßig dargestellt werden.

UMSATZGRENZE FÜR BESTEHENDE AUSNAHMEN VON DER BELEGERTEILUNGSPFLICHT

Ab 1.1.2026 wird die **Umsatzgrenze** für bestehende **Ausnahmen von** der **Belegerteilungspflicht**, wie sie etwa für Verkäufe im Freien, **auf Ski- und Almhütten** wie auch in Buschenschanken gelten, von 30.000 € **auf 45.000 € erhöht**.

ERLEICHTERUNG BEI DER AUSSTELLUNG DIGITALER KASSENBELEGE

Klarstellend besteht die **Erleichterung für Unternehmer** darin, dass es ausreicht, den **elektronischen Beleg** entweder in den unmittelbaren Verfügungsbereich des Kunden zu übermitteln (z.B. mittels **E-Mail oder App**) oder dem Kunden die Möglichkeit einzuräumen, den elektronischen Beleg mit einem Endgerät auszulesen. Hierbei ist es ausreichend, wenn ein **QR-Code gescannt** werden kann oder ein **Download-Link** in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bezahlung (sowohl zeitlich als auch örtlich) vorliegt. Selbstverständlich muss **auf Verlangen** des Kunden bzw. der Organe der Abgabenbehörde ein **ausgedruckter Beleg ausgehändigt** werden.

EINFÜHRUNG EINER TEMPORÄREN BELEGLOTTERIE

Zwischen Oktober 2026 und Ende Dezember 2029 ist angedacht (Details sollen im Verordnungswege festgelegt werden), eine **Beleglotterie einzuführen**, welche einen Anreiz bieten soll, physische und elektronische **Belege** als Käufer/Leistungsempfänger **entgegenzunehmen**. Dies würde wiederum dazu beitragen, dass **alle Barumsätze** in der **Registrierkasse erfasst** werden, da der Kunde auf die **Aushändigung des Belegs** bestehen würde, um teilnehmen zu können. Im Rahmen der **Beleglotterie** sollen **monatlich 100 Gewinne à 2.500 € verlost** werden, ergänzt durch mögliche **Bonusziehungen** mit zwei Gewinnen von jeweils **250.000 €**. Die **Gewinne** der Beleglotterie sind von allen **Abgaben befreit** – teilnahmeberechtigt sind nur Belege, die die Anforderungen der **Registrierkassensicherheitsverordnung** (RKSV) erfüllen.

MEHR DIGITALISIERUNG UND WENIGER BÜROKRATIE (LANGFRISTIG)

Anfang **Dezember 2025** wurde in einem **Ministerratsvortrag** ein umfassendes Paket zum **Abbau bürokratischer Hürden im Wirtschaftsleben** vorgestellt. Es handelt sich dabei um **113 Einzelmaßnahmen** unterschiedlichen Umfangs, aufgeteilt auf 10 große Themenblöcke. Ausgewählte geplante Maßnahmen – vor allem in dem Bereich **Steuern** – werden nachfolgend überblicksmäßig dargestellt – die weitere **Umsetzung** (und ob die Umsetzung überhaupt gelingt) **bleibt abzuwarten**.

- Vereinfachung der **Arbeitnehmerveranlagung** und Lohnverrechnung;
- Vereinheitlichung und Modernisierung des **Gebührenrechts** mithilfe von Pauschalsätzen. Dabei soll auch das gesamte Verfahren i.Z.m. Gebühren und Verkehrsteuern durch neue Eingabemasken, Kommunikationstools und Schnittstellen **modernisiert** werden;
- Erhöhung der **Meldegrenze gem. § 109a EStG** – dadurch soll der damit verbundene administrative Aufwand reduziert werden;
- Die **Buchführungsgrenzen** im **UGB** (700.000 bzw. 1 Mio. €) und in der **BAO** (700.000 €) sollen auf 1 Mio. € bzw. 1,5 Mio. € **angehoben** werden;
- Einführung eines **Aktivierungswahlrechts** für **selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte**;
- Vereinfachung der Aufbewahrungsrichtlinien dahingehend, dass die **elektronische Archivierung** generell möglich sein soll. Papieroriginale sollen nur noch in Ausnahmefällen erforderlich sein;
- Im Bereich der **Förderpolitik** soll ein **One-Stop-Shop** geschaffen werden, um Verfahren zu vereinheitlichen;
- Das Ziel **„weniger Urkunden“** und **„digitale Meldebestätigung“** soll dadurch erreicht werden, dass etwa Passbehörden digitale Daten mit voller Beweiskraft nutzen können. Staatsbürgerschaftsurkunden sollen nicht mehr vorgelegt werden müssen, wenn die digitale Einsicht möglich ist. Überdies sollen historische Meldebestätigungen künftig digital verfügbar sein, um den Nachweis früherer Wohnsitze ohne Behördengang zu erleichtern;
- Beim **Kfz-„Pickerl“** sollen die **Prüfintervalle** von bisher 3:2:1 Jahren auf 4:2:2:2:1 Jahre ausgedehnt werden. Die fünfjährige Aufbewahrungspflicht für „Pickerl“-Gutachten soll überprüft und gekürzt werden;
- Stichwort **Genehmigungen**: hierbei sollen „Sachverständigenpools“ zu **kürzeren Verfahrensdauern** in Genehmigungsverfahren beitragen. Genehmigungsfreie Betriebsanlagen sollen weiterhin ohne Einschränkungen bleiben. Überdies soll sichergestellt werden, dass **PV-Anlagen** und **E-Ladestationen** rasch und genehmigungsfrei ausgebaut werden können;
- Die **Gewerbeanmeldung** wird durch die Einführung von „GISA Express“ – schnelle Verfahren – ab 1.1.2026 vollständig **digitalisiert**;
- Fremdsprachige Urkunden werden im Firmenbuchverfahren erleichtert zugelassen. Überdies wird die digitale **EU-Gesellschaftsbescheinigung** eingeführt.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter.
Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt und ohne Gewähr.

Impressum:
Medieninhaber, Herausgeber und Verleger:
Klier, Krenn & Partner – Klienten-Info GmbH
Redaktion: 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 56/4.

Richtung: unpolitische, unabhängige Monatsschrift, die sich mit dem Wirtschafts- und Steuerrecht beschäftigt und speziell für Klienten von Steuerberatungskanzleien bestimmt ist.

© www.klienten-info.at
© Konzept & Design: DI(FH) Sylvia Fürst