

Im Westen (leider) wenig Neues: Immobilienwirtschaftliche Schlaglichter des Regierungsprogramms 2025–2029

28 Februar 2025

Was bringt das neue Regierungsprogramm für die Immobilienbranche? Unser neuer Client Alert nimmt die geplanten Maßnahmen erneut unter die Lupe. Neben umfangreicher allgemeiner Programmatik enthält das Regierungsprogramm 2025–2029 wenig Handfestes. Unter anderem wird Folgendes angestrebt:

Vergabe von öffentlichen Grundstücken: Der öffentliche Grundstücksbestand soll künftig hauptsächlich nur mehr per Baurecht vergeben werden.

Wohnbau und Eigentumsbildung: Ein bundeseinheitliches Wohnbaukreditprogramm für junge Menschen soll geschaffen werden. Zudem wird eine weitere Möglichkeit der Eigentumsbildung unter dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz angestrebt.

Baurechtsgesetz und Betriebskostenkatalog: Das Baurechtsgesetz soll reformiert werden. Zudem ist eine Harmonisierung des Betriebskostenkatalogs unter den unterschiedlichen gesetzlichen Bestimmungen geplant.

Mietrechtliche Anpassungen:

- Künftig sollen große Handelsflächen von der Anwendung des Mietrechtsgesetzes ausgenommen werden.
- Die Mindestbefristung für Wohnungsmieten soll von drei auf fünf Jahre erhöht werden.
- Das System des Lagezuschlags soll verbessert werden.
- Wertsicherungsvereinbarungen sollen gesetzlich neu geregelt werden: Bei Wohnraummieta soll die Wertsicherung auf Basis des VPI auf höchstens 3 % pro Jahr begrenzt werden, darüberliegende Inflationsraten sollen nur zur Hälfte berücksichtigt werden.
- Im Vollarwendungsbereich des MRG sowie bei Kategorie- und WGG-Mieten soll 2025 keine Indexierung von Mieten auf Basis des VPI stattfinden. Für 2026 und 2027 sind Maximalanpassungen von 1 % bzw. 2 % vorgesehen.
- Die Dauer der Rückforderbarkeit aufgrund unwirksamer Wertsicherungsvereinbarungen soll gesetzlich beschränkt werden.

Wolf Theiss

Steuerliche Anpassungen:

- Ein "Lückenschluss" in der steuerlichen Behandlung von Share Deals gegenüber Asset Deals bei der Grunderwerbsteuer ist mit 1. Juli 2025 geplant.
- Ein Entfall der Grunderwerbsteuer bei erstmaligem Erwerb von Eigenheimen soll geprüft werden.

Fazit

Eine umfassende Reform des Mietrechts, wie sie in früheren Regierungsprogrammen diskutiert wurde, ist in diesem Programm nicht vorgesehen. Statt grundlegender Änderungen konzentriert es sich auf gezielte Anpassungen. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen bleibt abzuwarten.

Über Wolf Theiss

Wolf Theiss ist eine der führenden europäischen Anwaltssozialitäten in Mittel-, Ost- und Südosteuropa. Wir haben unseren Ruf auf unübertroffenem lokalem Fachwissen aufgebaut, das durch starke internationale Fähigkeiten gestützt wird. Mit über 390 AnwältInnen in 13 Ländern und einem zentralen europäischen Standort in Brüssel umfasst die Tätigkeit der Sozietät zu über 80% die grenzüberschreitende Vertretung internationaler Mandanten.

Wolf Theiss ist in Albanien, Österreich, Bosnien und Herzegowina, Brüssel, Bulgarien, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien, Serbien, der Slowakei, Slowenien und der Ukraine tätig. Wir vertreten lokale und internationale Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Banken und Versicherungen. Wolf Theiss verbindet juristische Expertise mit unternehmerischem Denken und entwickelt umfassende und konstruktive Lösungen, die juristisches, finanzielles und wirtschaftliches Know-how integrieren.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:



Peter Oberlechner

Partner

E peter.oberlechner@wolftheiss.com

T +43 1 51510 5170



Sign up

to receive our latest updates and insights