



## Newsletter 09/2025

Gratis Information für Mitglieder und Freunde der HGTV

### Neues vom OGH

Rechtssicherheit rund um die Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen wiederhergestellt? 10. Senat des OGH stellt klar: § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist auf längerfristige Mietverträge nicht anwendbar! Diese sind vereinbarungsgemäß nicht darauf ausgelegt, vom Vermieter innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss vollständig erfüllt zu werden.

„Rechtssicherheit ist die Grundlage der Arbeit unserer Mitgliedsbetriebe und die Basis für eine geordnete Zusammenarbeit zwischen der Immobilienwirtschaft und ihren Kundinnen und Kunden. Die letzten Jahre haben das durch diese Lücke bei Altmietverträgen erheblich erschwert und zu Misstrauen geführt. Österreich benötigt dringend ein Mietrecht, das Anreize zu Sanierung und Nachverdichtung schafft. Wir brauchen sanierten, dekarbonisierten Wohnraum im Bestand, der geheizt und gekühlt wird. Das jetzige Mietrecht fördert das Gegenteil indem es Investitionen verhindert. Politische Entscheidungen sind daher notwendiger denn je!“

### Betriebskosten:

OGH erachtet außerhalb der MRG-Vollanwendung die Überwälzung von Betriebskosten auf MieterInnen grundsätzlich als zulässig.

- Dass der Vermieter außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG (also 70% aller Österreicher) die Möglichkeit habe, Betriebskosten und öffentliche Abgaben in den Mietzins „einzupreisen“, ändere nichts an der gesetzgeberischen Wertung, auch eine zum Mietzins hinzutretende Überwälzung als Betriebskosten als sachgerechte Gestaltungsmöglichkeit anzusehen. Der Umstand, dass der Mieter Dispositionen des Vermieters wirtschaftlich – innerhalb eines bestimmten Rahmens – mittragen müsse, mache Klauseln in Mietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG, die § 21 MRG nachgebildet sind, daher noch nicht unzulässig im Sinne der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB. Ein „Überrumpelungseffekt“ im Sinne der Geltungskontrolle des § 864a ABGB sei schon aufgrund der Üblichkeit derartiger Betriebskostenvereinbarungen zu verneinen.

# Immobilien­ertragsteuer, Neuer Umwidmungszuschlag

- Seit 1. Juli wird bei Verkauf von Grundstücken, die durch Umwidmung wertvoller geworden sind, ein Zuschlag fällig. Wie wird dieser berechnet und um wie viel höher fällt nun die Immobilien­ertragsteuer aus?
- Angenommen, Sie haben seinerzeit günstig Grünland gekauft oder ein solches geerbt. Nach einigen Jahren findet eine Umwidmung der Erdscholle in Bauland statt. Bingo plötzlich ist die Latifundie viel mehr wert, was sich natürlich anlässlich eines Verkaufs in klingender Münze im Börsel niederschlägt.  
Der einzige Schönheitsfehler: Dabei möchte seit 1. Juli auch der Fiskus mitnaschen.

## ● 30-prozentiger Zuschlag

- Das Budgetbegleitgesetz 2025 sieht vor, dass im Rahmen der Immobilien­ertragsteuer (Immo-ESt) den positiven Einkünften (betrieblichen oder außerbetrieblichen) aus der Veräußerung eines umgewidmeten Grund und Bodens – nicht aber eines Gebäudes – ein Umwidmungszuschlag von 30 Prozent hinzugerechnet werden soll.
- Betroffen von der Erhöhung der Immobilien­ertragsteuer sind Grundstücksveräußerungen ab dem 1. 7. 2025, sofern die Umwidmung nach dem 31. 12. 2024 erfolgt ist. Auf gut Deutsch bedeutet das, dass für alle Umwidmungen, die schon vor dem 1. 1. 2025 stattgefunden haben, die bisherige Regelung ohne Zuschlag bestehen bleibt.

Als Umwidmungszeitpunkt gilt, wenn die zugrunde liegende Verordnung in Kraft tritt bzw. der zugrunde liegende Bescheid Rechtskraft erlangt.

**Original Artikel:** <https://www.gewinn.com/artikel/neuer-umwidmungszuschlag>

