

INFO vom 18.05.2011

Rundschreiben Nr. 4 Einheitssteuer auf Mieteinnahmen – Cedolare secca

Ab 01. Jänner 2011 besteht für **Privatpersonen** die Möglichkeit, die Mieteinnahmen aus **Wohnungen** einer Einheitssteuer anstelle der progressiven Besteuerung zu unterwerfen. Die Einheitssteuer beträgt 21% der Mieteinnahmen für die freien und 19% für die vereinbarten bzw. konventionierten Mietverträge in den Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf (Eppan, Bozen, Algund, Leifers, Lana und Meran).

Eckdaten der Einheitssteuer

Die Einheitssteuer „cedolare secca“ in Höhe von 21% der Bruttomieteinnahmen ersetzt folgende Steuern:

- IRPEF-Steuer – progressiver Steuersatz von 23 – 43%;
- Regional-Zuschlag (Addizionale regionale) – 0,9%;
- Stempelsteuern für den Mietvertrag;
- Registergebühren die Registrierung und für die jährlichen Verlängerungen (2% der Jahresmiete) sowie die eventuelle vorzeitige Auflösung des Mietvertrages (sofern die Option für das Jahr gemacht wurde, in der die Registergebühren fällig sind).

Die Mietverträge sind aber weiterhin registrierungspflichtig.

Die Option für die Einheitssteuer ist für die gesamte Mietdauer bzw. bis zur nächsten Fälligkeit des Mietvertrages gültig, wobei der Vermieter jedoch jedes Jahr die Möglichkeit hat, innerhalb der vorgesehenen Frist für die Einzahlung der jährlichen Registergebühr (also innerhalb 30 Tage) die Option zu widerrufen. Sofern der Vermieter im ersten Vertragsjahr nicht für die Einheitssteuer optiert, besteht in den darauffolgenden Jahren trotzdem jederzeit die Möglichkeit, innerhalb der Zahlungsfrist der jährlichen Registergebühr, die Einheitsbesteuerung zu wählen. Diese Einheitsbesteuerung gilt für das gesamte Kalenderjahr, in welchem optiert wurde (z.B. Option im September 2012 – Gültigkeit für das gesamte Jahr 2012).

Vorteile

- **fixer Steuersatz von 21%** anstelle der progressiven Besteuerung, die bis zu 43% beträgt
- andere Einkommen können durch Wahl des fixen Steuersatzes der Mieten in eine niedrigere Progressionsstufe fallen
- 2% Registergebühren für die Registrierung und die jährliche Verlängerung sowie für die eventuelle vorzeitige Auflösung des Mietvertrages und die Stempelgebühren entfallen.

Nachteile

- Einheitssteuer wird auf die **gesamte Miete** berechnet. Hingegen Mieteinnahmen mit normaler Besteuerung, werden um **pauschal 15%** vermindert. Bei einem geringen steuerbaren Gesamteinkommen von bis zu **Euro 28.000,00** ist daher die normale Besteuerung in der Regel günstiger.
- Verzicht auf Erhöhung des Mietzinses laut ISTAT
- Steuerabsatzbeträge (z.B. Wiedergewinnungsarbeiten 36%, Energiesparmaßnahmen 55%, Pensionsfond, usw.) könnten wegen eines zu niedrigen Einkommens in der Steuererklärung nicht mehr geltend gemacht werden
- Die Anwendung der Einheitssteuer muss dem Mieter mittels Einschreibebrief mitgeteilt werden

Termine

Fälligkeit vor dem 07. April 2011 für: <ul style="list-style-type: none"> - Erstregistrierung eines neuen Mietvertrages - Registergebühr für die jährliche Verlängerung/bzw. Auflösung 	Die Option kann im Nachhinein in der Steuererklärung 2011 im Jahr 2012 erfolgen.
Fälligkeit zwischen dem 07. April 2011 und 06. Juni 2011 für: <ul style="list-style-type: none"> - Erstregistrierung eines neuen Mietvertrages - Registergebühr für die jährliche Verlängerung 	Die Option ist innerhalb 06. Juni 2011 mittels telematischem Verfahren (Software SIRIA) bzw. dem Mod. 69 vorzunehmen.
Fälligkeit ab dem 07. April 2011 für: <ul style="list-style-type: none"> - Registergebühr für die Auflösung 	Die Option ist innerhalb der Fälligkeit der Registergebühr (30 Tage nach Auflösung des

	Mietvertrages) mittels telematischem Verfahren (Software SIRIA) bzw. dem Mod. 69 vorzunehmen.
Fälligkeit ab dem 06. Juni 2011 für: <ul style="list-style-type: none"> - Erstregistrierung eines neuen Mietvertrages - Registergebühr für die jährliche Verlängerung/bzw. Auflösung 	Die Option ist innerhalb der Fälligkeit der Registergebühr (30 Tage nach Beginn des Mietvertrages eines jeden Jahres) mittels telematischem Verfahren (Software SIRIA) bzw. dem Mod. 69 vorzunehmen.

Empfehlung

Es kann keine allgemein gültige Empfehlung für die Anwendung der neuen Einheitssteuer abgegeben werden, d.h. es ist von Fall zu Fall zu prüfen, ob die Vor- oder Nachteile überwiegen. Grundsätzlich ist es jedoch so, dass die Einheitssteuer aufgrund des Verzichts auf die Erhöhung des Mietzinses erst bei Einkommen ab ca. 28.000 Euro von Vorteil ist, wobei jedoch noch eventuelle Steuerabsetzbeträge zu berücksichtigen sind.

Unsere Kanzlei steht Ihnen gerne zur Verfügung, um Vor- und Nachteile für den jeweiligen persönlichen Sachverhalt zu beurteilen und Sie bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Gerne stehen wir für eventuelle Rückfragen oder Klärungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thaler & Partner