

Informationsrundschriften Bereich Wirtschaftsberatung

Gemeindeimmobiliensteuer GIS – und Mietverträge:

Die Regelung der Gemeindeimmobiliensteuer GIS obliegt den Gemeinden, welche verschiedene Aspekte, und vor allem die Steuersätze im Rahmen des Landesgesetzes festlegen können.

Einige Gemeinden, darunter auch Meran und Bozen, machen hierbei einen großen Unterschied bei Wohnungen, je nachdem, ob diese vermietet sind und leer stehen. Für vermietete Wohnungen steht ein begünstigter Steuersatz zu, unter der Voraussetzung, dass der Gemeinde die Miete mitgeteilt wird. Grundsätzlich verlangen die Gemeinden die Kopie des Mietvertrages und dann die eventuellen Verlängerungen desselben. Die Meldung an die Gemeinde hat innerhalb 30. Juni des Folgejahres zu erfolgen. Bei unterlassener Meldung wendet die Gemeinde (evtl. auch im Beanstandungswege) den höheren GIS-Satz an, und auch das (verspätete) Vorlegen des Mietvertrages berechtigt nicht mehr zur Anwendung der niederen Steuersätze.

Es ist daher unerlässlich, der Gemeinde folgende Unterlagen zu schicken:

- Mietvertrag (egal ob vor oder nach 2014 abgeschlossen)
- Verlängerung des Mietvertrages (auch wenn dies laut Vertrag automatisch geschieht, ist der Gemeinde jeweils die Verlängerung zu melden, d.h. die erfolgte Registrierung der Verlängerung beim Steueramt ist vorzulegen)
- Abmeldung bzw. Auflösung des Mietvertrages

Vor allem die im Vertrag normalerweise vorgesehene automatische Verlängerung kann hierbei leicht dazu führen, dass man die entsprechende Registrierung und die Mitteilung an die Gemeinde vergisst. Zur Erinnerung: Mietverträge mit Gebietsabkommen sehen normalerweise eine Verlängerung nach 3 Jahren und dann nach 2 Jahren usw. vor, freie Mietverträge sehen in der Regel eine Verlängerung nach jeweils 4 Jahren vor.

Kunden, welche uns mit der Verwaltung ihrer Mietverträge beauftragt haben, brauchen nichts zu tun, die entsprechenden Formalitäten werden durch unsere Kanzlei durchgeführt.

Kunden, welche uns nicht mit der Verwaltung betraut haben und dies selbst erledigen, müssen sich unbedingt daran erinnern, die Registrierung bei Verlängerung vorzunehmen

und dies auch der Gemeinde (sofern in der Verordnung vorgesehen, wie z.B. Meran) zu melden. Andernfalls riskieren Sie eine Strafe durch das Steueramt und eine höhere GIS. Wir sehen leider immer wieder, dass die Registrierungspflicht vergessen wird.

NB: die Meldepflicht besteht auch für Wohnungen, die für andere Zwecke (z.B. als Büro) vermietet wurden, da diese für die Gemeinde ohne spezifische Meldung als leer gelten und somit dem höheren GIS-Steuersatz unterworfen werden.

Die Fälligkeit für die erste Meldung (pro 2014 und früher) ist der 30. Juni 2015 – wir empfehlen aber, die Unterlagen bereits jetzt der Gemeinde zu schicken.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Meran, Januar 2015

Kanzlei CONTRACTA