

## Informationsrundschriften Bereich Wirtschaftsberatung

### Thema: Besteuerung Mieteinnahmen – Option für cedolare secca

Wir möchten unsere werten Kunden nochmals und ausdrücklich darauf hinweisen, dass es bei der Besteuerung der Mieteinnahmen (Wohnungen) tiefgreifende Änderungen gegeben hat, und zwar insbesondere durch die Einführung der „cedolare secca“, deren Konvenienz mit dem heurigen Jahr nochmals deutlich erhöht wurde.

**Vorweg sei festgehalten: bei Vermietung von Wohnungen lohnt es sich zumeist für die Besteuerung mit „cedolare secca“ zu optieren. Dies gilt auf jeden Fall für Immobilien, welche in Gemeinden mit hoher Wohnungsnot liegen (in Südtirol sind das: Bozen, Meran, Algund, Lana, Leifers, Eppan), da hier die Mieten bei einem Mietvertrag mit Gebietsabkommen mit lediglich 10% fix besteuert werden! Wer es also bis heute noch nicht getan hat, der sollte so bald als möglich einen Mietvertrag mit Gebietsabkommen machen und/oder für die „cedolare secca“ optieren. Die Option kann entweder beim Abschluss des Mietvertrages, oder bei der jährlichen Erneuerung (Registergebühr) erfolgen.**

Die Besteuerung von Mieteinnahmen durch Privatpersonen (falls der Vermieter eine Gesellschaft bzw ein Betrieb ist, erfolgt die Besteuerung wiederum anders) sieht zusammengefasst folgendermaßen aus:

Vermietung von **kommerziellen Lokalen** (und überhaupt von Immobilien, welche nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind bzw deren Zubehör):

Die Besteuerung erfolgt aufgrund der laut Vertrag und Istat-Astat Erhöhungen vereinbarten Mieten (nicht der effektiv kassierten Miete!). Als Steuergrundlage gelten 95% der Mieteinnahmen. Daraus ergibt sich je nach weiterem Einkommen des Vermieters eine unterschiedlich hohe Besteuerung, welche de facto zwischen 21,85% (niederste Steuerklasse – 23%) und 43,70% (höchste Steuerklasse 43+3%) variieren kann. Zusätzlich fällt noch die regionale Einkommenssteuer (bei uns in Südtirol 1,23%) an. Daraus ergibt sich eine effektive Besteuerung von 23,08% bis 44,87%. Zusätzlich fällt in einigen Gemeinden noch die kommunale Einkommenssteuer an (in Meran z.B. 0,1%, in vielen kleineren Gemeinden 0%).

Bei Immobilien, welche unter Denkmalschutz stehen, ergibt sich eine geringere Besteuerung, da hier die Bemessungsgrundlage nicht 95% der Mieteinnahmen, sondern lediglich 65% beträgt (bis 2012 waren diese de facto steuerfrei).

Vermietung von **Wohnungen und deren Zubehör**:

Die Besteuerung erfolgt je nach Vertrag und Option aufgrund 4 verschiedener Berechnungs-

methoden:

- a) **Normaler Mietvertrag (4+4 Jahre):** Die Berechnung erfolgt aufgrund der laut Vertrag und Istat-Astat Erhöhungen vereinbarten Mieten (nicht der kassierten!). Als Steuergrundlage gelten 95% der Mieteinnahmen. Daraus ergibt sich je nach weiterem Einkommen des Vermieters eine unterschiedlich hohe Besteuerung, welche de facto zwischen 21,85% (niederste Steuerklasse – 23%) und 43,7% (höchste Steuerklasse 43+3%) variieren kann. Zusätzlich fällt noch die regionale Einkommenssteuer (bei uns in Südtirol 1,23%) an. Daraus ergibt sich eine Besteuerung von 23,08% bis 44,93%. Zusätzlich fällt in einigen Gemeinden noch die kommunale Einkommenssteuer an (in Meran z.B. 0,1%, in vielen kleineren Gemeinden 0%).  
Bei Immobilien, welche unter Denkmalschutz stehen, ergibt sich eine geringere Besteuerung, da hier die Bemessungsgrundlage nicht 95% der Mieteinnahmen, sondern lediglich 65% beträgt (bis 2012 waren diese de facto steuerfrei). Effektive Besteuerung von 15,75% bis 30,70%.
- b) **Normaler Mietvertrag** (bzw Mietvertrag mit Gebietsabkommen in Gemeinden ohne Wohnungsnot) **mit Option für die „cedolare secca“:** die Besteuerung erfolgt mit fix 21% der vereinbarten Miete. Weiterer Vorteil: keine Stempelmarken, keine Registergebühr, die jährliche Registrierung entfällt, nur Erstregistrierung nötig. Nachteil: man muss auf die Erhöhung laut Istat-Astat verzichten. Wenn man ein relativ geringes Einkommen bzw größere absetzbare Sonderspesen (Arztrechnungen, Wiedergewinnungsarbeiten 36%, 50%, 55%, 65%, Inps Beiträge, ...) hat, kann die normale Besteuerung günstiger sein.
- c) **Mietvertrag mit Gebietsabkommen (3+2 Jahre):** diese Art kann zwar für alle Wohneinheiten (mit Zubehör) in allen Gemeinden abgeschlossen werden, die steuerlichen Begünstigungen sind aber nur in den oben angeführten Gemeinden mit hoher Wohnungsnot anwendbar. In diesen Gemeinden verringert sich die Steuergrundlage auf 66,5% der vereinbarten Miete. Daraus ergibt sich ein Steuersatz von insgesamt 16,11% (niederste Steuerklasse) bis 31,41% (höchste Steuerklasse). Bei denkmalgeschützten Wohnungen beträgt der Steuersatz aufgrund der zusätzlichen Reduzierung der Bemessungsgrundlage nur mehr von 11,02 (niederste Steuerklasse) bis 21,49% (höchste Steuerklasse).
- d) **Mietvertrag mit Gebietsabkommen (3+2 Jahre)** - in den oben angeführten Gemeinden - **mit Option für die „cedolare secca“:** die Besteuerung erfolgt mit fix 10% der vereinbarten Miete. Die Vor- und Nachteile sind dieselben wie unter Buchstabe b) angeführt. Diese Art der Besteuerung ist rein rechnerisch fast **immer von Vorteil!**, kann aber nur in den Gemeinden Bozen, Meran, Algund, Lana, Leifers, Eppan angewandt werden.

Für weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Meran, September 2014

Kanzlei CONTRACTA