

Die Einheitsbesteuerung von Mieteinnahmen (cedolare secca)

Privatpersonen, die Wohnungen vermieten, haben die Möglichkeit diese Mieteinnahmen mit einer reduzierten Einheitssteuer zu versteuern. Diese ist auch unter dem Begriff „cedolare secca“ bekannt.

Was sind nun die Vorteile?

- Unabhängig von der Höhe des Einkommens werden die freien Mietverträge mit einem fixen Steuersatz von 21% besteuert.
- Für konventionierte Mietverträge (3+2 Jahre) in Gemeinden mit angespannter Wohnungssituation wie **Lana**, Meran, Bozen, Algund, Leifers und Eppan beträgt der Steuersatz zur Zeit gar nur 15%. Ministerpräsident Renzi hat bereits angekündigt, dass dieser Steuersatz in Kürze auf 10% gesenkt wird.
- Durch die Einheitssteuer werden die Einkommenssteuer Irpef und die regionale Zusatzsteuer ersetzt.
- Bei der Registrierung des Mietvertrages ist keine Registergebühr zu bezahlen, ebenso sind keine Stempelmarken aufzukleben.

Was sind die Nachteile?

- Optiert der Vermieter für die Anwendung der Einheitssteuer, so kann er die Miete nicht mehr jährlich an den Index der Lebenshaltungskosten anpassen (Inflation). Dies gilt auch dann, wenn die Aufwertung im Mietvertrag ausdrücklich angeführt ist.

Angesichts der zur Zeit relativ niedrigen Inflationsrate fällt dies jedoch kaum ins Gewicht.

- Die Grundlage für die Berechnung der Einheitssteuer ist die jährliche Bruttomiete ohne irgendwelche Abzüge oder pauschale Abschläge.
- In der Steuererklärung können von der Einheitssteuer keine Absetzbeträge (z.B. Familienangehörige zu Lasten, Arztrechnungen, Versicherungen, Sanierungsbonus, usw.) in Abzug gebracht werden

Wie wird die Option gemacht?

Die Option für die Einheitsbesteuerung muss vom Vermieter mittels Einschreibebrief dem Mieter mitgeteilt werden. Ansonsten ist sie nicht gültig.

Die Mitteilung ist prinzipiell vor der Registrierung des Mietvertrages zu machen. Sie ist für die gesamte Dauer des Mietvertrages wirksam. Allerdings kann die Option jedes Jahr innerhalb der Zahlungsfrist für die jährliche Registergebühr widerrufen werden. Die Zahlungsfrist für die jährliche Registergebühr ist 30 Tage nach Beginn des Mietjahres.

Wissenswertes

Die Einheitssteuer kann auch angewandt werden, wenn zusammen mit der Wohnung Nebeneinheiten (z.B. Garage, Autoabstellplatz, Keller) vermietet werden.

Sollte jemand mehrere Wohnungen vermieten, so muss die Option für die Einheitssteuer nicht für alle Mietverträge gemacht werden. Man hat die Möglichkeit für eine Wohnung die Option zu machen und für eine andere die ordentliche Besteuerung anzuwenden.

Die Option für die Einheitsbesteuerung kann auch für bereits laufende Mietverträge jeweils am Beginn eines neuen Mietjahres gemacht werden.

Fazit

Bisher war die Option für die Einheitsbesteuerung der Mieteinnahmen vorwiegend für höhere Einkommen interessant.

Durch den aktuellen Steuersatz von 15% bzw. versprochenen 10% ist sie nun für alle Vermieter sehr interessant.

Vor allem für vermietete Wohnungen mit einem konventionierten Mietvertrag in Lana sowie in den anderen Gemeinden mit angespannter Wohnungssituation.

Dr. Reinhold Kofler

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater