



Dietenheimer Straße 1 Via Teodone  
I-39031 Bruneck/Brunico (BZ)  
Tel +39 04 74 41 40 25  
Fax +39 04 74 55 11 17  
info.steuern@aichner.biz

## Rundschreiben Nr. 6/2011 – Steuern

ausgearbeitet von: Vera Kammerer

Bruneck, 18. April 2011

### **Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen aus Wohnungen – Regime della cedolare secca** (Art. 3 Gesetzesdekret vom 14. März 2011 Nr. 23/2011 )

Anfang März 2011 hat die Regierung eine Ermächtigungsverordnung zum kommunalen Steuerföderalismus erlassen. Darin ist die Wahl einer Ersatzbesteuerung für Mieteinnahmen aus Wohnungen vorgesehen. Ab 01. Jänner 2011 besteht für Privatpersonen die Möglichkeit, die Mieteinnahmen aus Wohnungen einer Ersatzsteuer anstelle der progressiven Besteuerung zu unterwerfen. Die Ersatzsteuer beträgt **21%** der Bruttomieteinnahmen für die freien und 19% der Bruttomieteinnahmen für die vereinbarten bzw. konventionierten Mietverträge.

#### **Option für die Ersatzsteuer „cedolare secca“**

Die Ersatzsteuer kann wahlweise durch eine Option seitens des Vermieters in Anspruch genommen werden, wobei der Vermieter dies dem Mieter vorher mittels Einschreibebrief mitteilen muss, ansonsten ist die Option ungültig. Gleichzeitig mit der Wahl verzichtet der Vermieter auf die ISTAT-Anpassung des Mietzinses für die Jahre, in denen die Ersatzsteuer auf die Mieteinnahmen angewendet wird.

Die Ersatzsteuer „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 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.

#### **Termine für die Option**

Für Mietverträge, die bereits im Jahr 2011 bzw. vorher abgeschlossen wurden, gelten folgende Termine für eine mögliche Option:

Fälligkeit vor dem 07. April 2011 für: <ul style="list-style-type: none"><li>- Erstregistrierung eines neuen Mietvertrages</li><li>- Registergebühr für die jährliche Verlängerung/bzw. Auflösung</li></ul>	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"> <li>- Erstregistrierung eines neuen Mietvertrages</li> <li>- Registergebühr für die jährliche Verlängerung</li> </ul>	Die Option ist innerhalb <b>06. Juni 2011</b> mittels telematischem Verfahren (Software SIRIA) bzw. dem Mod. 69 vorzunehmen.
Fälligkeit ab dem 07. April 2011 für: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Registergebühr für die Auflösung</li> </ul>	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"> <li>- Erstregistrierung eines neuen Mietvertrages</li> <li>- Registergebühr für die jährliche Verlängerung/bzw. Auflösung</li> </ul>	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.

## Dauer der Option

Die Option für die Ersatzsteuer 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. Für das gesamte Kalenderjahr, in welchem der Widerruf erfolgt ist, steigt der Vermieter somit wieder auf das ordentliche Besteuerungssystem über. Ab diesem Zeitpunkt ist wieder die jährliche Registergebühr einzuzahlen und der Vermieter kann den Mietzins laut der jährlichen ISTAT-Anpassung erhöhen. Ab dem darauffolgenden Jahr könnte der Vermieter dann wieder für die Ersatzbesteuerung optieren.

Sofern der Vermieter im ersten Vertragsjahr nicht für die Ersatzsteuer optiert, besteht in den darauffolgenden Jahren trotzdem jederzeit die Möglichkeit, innerhalb der Zahlungsfrist der jährlichen Registergebühr, die Ersatzbesteuerung zu wählen. Diese Ersatzbesteuerung gilt für das gesamte Kalenderjahr, in welchem optiert wurde (z.B. Option im September 2012 – Gültigkeit für das gesamte Jahr 2012).

## Zahlung der Ersatzsteuer „cedolare secca“

Für die Ersatzsteuer „cedolare secca“ gilt der gleiche Zahlungstermin wie für die Einkommenssteuern, wobei auch für die Ersatzsteuer eine Vorauszahlung zu leisten ist. Somit müssen die Vermieter, die für das Jahr 2011 die Ersatzsteuer wählen, bereits bei der Berechnung der Steuervorauszahlungen für den 16. Juni 2011 und 30. November 2011 diese Option berücksichtigen.

Die Vorauszahlung beträgt heuer 85% der Ersatzsteuer auf die vermuteten Mieteinnahmen des Jahres 2011 und für die folgenden Jahre 95 % der Ersatzsteuer des vorhergehenden Jahres und ist wie folgt geschuldet:

Mietverträge, die vor dem 31. Mai 2011 abgeschlossen wurden	85%	<b>2 Raten</b> 16. Juni 2011 (40%) 30. November 2011 (60%)
Mietverträge, die ab 01. Juni 2011 abgeschlossen wurden		<b>1 Rate</b> 30. November 2011
Mietverträge, die ab 01. November 2011 abgeschlossen wurden		Keine Vorauszahlung



---

## Vorteile

---

Die Ersatzsteuer „cedolare secca“ ermöglicht die Besteuerung der Mieteinnahmen mit einem **fixen Steuersatz von 21%** anstelle der progressive Besteuerung, die bis zu 43% beträgt.

Weiters entfallen auch die Registergebühren für die jährliche Verlängerung sowie für die eventuelle vorzeitige Auflösung des Mietvertrages und die Stempelgebühren.

ACHTUNG: Obgleich bei der Option für die Ersatzsteuer die entsprechenden Mieteinnahmen nicht der normalen Steuerprogression unterliegen, müssen diese trotzdem für die verschiedenen steuerlichen Begünstigungen (Steuerabsatzbeträge, Status als zu Lasten lebend, Berechnung des Einkommens für verschiedene Beiträge) beim Gesamteinkommen in der Steuererklärung berücksichtigt werden.

---

## Nachteile

---

Die Ersatzsteuer ist jedoch nicht für jeden Vermieter vorteilhaft. Zu berücksichtigen ist, dass die Ersatzsteuer auf die **Bruttomieteinnahmen** berechnet wird und die Mieteinnahmen, die der progressiven Besteuerung unterworfen werden, um **pauschal 15%** vermindert werden. Bei einem geringen besteuerebaren Einkommen von bis zu **Euro 28.000,00** ist daher die ordentliche progressive Besteuerung in der Regel günstiger.

Ein weiterer Nachteil ist, dass Steuerabsatzbeträge (z.B. Wiedergewinnungsarbeiten 36%, Energiesparmaßnahmen 55%, Pensionsfond, usw.) wegen eines zu niedrigen Einkommens in der Steuererklärung nicht mehr geltend gemacht werden könnten sowie auch der Verzicht auf die jährliche Mieterhöhung. Daher ist von Fall zu Fall abzuwägen, welche Besteuerungsform für den Vermieter günstiger ist.

---

## Flexible Anwendung der Option

---

Die Option für die Ersatzsteuer kann relativ **flexibel** angewendet werden, so z.B. kann der Vermieter wählen, für welche Mietverträge und für welche Jahre er für die Ersatzsteuer optiert. Die Wahl ist also für jede einzelne Wohneinheit bzw. Mietvertrag separat zu treffen.

Sollte ein Steuerpflichtiger nur Einkommen aus Mieteinnahmen und keine sonstigen Einkünfte haben, wäre es von Vorteil, die Mieteinnahmen bis zur ersten Steuerstufe progressiv zu versteuern und für die restlichen Mieteinnahmen für die Ersatzsteuer zu optieren. So kann der Vermieter für die Mieteinnahmen mit normaler Besteuerung den **Pauschalabzug von 15%** nutzen und hat auch die Möglichkeit, eventuelle Steuerabsatzbeträge (Arztkosten, Versicherungen, Spenden, usw) von der IRPEF-Steuer abzuziehen.

Daher sind die Steuerpositionen der Vermieter individuell zu prüfen, um die optimale Lösung eines jeden Einzelnen zu finden.

---

## Besondere Fälle

---

- Sollten die Liegenschaften eines Mietvertrages sowohl eine Wohnung als auch eine gewerbliche Liegenschaft sein, kann der Vermieter für den Anteil der Wohnung für die Ersatzsteuer optieren und für den Anteil der gewerblichen Liegenschaft die Registergebühr in Höhe von 2% einzahlen und der progressiven Besteuerung unterwerfen.



- Wenn mehrere Vermieter eine Wohnung vermieten, können diese unabhängig voneinander für ihren Anteil der Miete optieren.

Anbei finden Sie zwei Fallbeispiele mit folgenden Sachverhalten:

Im Beispiel 1:

<i>Einkommen aus Unternehmertätigkeit oder lohnabhängigem Einkommen:</i>	40.000,00
<i>Mieteinnahmen aus Wohnungen:</i>	20.000,00
<i>ISTAT-Wert 2%, davon 75% Mieterhöhung:</i>	1,5%
<i>Absetzbare Barauslagen (Pensionsfond/INPS-Beiträge):</i>	3.000,00

Im Beispiel 2:

<i>Einkommen aus Unternehmertätigkeit oder lohnabhängigem Einkommen:</i>	15.000,00
<i>Mieteinnahmen aus Wohnungen:</i>	12.000,00
<i>ISTAT-Wert 2%, davon 75% Mieterhöhung</i>	1,5%

Schlussfolgerung: Bei einem steuerbaren Einkommen über Euro 28.000,00 bringt die Ersatzsteuer Vorteile.

Mit freundlichen Grüßen

Büro Aichner Hartmann

## Fallbeispiele: Gegenüberstellung progressive Besteuerung und Ersatzsteuer „cedolare secca“

Im Beispiel 1 gehen wir von folgendem Sachverhalt aus:

Einkommen aus Unternehmertätigkeit oder lohnabhängigem Einkommen:	40.000,00
Mieteinnahmen:	20.000,00
ISTAT-Wert 2%, davon 75% Mieterhöhung:	1,5%
Absetzbare Barauslagen (Pensionsfond/INPS-Beiträge):	3.000,00

Keine Option	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bruttomiete	20.000,00	20.300,00	20.604,50	20.913,57	21.227,27	21.545,68	21.868,87	22.196,90
ISTAT-Wert		1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Pauschalabzug 15%	-3.000,00	-3.045,00	-3.090,68	-3.137,04	-3.184,09	-3.231,85	-3.280,33	-3.329,53
Sonstige Einkommen	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
absetzbare Barauslagen (-)	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
Besteuerbares Einkommen	54.000,00	54.255,00	54.513,83	54.776,53	55.043,18	55.313,83	55.588,54	55.867,36
IRPEF-Satz	31,2%	31,2%	31,2%	31,3%	31,3%	31,4%	31,4%	31,5%
IRPEF-Steuer	16.840,00	16.936,90	17.035,25	17.135,08	17.237,70	17.348,67	17.461,30	17.575,62
Region. Zuschlag	486,00	488,30	490,62	492,99	495,39	497,82	500,30	502,81
Registergebühr (1%)	200,00	203,00	206,05	209,14	212,27	215,46	218,69	221,97
<b>Gesamte Steuern</b>	<b>17.526,00</b>	<b>17.628,20</b>	<b>17.731,92</b>	<b>17.837,21</b>	<b>17.945,37</b>	<b>18.061,95</b>	<b>18.180,29</b>	<b>18.300,39</b>
Netto nach Steuern	42.474,00	42.671,81	42.872,58	43.076,36	43.281,91	43.483,73	43.688,58	43.896,50

Option	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamteinkommen	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00	40.000,00
absetzbare Barauslagen (-)	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00	-3.000,00
Besteuerbares Einkommen	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00	37.000,00
IRPEF-Satz	28,1%	28,1%	28,1%	28,1%	28,1%	28,1%	28,1%	28,1%
IRPEF-Steuer	10.380,00	10.380,00	10.380,00	10.380,00	10.380,00	10.380,00	10.380,00	10.380,00
Region. Zuschlag	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00	360,00
<b>Gesamte Steuern</b>	<b>10.740,00</b>							
Bruttomiete	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
<b>Cedolare secca (21%)</b>	<b>4.200,00</b>							
Netto nach Steuern	45.060,00	45.060,00	45.060,00	45.060,00	45.060,00	45.060,00	45.060,00	45.060,00

Zusammenfassung für den Vermieter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mieterhöhung/Verzicht wenn Option		300,00	604,50	913,57	1.227,27	1.545,68	1.868,87	2.196,90
Gesamte Steuern ohne Option	17.526,00	17.628,20	17.731,92	17.837,21	17.945,37	18.061,95	18.180,29	18.300,39
Gesamte Steuern mit Option	14.940,00	14.940,00	14.940,00	14.940,00	14.940,00	14.940,00	14.940,00	14.940,00
<b>Steuerersparnis/Verlust(-) für den Vermieter</b>	<b>2.586,00</b>	<b>2.388,20</b>	<b>2.187,42</b>	<b>1.983,64</b>	<b>1.778,09</b>	<b>1.576,27</b>	<b>1.371,42</b>	<b>1.163,50</b>

Vorteil für den Mieter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mieterhöhung		300,00	604,50	913,57	1.227,27	1.545,68	1.868,87	2.196,90
Registergebühr (1%)	200,00	203,00	206,05	209,14	212,27	215,46	218,69	221,97
<b>Gesamter Vorteil für den Mieter</b>	<b>200,00</b>	<b>503,00</b>	<b>810,55</b>	<b>1.122,70</b>	<b>1.439,54</b>	<b>1.761,14</b>	<b>2.087,55</b>	<b>2.418,87</b>

**Schlussfolgerung:** Die Ersatzsteuer bringt für den Vermieter eindeutig Vorteile und daher ist die Option zu empfehlen.



Im Beispiel 2 gehen wir von folgendem Sachverhalt aus:

Einkommen aus Unternehmertätigkeit oder lohnabhängigem Einkommen: 15.000,00

Mieteinnahmen: 12.000,00

ISTAT-Wert 2%, davon 75% Mieterhöhung 1,5%

Keine Option	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bruttomiete	12.000,00	12.180,00	12.362,70	12.548,14	12.736,36	12.927,41	13.121,32	13.318,14
ISTAT-Wert		1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Pauschalabzug 15%	-1.800,00	-1.827,00	-1.854,41	-1.882,22	-1.910,45	-1.939,11	-1.968,20	-1.997,72
Sonstige Einkommen	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
<b>Besteuerbares Einkommen</b>	<b>25.200,00</b>	<b>25.353,00</b>	<b>25.508,30</b>	<b>25.665,92</b>	<b>25.825,91</b>	<b>25.988,30</b>	<b>26.153,12</b>	<b>26.320,42</b>
IRPEF-Satz	24,6%	24,6%	24,6%	24,7%	24,7%	24,7%	24,7%	24,7%
IRPEF-Steuer	6.204,00	6.245,31	6.287,24	6.329,80	6.373,00	6.416,84	6.461,34	6.506,51
Region. Zuschlag	226,80	228,18	229,57	230,99	232,43	233,89	235,38	236,88
Registergebühr (1%)	120,00	121,80	123,63	125,48	127,36	129,27	131,21	133,18
<b>Gesamte Steuern</b>	<b>6.550,80</b>	<b>6.595,29</b>	<b>6.640,44</b>	<b>6.686,27</b>	<b>6.732,79</b>	<b>6.780,01</b>	<b>6.827,93</b>	<b>6.876,58</b>
Netto nach Steuern	20.449,20	20.584,71	20.722,26	20.861,87	21.003,57	21.147,40	21.293,39	21.441,56

Option	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gesamteinkommen	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Besteuerbares Einkommen	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
IRPEF-Satz	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%	23,0%
IRPEF-Steuer	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00	3.450,00
Region. Zuschlag	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00
<b>Gesamte Steuern</b>	<b>3.585,00</b>							
Bruttomiete	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
<b>Cedolare secca (21%)</b>	<b>2.520,00</b>							
Netto nach Steuern	20.895,00	20.895,00	20.895,00	20.895,00	20.895,00	20.895,00	20.895,00	20.895,00

Zusammenfassung für den Vermieter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mieterhöhung/Verzicht wenn Option		180,00	362,70	548,14	736,36	927,41	1.121,32	1.318,14
Gesamte Steuern ohne Option	6.550,80	6.595,29	6.640,44	6.686,27	6.732,79	6.780,01	6.827,93	6.876,58
Gesamte Steuern mit Option	6.105,00	6.105,00	6.105,00	6.105,00	6.105,00	6.105,00	6.105,00	6.105,00
<b>Steuerersparnis/Verlust(-) für den Vermieter</b>	<b>445,80</b>	<b>310,29</b>	<b>172,74</b>	<b>33,13</b>	<b>-108,57</b>	<b>-252,40</b>	<b>-398,39</b>	<b>-546,56</b>

Vorteil für den Mieter	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mieterhöhung		180,00	362,70	548,14	736,36	927,41	1.121,32	1.318,14
Registergebühr (1%)	120,00	121,80	123,63	125,48	127,36	129,27	131,21	133,18
<b>Gesamter Vorteil für den Mieter</b>	<b>120,00</b>	<b>301,80</b>	<b>486,33</b>	<b>673,62</b>	<b>863,73</b>	<b>1.056,68</b>	<b>1.252,53</b>	<b>1.451,32</b>

Schlussfolgerung: In diesem Fall hat der Vermieter in den ersten Jahren einen leichten Vorteil, ab 2015 bringt die Ersatzsteuer für den Vermieter leichte Nachteile. Für den Mieter ist die Option immer vorteilhaft.