

## Nová pravidla přeúčtování DPH z kupní ceny nemovitosti v Rakousku

---

Od 1. ledna roku 2022 platí v Rakousku nová právní úprava, která mění podmínky vratky DPH z kupní ceny nemovitosti v Rakousku. Tato úprava se týká nemovitostí, které jsou v režimu DPH. Většina alpských rezidenčních projektů se v Rakousku staví v režimu dalšího pronájmu s možností částečného vlastního užívání, tedy v režimu DPH.



V případě, že kupující straně vznikl nárok na vratku DPH z kupní ceny nemovitosti v Rakousku, tak se do konce roku 2021 ve většině případů aplikoval princip tzv. přeúčtování DPH, tedy že kupující hradil čistou kupní

cenu bez DPH (kromě tzv. korekce DPH v případě vlastního užívání nemovitosti). Tento jednoduchý systém se od začátku letošního roku komplikuje. V případě, že bude apartmán pronajímán pomocí provozovatele, bude kupující povinen uhradit DPH z kupní ceny (aktuálně ve výši 20 %) a následně žádat o vratku DPH prostřednictvím datové schránky u českého finančního úřadu. Toto se týká plateb, které jsou splatné po 1. lednu 2022 (i v rámci již probíhajících transakcí v případě rozložených splátek).

Možnost přeúčtování DPH z kupní ceny nemovitosti by měla zůstat například tehdy, kdy se kupující nemůže registrovat jako plátce DPH v České republice, pořídí zboží z jiného státu EU na přidělené rakouské DIČ, nebo když na kupujícího přejde platba DPH v Rakousku na základě přenesené daňové povinnosti (reverse charge). Toto je pravděpodobně nejjednodušší varianta pro většinu kupujících, kteří mají zájem o přeúčtování DPH. Upozorňujeme, že relevantní daňové zákony se budou v blízké době pravděpodobně opět upravovat. O těchto změnách budeme naše klienty samozřejmě informovat.

Společnost Rellox je registrovaným plátcem DPH v Rakousku a ve spolupráci s rakouským daňovým poradcem, který se na danou problematiku specializuje, jsme schopni našim klientům navrhnout optimální řešení případného přeúčtování DPH z kupní ceny nemovitosti v Rakousku.

» [Nabídka nemovitostí v Rakousku](#)

---

## Mapa

