

## Rundschreiben Nr. 2/2011

03. Mai 2011  
Steger Benjamin

### **Ersatzbesteuerung Mieteinnahmen**

Grundsätzlich gilt die Regelung, dass bei Mietverträgen, bei denen der Vermieter als Privatperson handelt, die Mieteinnahmen zu 85% der progressiven Besteuerung unterworfen werden müssen. Je nachdem in welcher Steuerklasse man sich befindet, ergibt das eine effektive Steuerbelastung auf die Bruttomieteinnahmen von:

Einkommen	Steuersatz	davon 85%
bis 15.000	23%	19,6%
bis 28.000	27%	23,0%
bis 55.000	38%	32,3%
bis 75.000	41%	34,9%
über 75.000	43%	36,6%

In der rechten Spalte ist ersichtlich, wie viel ein Vermieter auf die Bruttomieteinnahmen definitiv Steuer zahlen muss.

#### **Beispiel:**

Herr Meier hat ein Einkommen aus seiner selbständigen Tätigkeit von 30.000 Euro. Zusätzlich vermietet er seine Zweitwohnung für 6.000 Euro im Jahr. Diese 6.000 Euro versteuert Herr Meier in seiner Steuererklärung zu 85%, d.h. 85% von 6.000 Euro versteuert Herr Meier mit einem Steuersatz von 38%, ergibt eine Steuerschuld von 1.938 Euro (entspricht auch  $6.000 \text{ Euro} \cdot 32,3\% = 1.938 \text{ Euro}$ ).

### **Ersatzbesteuerung**

Mit dem Art. 3 des Gesetzesdekretes Nr. 23 vom Jahr 2011 wurde eine Ersatzbesteuerung, die sog. „cedolare secca“ eingeführt.

Bei dieser Art der Besteuerung **wird Vermietern, die als Privatpersonen Wohneinheiten und deren Zubehör (z.B. Garagen)** vermieten, die Möglichkeit eingeräumt die Mieteinnahmen einer Ersatzbesteuerung von **21%** zu unterwerfen (19% bei vereinbarten Mietverträgen – lediglich möglich in Gemeinden mit Wohnungsknappheit wie z.B. in Bozen und Meran).

Bei dieser Art der Besteuerung unterliegen die Mieteinnahmen nicht mehr der progressiven Besteuerung. Deshalb bleiben auch der persönliche und der für zu Lasten lebende Familienmitglieder zustehende Freibetrag unverändert. Weiters ist auch die jährliche Einzahlung der 2% Registergebühren auf die Jahresmiete nicht mehr geschuldet, keine Regional- und Gemeindesteuer und bei der Erstellung des Mietvertrages müssen keine Stempelmarken mehr auf den Vertrag entwertet werden.

Die Ersatzbesteuerung ist eine Kannbestimmung, d.h. der Vermieter entscheidet sich für diese Art der Besteuerung und teilt dies im Vorhinein mittels Einschreibebrief dem Vermieter zu.

## **Verzicht auf die ISTAT-Erhöhung**

---

Da diese Art der Besteuerung vorwiegend Steuerzahlern mit hohem Einkommen zu Gute kommt, muss der Vermieter während der Option für die Ersatzbesteuerung auf die jährliche Erhöhung des Mietzinses (sog. ISTAT-Erhöhung) verzichten. Dies gewährleistet, dass auch der Mieter von der Ersatzbesteuerung schlussendlich profitiert.

Das Mietgesetz besagt, dass die Miete jährlich im Ausmaß von 75% der ISTAT-Erhöhung angepasst werden kann. Zurzeit beträgt die ISTAT Erhöhung 2,5%, d.h. die jährliche Miete kann um 1,875% erhöht werden.

Die Option für die Ersatzbesteuerung kann jährlich widerrufen werden. Ab diesem Zeitpunkt kann man auch die ISTAT-Erhöhung wieder verlangen, jedoch nicht rückwirkend.

## **Für wen ist die Ersatzbesteuerung empfehlenswert?**

---

Wie bereits oben angeführt, ist die Ersatzbesteuerung für höhere Einkommen von Vorteil, in der Regel ab einem Jahreseinkommen von ca. 28.000 Euro. Jeder Fall ist aber individuell zu überprüfen.

Ein weiterer Faktor wird jedoch die Entwicklung der Inflationsrate sein. Da sich diese letzthin eher nach oben entwickelt, ist es schwierig, eine allgemeine Empfehlung zu geben.

Bei der Option für die Ersatzbesteuerung fällt ja bekanntlich die Möglichkeit der Anpassung der Miete weg, und eine hohe Inflation könnte so den Wert der Miete über Jahr real deutlich senken.