

Změny v roce 2022 v zákoně o DPH v Rakousku

Od **1.1.2022** došlo v **rakouském zákoně o DPH k velkým změnám.**

Vstoupila v platnost nová právní úprava, která mění dosti výrazně podmínky vratky DPH pro zahraniční pronajímatele, kteří pronajímají svůj apartmán přes agenturu, tedy dalšího pronajímatele.



Co ze změny v zákoně o DPH vyplývá?

Doposud se v případě nároku na odpočet DPH, např. z kupní ceny nemovitosti, z provozních nákladů na apartmán, z provizí provozovateli apartmánu, oprav, úprav apartmánů či z nákupu nábytku a jiného zboží apod., uplatnilo DPH

v kvartálních/měsíčních daňových přiznáních a započítlo se oproti odvodům DPH z nájmu.

V případě, že nebyly žádné tržby, bylo DPH vráceno zákazníkovi na účet, přeúčtováno obchodním partnerům nebo započteno s budoucími platbami daní. Tento jednoduchý systém se od 1.1.2022 pro většinu zahraničních pronajímatelů ruší.

Majiteli apartmánu odpadá povinnost od roku 2022 podávat kvartálně přiznání k DPH. U DPH na vstupu bude mít možnost žádat o vratku DPH prostřednictvím datové schránky u českého finančního úřadu. Toto se týká plateb, které byly zaplacené po 1. lednu 2022. Naopak nájemné již nebude podléhat 20 % DPH, protože povinnost odvést DPH z nájmu přechází na provozovatele apartmánu.

Nová právní úprava platí jen pro ty, kteří svoji nemovitost pronajímají přes provozovatele a nájem je/byl zdaňován 20 % DPH a platí za předpokladu, že se na majitele nevztahuje jedna z četných výjimek.

Pro koho nová pravidla DPH neplatí?

- Pro ty, kteří pronajímají apartmán sami přímo turistům (např. přes booking, airbnb, apod.) a nemají provozovatele.
- Pro osoby, které v Rakousku trvale bydlí nebo zde mají rakouskou GmbH či jinou formu společnosti zapsanou v rakouském obchodním rejstříku.

Kdo v roce 2022 zůstává v modifikovaném "starém" systému?

- Ti, na které přešla povinnost odvést DPH v systému reverse charge – např. když zaplatili za realitní služby českému makléři, který nemá své sídlo v Rakousku, nebo jim byli poskytnuty řemeslné služby jinou zahraniční firmou (např. oprava topení, elektrikáři, malíři, atd...).
- Ti, co koupili zboží/nábytek mimo Rakousko a zboží bylo fakturováno na

rakouské DIČ.

- Právnícké osoby, které jsou majitelem apartmánu a apartmán byl využit pro soukromé účely jednatele/majitele, zaměstnanců či osob blízkých.

Ve "starém" systému by dále měli zůstat ti, u kterých v ČR není registrace jako plátce DPH možná - např. [SJM](#). U těchto případů však ještě není postup přesně vyjasněn.

Tyto změny byly zveřejněny rakouským Ministerstvem financí bez předchozího upozornění dne 16.12. 2021. Nová změna je však velmi problematická a Ministerstvo financí již urgentně pracuje na opravě zákona. **Změny v zákoně o DPH se netýkají daně z příjmu.**

Více k tématu:

- [Nová pravidla přeúčtování DPH z kupní ceny nemovitosti v Rakousku](#)
- [Investiční apartmány na horách](#)
- [Nabídka nemovitostí v Rakousku na prodej](#)