



## Geld & Recht

Daniela Bachal

# Was für Vermieter heuer neu ist

**FRAGE & ANTWORT.** Seit dem Jahreswechsel gilt das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz, das bei der Wertanpassung von Mietzinsen und der Befristung von Verträgen Änderungen mit sich bringt.

**1** Wie sind Mietzinserhöhungen gemäß vertraglich vereinbarter Wertsicherungsklauseln (Stichwort VPI) seit 1. Jänner 2026 gesetzlich geregelt?

**ANTWORT:** „Änderungen des Mietzinses können vom Vermieter jetzt nur mehr mit 1. April des vollen Kalenderjahres nach Vertragsabschluss und in der Folge jährlich am 1. April wirksam geltend gemacht werden“, erklärt die Grazer Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Saxinger Rechtsanwalts GmbH. Bei einem Mietvertragsabschluss im Jänner 2026 wäre die erste Wertanpassung mit 1. April 2027 möglich.



Heidi Lallitsch,  
Rechtsanwältin

SAXINGER

**2** Gelten diese Bestimmungen für alle Mietverträge?

**ANTWORT:** Nein. Der Geltungsbereich beschränkt sich, wie Lallitsch sagt, auf Haupt- und Untermietverträge für Wohnungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes – nicht umfasst ist etwa die Miete von Einfamilienhäusern oder Geschäftsräumlichkeiten.

**3** Wann ist eine Mietzinserhöhung legitim?

**ANTWORT:** Maßgeblich dafür ist die durchschnittliche Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) 2020 oder des an seine Stelle tretenen Index zum Valorisierungszeitpunkt des jeweils vorangegangenen, vollen Kalenderjahrs. Im ersten Jahr des Vertragsabschlusses gilt es daher eine Aliquotenregel. Lallitsch nimmt als Beispiel einen Miet-

vertragsabschluss im Mai 2026: Am 1. April 2027 könnte eine Erhöhung um sieben Zwölftel der durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im Jahr 2026 erfolgen – weil zwischen Vertragsabschluss und Jahresende 2026 sieben volle Monate liegen.

**4** Die Erhöhung des Mietzinses ist auch durch die sogenannte Hälften-Regelung begrenzt. Was heißt das?

**ANTWORT:** Bei einer durchschnittlichen Veränderung des VPI 2020 im Ausmaß von mehr als 3 Prozent darf der Anteil, der die 3 Prozentpunkte übersteigt, nur zur Hälfte weitergegeben werden. Lallitsch: „Beträgt die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 in einem vollen Kalenderjahr beispielsweise 3,8 Prozent, darf der Mietzins am 1. April des Folgejahres nur um 3,4 Prozent

erhöht werden.“ Diese Berechnung gilt für Wohnungsmietverträge im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) – „in der Praxis sind das alle Eigentumswohnungen, die nach dem 8. Mai 1945 ohne öffentliche Mittel errichtet worden sind.“

**5** Was gilt bei Mieten in Gebäuden, die älter als 80 Jahre sind?

Für Wohnungen, die vor dem 8. Mai 1945 errichtet worden sind, gibt es noch eine weitere Begrenzung der durchsetzbaren Wertsicherung, wie Lallitsch betont. Bei diesen Mietverträgen ist auch die durchschnittliche Veränderung des VPI 2020 des Kalendervorjahres beschränkt und zwar für das Jahr 2025 mit höchstens 1 Pro-

## VORSICHT, FALLE

### Gefälschte E-Mails im Namen des Finanzministeriums

Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) warnt aktuell wieder vor einer steigenden Anzahl von gefälschten E-Mail-Nachrichten, die im Namen des Finanzministeri-

ums an Bürger und Unternehmer versendet werden. Die betrügerischen Nachrichten enthalten die Information, dass angeblich offene Zahlungen zu begleichen wären.

Die Betrüger drängen per E-Mail mit einer gefälschten Zahlungserinnerung im Anhang auf eine Überweisung auf ausländische Konten. Keinesfalls Geld überweisen!





Mietzins-  
erhöhungen  
dürfen jetzt  
nur noch ein-  
mal im Jahr,  
am 1. April,  
stattfinden  
MONTAGE: ADOBESTOCK

zent und für das Jahr 2026 mit höchstens 2 Prozent.

**6** Greifen die neuen Bestimmungen auch in bestehende Verträge ein?  
**ANTWORT:** Die Wertsicherungsbeschränkungen gelten für Erhöhungen ab dem 1. Jänner 2026. „Hat bei Altverträgen eine Wertsicherung davor bereits stattgefunden, wird als Zeitpunkt des Vertragsabschlusses das Monat fingiert, mit welchem die Wertsicherung geltend gemacht worden ist“, sagt die Anwältin.

**7** Befristete Mietverträge müssen seit Jahres-

#### GESTRICHENE FLÜGE

#### Was Airlines zurückzahlen müssen

Bei einer Flugannullierung müssen Fluggesellschaften den betroffenen Reisenden den Flugticketpreis inklusive der von Buchungsportalen eingehobenen Vermittlungspro-

beginn für mindestens fünf Jahre abgeschlossen werden. Gilt das in jedem Fall?  
**ANTWORT:** Betroffen sind Wohnungsmietverträge, die in den Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG fallen, wenn die Vermieter Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes sind. Wann eine Privatperson Unternehmer ist, hängt, so die Rechtsanwältin, vor allem davon ab, wie viele Wohnungen jemand vermietet. „Der Oberste Gerichtshof gibt als Richtgröße „mehr als fünf Mietgegenstände“ vor“, dabei sei allerdings jeder Fall gesondert zu betrachten.

vision erstatten. Das hat der Europäische Gerichtshof entschieden. Ausgangspunkt war eine Klage des Vereins für Konsumenteninformation gegen die niederländische KLM.

Alles,  
was  
**SRECHT**  
ist

## Kommt die kalte Progression zurück?

Juristen der Universität Graz beantworten strittige Rechtsfragen.

Von Nora Schreier

Derzeit wird die Rückkehr der kalten Progression diskutiert. Was ist aus juristischer Sicht dazu zu sagen?

**ANTWORT:** In Österreich wird Einkommen progressiv besteuert: Der Steuersatz steigt stufenweise an und wird auf die Einkommensanteile in der jeweiligen Tarifstufe angewendet. Die Steuerlast steigt überproportional und soll für jeden gleich spürbar sein. Werden

die Tarifstufen nicht an die Inflation angepasst, rutscht ein Teil des inflationsbedingt gestiegenen Einkommens in höhere Tarifstufen. Folge ist eine reale Erhöhung der Steuerlast. Diese „kalte Progression“

wurde 2023 abgeschafft. Die Tarifstufen werden seitdem mit der Inflation angehoben. Aufgrund der angespannten Budgetlage wird nun die Wiedereinführung der kalten Progression diskutiert. Verfassungsrechtlich wirft dies Fragen bezüglich Sachlichkeit und Gleichmäßigkeit der Besteuerung auf. Die Einkommensteuer be-

ruht auf dem Gedanken, dass Personen nur besteuert werden sollen, wenn und soweit sie tatsächlich wirtschaftlich leistungsfähig sind. Davon wird abgewichen, wenn durch die kalte Progression die Steuern jährlich „schleichend“ erhöht werden. Bei hoher Inflation könnte das problematisch werden. Allerdings ist zu bedenken, dass auch die staatlichen Ausgaben (z. B. für Gesundheit, Bildung) mit

der Inflation steigen. Auf der Einnahmeseite fehlt derzeit eine automatische Inflationsanpassung. Um dieses Budgetloch zu stopfen, müssen entweder Steuern neu eingeführt oder erhöht werden, bei den



Kalte Progression erhöht die Steuer schleichend ADOBESTOCK

Ausgaben gespart werden, oder beides. Die kalte Progression würde hingegen als automatische Steuererhöhung den budgetären Spielraum des Staates erweitern und damit notwendige Investitionen ohne Leistungskürzungen oder Neuverschuldung erleichtern.

**Nora Schreier**, Institut für Finanzrecht, Universität Graz.