

Wirtschaft und Steuern	
Pauschalbesteuerung für Mieteinnahmen	1
Kunden- und Lieferantenliste – Aufschub	6
INPS – Fixraten.....	7
Arbeit und Soziales	
Kollektivvertrag Handel – Neuerungen.....	7

Wirtschaft & Steuern

Pauschalbesteuerung für Mieteinnahmen

Sehr geehrter Kunde,

mit Inkrafttreten der Ermächtigungsverordnung über den kommunalen Steuerföderalismus (DLgs Nr. 23 vom 14. März 2011) wurde unter anderem die wahlweise Einheitssteuer (Ersatzsteuer) für die Mieteinnahmen aus Wohnungen (Art. 3 der Verordnung) eingeführt. Für die Anwendung dieser Einheitssteuer kann alternativ zur ordentlichen Besteuerung (progressive Besteuerung) der Mieteinnahmen optiert werden. Mit Inkrafttreten der Verordnung am 7. April 2011 ist am selben Tag die Durchführungsbestimmung durch Verordnung des Direktors der Agentur der Einnahmen erlassen worden. Diese neuen Bestimmungen gelten laut Verordnung bereits für die laufende Steuerperiode 2011.

Anwendungsbereich

Die neue Einheitssteuer auf Mieteinnahmen ersetzt für den Zeitraum der Option folgende Steuern:

- Persönliche Einkommenssteuer (IRPEF), regionale und kommunalen Zusatzsteuern;
- Registersteuer auf die Bruttomieteinnahmen;
- Stempelsteuer für den Mietvertrag.

Subjektiver Anwendungsbereich

Die Einheitssteuer betrifft nur natürliche Personen bzw. Wohnungen im Eigentum von natürlichen Personen außerhalb des Unternehmens bzw. der freiberuflichen Tätigkeit.

Objektiver Anwendungsbereich

Die Einheitssteuer betrifft nur Wohnungen, sowie die zusammen mit Wohnungen vermieteten Nebeneinheiten (z.B. Garage), also Wohnungen welche im Kataster als A1 bis A11-Einheiten (ausgenommen A10) erfasst sind.

Für Mieteinnahmen aus Wohnungen im Rahmen der Unternehmertätigkeit bzw. der freiberuflichen Tätigkeit, sowie Mieteinnahmen aus gewerblichen Baueinheiten kann nicht für die Anwendung der Einheitssteuer optiert werden.

Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Einheitssteuer gilt der jährliche Bruttomietzins, ohne irgendwelche Abzüge und Abschläge. Demnach kann der Pauschalabzug von 15% (freie Mietverträge) bzw. 40,5% (konventionierte Mietverträge) nicht angewandt werden. Weitere Voraussetzung ist, dass die Mieteinnahmen zumindest dem Katasterertrag entsprechen.

Steuersatz

Die Höhe der Einheitssteuer (Ersatzsteuer) auf die Mieteinnahmen ist wie folgt festgelegt:

- 21% für freie Mietverträge
- 19% für konventionierte Mietverträge

Ersatzsteuer vs. progressive Einkommenssteuer

Die Ersatzsteuer wird unabhängig von der Höhe des weiteren Einkommens im Ausmaß von 21% bzw. 19% auf die Bruttomieteinnahmen berechnet. In der Praxis erfolgt somit eine gesonderte Besteuerung der Mieteinnahmen von den anderen Einkünften. Die progressive Besteuerung (abhängig von der Höhe des Gesamteinkommens) wird also für die Mieterträge ausgesetzt; für die anderen Einkünfte ergibt sich dadurch eine Progressionsverminderung.

Option für Anwendung der Einheitssteuer

Die Option für die Anwendung der Einheitssteuer kann zu folgenden Zeitpunkten erfolgen:

- bei Registrierung des Mietvertrages
- bei Fälligkeit für die Einzahlung der jährlichen Registersteuer
 - o für die einzelnen Folgejahre
 - o bei Verlängerung des Mietvertrages

Bei Mietverträgen welche ab 7. April 2011 registriert werden, ist die Option für die Anwendung der Einheitssteuer bei Registrierung des Mietvertrages vorzunehmen.

a) Übersicht zur Registrierung von Mietverträgen

Laufende Mietverträge	
Laufender Mietvertrag => Registriersteuer vor 07.04.2011 fällig	- Option für Einheitssteuer in Steuererklärung für 2011 (Mod. UNICO/2012 bzw. Mod. 730)
Verlängerter Mietvertrag => Registersteuer vor 07.04.2011 fällig	
Abgelaufener Mietvertrag bzw. vorzeitig aufgelöster Mietvertrag => Registersteuer vor 07.04.2011 fällig	- Register- und Stempelsteuer werden nicht erstattet
Verlängerter Mietvertrag => Registersteuer zwischen 07.04.2011 und 06.06.2011 fällig	- Option innerhalb 06.06.2011 mittels Modell 69 - keine Register- und Stempelsteuer
Aufgelöster Mietvertrag ab 08.03.2011 und später => Registersteuer ab 07.04.2011 fällig	- Option mittels Modell 69 innerhalb Frist für Einzahlung der Registersteuer
Laufender Mietvertrag zum 07.04.2011 und vorzeitige Auflösung in Zukunft	- Keine Register- und Stempelsteuer

Neue Mietverträge	
Neuer Mietvertrag => Registersteuer zwischen 07.04.2011 und 06.06.2011 fällig	- Registrierung innerhalb 06.06.2011 mittels Modell SIRIA bzw. Modell 69; evtl. Option für Einheitssteuer - Keine Register- und Stempelsteuer
Neuer Mietvertrag => Registersteuer ab 07.06.2011 fällig	- Registrierung innerhalb 30 Tage mittels Modell SIRIA bzw. Modell 69; evtl. Option für Einheitssteuer - Keine Register- und Stempelsteuer

b) Verfahren für Registrierung des Mietvertrages / Meldung der Option

Die Finanzverwaltung hat für Zwecke der Registrierung der Mietverträge mit Option für Anwendung der Einheitssteuer zwei Verfahren vorgesehen:

1) Modell SIRIA

Die Registrierung des Mietvertrages mit dem vereinfachten und elektronischen Verfahren mittels Software SIRIA. Hierbei handelt es sich um eine eigene Software welche von der Finanzverwaltung unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird. Die Übermittlung kann in diesem Fall nur in telematischer Form (Fisconline bzw. Entratel) vorgenommen werden.

2) Modell 69

Die Registrierung mit dem ordentlichen Verfahren auf Papier mit dem überarbeiteten Vordruck Mod. 69. Dieser Vordruck wurde mit Bezug auf die Option aktualisiert.

c) Option pro Wohnung

Die Option für die Anwendung der Einheitssteuer kann von jedem Eigentümer und für jede Wohnung getrennt ausgeübt werden.

Miteigentümer

Bei mehreren Eigentümern kann die Option auch nur von einem bzw. von einzelnen Eigentümern vorgenommen werden. Demnach kann es in der Praxis vorkommen dass für eine Wohnung unterschiedliche Besteuerungsverfahren bestehen.

Die Registersteuer ist in diesem Fall im Verhältnis für den Teil geschuldet, für den die Option nicht ausgeübt wurde. Weiters kann für diesen Teil die Mieterhöhung und die Anpassung an den Istat-Index vorgenommen werden.

Der Vermieter welcher die Option für die Anwendung der Einheitssteuer wahrnimmt muss gegenüber dem Mieter die entsprechende Meldung über die Anwendung der Einheitssteuer vornehmen.

d) Dauer und Widerruf der Option

Die Option für die Anwendung der Einheitssteuer hat Gültigkeit für die Laufzeit des Mietvertrages (oder Verlängerung des Mietvertrages). Bei laufenden Mietverträgen ohne Option kann bei Fälligkeit für die Einzahlung der jährlichen Registersteuern für die Anwendung der Einheitssteuer optiert werden.

Die Option kann jederzeit bei Termin für die Einzahlung der jährlichen Registersteuer widerrufen werden, sofern die Registersteuer innerhalb der Frist eingezahlt wird. Bei Widerruf kann man jederzeit wieder für die Anwendung der Einheitssteuer optieren.

e) Auswirkung der Option

Im Falle der Option für die Anwendung der Einheitssteuer können für die Laufzeit der Option keine Mieterhöhungen bzw. Anpassungen des Mietzinses an den Istat-Index vorgenommen werden. Bei den im Jahr 2011 bereits laufenden Mietverträgen wofür die Option ausgeübt wird und für welche die Anpassung an den Istat-Index bereits

vorgenommen wurde, muss laut ersten Informationen die Erhöhung an den Mieter rückerstattet werden. Die offizielle Bestätigung in dieser Hinsicht steht noch aus. Weiters kann, wie bereits erwähnt, der Pauschalabzug von 15% (freie Mietverträgen) bzw. 40,5% (konventionierte Mietverträge) nicht angewandt werden.

f) Mitteilung an Mieter und Polizeimeldung

Mitteilung an Mieter

Nachdem die Option für die Einheitssteuer allein dem Vermieter zusteht, muss dieser mittels Einschreiben den Mieter vorher über die Option für Anwendung der Ersatzbesteuerung informieren. Andernfalls ist die Option nichtig!

Laut Verordnung muss die Mitteilung an den Mieter vorzeitig („preventivamente“) erfolgen. Daraus kann man entnehmen, dass die Meldung vor Abgabe des Mod. SIRIA bzw. Mod. 69 erfolgen soll. Bei Mietverträgen welche den Übergangszeitraum betreffend (Option in Steuererklärung für 2011) muss die Mitteilung an den Mieter vor Einzahlung der ersten getätigten Steuervorauszahlung (1. oder 2. Akontozahlung) erfolgen.

Polizeimeldung

Eine Erleichterung ergibt sich durch Option für die Einheitssteuer auch hinsichtlich der Polizeimeldung: Mit Registrierung des Vertrages wird automatisch auch die für den Vermieter vorgeschriebene Meldung durchgeführt!

Akontozahlung / Saldozahlung

Auf die Einheitssteuer müssen analog zur Einkommenssteuer IRPEF Vorauszahlungen getätigt werden:

- 85% für die im Jahr 2011 laufenden Mietverträge;
- 95% ab dem Jahr 2012.

Die Vorauszahlungen sind wie innerhalb folgender Fristen fällig:

- 1. Rate über 40% bis 16. Juni
- 2. Rate über 60% bis 30. November

Ausnahmen für das Jahr 2011:

- bei Mietverträgen mit Laufzeit ab 31.05.2011 erfolgt die gesamte Vorauszahlung einheitlich mit der 2. Rate;
- bei Mietverträgen mit Laufzeit ab 01.11.2011 ist keine Akontozahlung zu tätigen.

Die Saldozahlung ist analog zur Einkommenssteuer IRPEF im darauf folgenden Jahr zur entsprechenden Fälligkeit zu entrichten.

Vorteilhaftigkeit der Einheitssteuer

In Bezug auf die Vorteilhaftigkeit können keine eindeutigen Aussagen getroffen werden, da die jeweiligen persönlichen Sachverhalte zu berücksichtigen sind.

Grundlegend kann davon ausgegangen werden, dass sich die Option für die Anwendung der Einheitssteuer erst für Einkommen ab Euro 25.000 bis Euro 30.000 Vorteile bringt.

Folgende Variablen müssen in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden:

- Bei ordentlicher Besteuerung wird bei freien Mietverträgen 85% (bei konventionierten Mietverträgen 59,5%) der Mieteinnahmen der Steuerbemessungsgrundlage zugerechnet, während bei Anwendung der Einheitssteuer die Bruttomiete (also 100%) der Bemessungsgrundlage zugerechnet wird;
- Progressiver Steuersatz für die Einkommenssteuer IRPEF, sowie die Zusatzsteuern;
- eventuelle Steuerabsetzbeträge bzw. Steuerguthaben;

- Registersteuer auf Bruttomietzins im Ausmaß von 2% (zur Hälfte vom Vermieter getragen) bzw. Stempelsteuer für Registrierung der Mietverträge, welche von der Einheitssteuer „ersetzt“ werden;
- Verzicht auf Mietzinsanpassungen für die Laufzeit des Mietvertrages.

Unter Umständen könnte bei hohen Steuerabsetzbeträgen (36% bzw. 55%) die geschuldete IRPEF nicht mehr ausreichen, um den Absetzbetrag zu nutzen, während auf der anderen Seite aufgrund der Option trotzdem die Einheitssteuer zu entrichten ist.

Provisorische Berechnung des Vorteils:

Unter Berücksichtigung des progressiven Steuersatzes, der Zusatzsteuern (Annahme 1,5%) und der Registersteuer (1% auf Euro 100,00) bzw. Abgesehen von eventuellen Steuerabsetzbeträgen, Steuerguthaben, Stempelsteuer und Mietanpassungen ergeben sich für folgende Einkommen folgende marginale Steuersätze für Mieteinnahmen aus freien Mietverträgen:

Einkommen	Ordentliche Besteuerung	Einheitssteuer	Vorteil
bis €15.000,00 (Steuersatz = 23%)	21,825% [85x(23%+1,5%)+100x1%]	21%	0,825%
€15.000,00 bis 28.000,00 (Steuersatz = 27%)	25,225% [85x(27%+1,5%)+100x1%]	21%	4,225%
€ 28.000,00 bis 55.000,00 (Steuersatz = 38%)	34,575% [85x(38%+1,5%)+100x1%]	21%	13,575%
€ 55.000,00 bis 75.000,00 (Steuersatz = 23%)	37,125% [85x(41%+1,5%)+100x1%]	21%	16,125%
Ab € 75.000,00 (Steuersatz = 43%)	38,825% [85x(43%+1,5%)+100x1%]	21%	17,825%

Hinweis:

- der prozentuelle Vorteil betrifft nur die Besteuerung der Mieteinnahmen!
- Diese provisorische Berechnung des Vorteils gilt nur für das erste Mietjahr bzw. ohne Berücksichtigung der Mietanpassungen für die Folgejahre.

Beispiel:

Bei einem Gesamteinkommen über Euro 27.000,00 (Euro 10.000,00 aus Mieteinnahmen) ergibt sich folgender Vorteil:

- Steuerschuld lt. Ordentliche Besteuerung = Euro 2.522,50
- Steuerschuld lt. Einheitssteuer = Euro 2.100,00
- Vorteil für Einheitssteuer = Euro 422,50

Strafen

Im Zuge der Ermächtigungsverordnung über den kommunalen Steuerföderalismus wurden auch die Verwaltungsstrafen für nicht oder unvollständig erklärte Mieteinnahmen, sowie die unterlassene Registrierung der Mietverträge drastisch erhöht.

Einkommenssteuer:

Für nicht oder unvollständig erklärte Mieten wird die Verwaltungsstrafe auf das doppelte erhöht bzw. sieht die Bestimmung folgende Strafen vor:

- 240% bis 480% bei Nicht-Abgabe der Steuererklärung
- 200% bis 400% bei nicht vollständiger Angabe der Mieteinnahmen in der Steuererklärung
- Aussetzung der Verminderung der Strafe auf ein Drittel im Falle von einvernehmlicher Feststellung

Registrierung des Vertrages:

Bei nicht registrierten Verträgen wird eine gesetzliche Mietdauer von 4 + 4 Jahren ab Registrierung des Vertrages festgelegt. Weiters wird der Mietzins mit dem Dreifachen des Katasterertrages begrenzt. Diese Strafen gelten auch im Falle dass im Mietvertrag ein geringerer Mietzins angegeben ist als effektiv bezahlt wird.

Bei unterlassener Registrierung des Vertrages durch den Vermieter kann der Mieter selbst die Registrierung durchführen. Als „Prämie“ erzielt der Mieter die obgenannten günstigeren Mietkonditionen (4+4 Jahre Mietdauer bzw. Mietzins im Ausmaß des Dreifachen des Katasterertrages).

Die neuen Strafen treten mit 6. Juni 2011 in Kraft.

Kunden- und Lieferantenliste - Aufschub

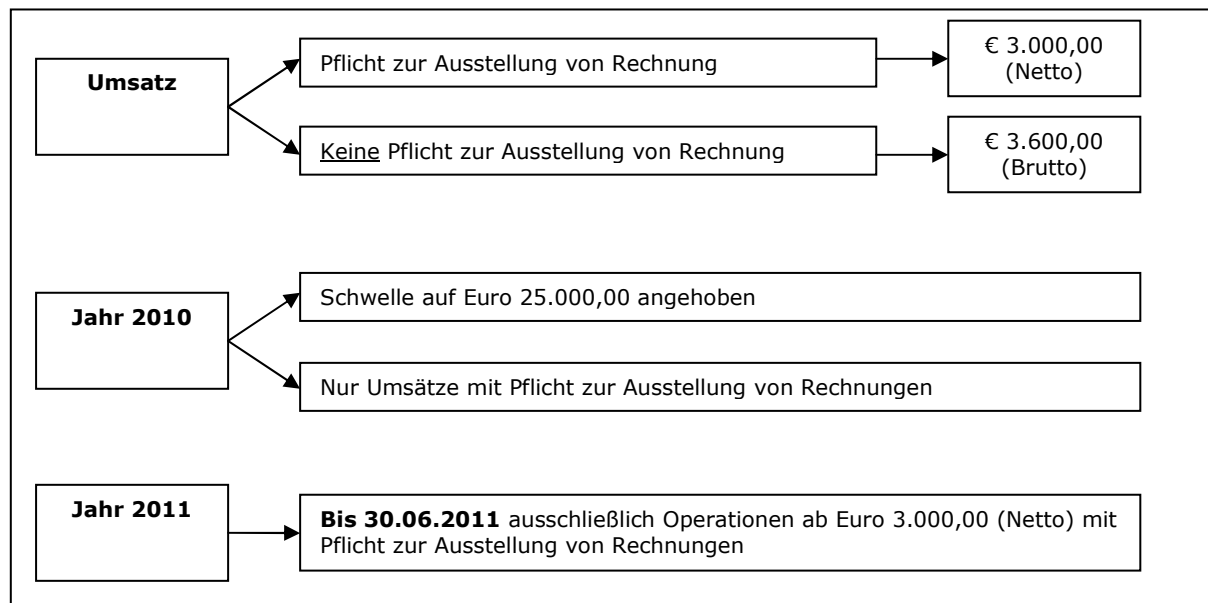
Sehr geehrter Kunde,

wie bereits in unserem Rundschreiben Nr. 06/2011 erwähnt wurden mit Gesetzesdekret Nr. 78/2010 die neuen Kunden- und Lieferantenlisten eingeführt. Mit Veröffentlichung der Durchführungsbestimmungen der Agentur der Einnahmen wurde eine Befreiung von der Angabe der Umsätze bis zum 30.04.2011 ohne Pflicht zur Rechnungslegung ab Euro 3.600,00 (inkl. MwSt.) in der Kunden- und Lieferantenliste festgelegt. Demzufolge waren diese Umsätze erst mit 1. Mai 2011 für die Kunden- und Lieferantenliste relevant.

Mit Verordnung Nr. 2011/59327 vom 14. April 2011 des Direktors der Agentur der Einnahmen wurde nun ein Aufschub für die Meldepflicht der Umsätze im Einzelhandel ab Euro 3.600,00 gewährt.

Demnach müssen die Umsätze welche der MwSt. unterliegen, aber keine Rechnungslegungspflicht besteht („ricevute fiscali“ bzw. „scontrini“) ab einem Betrag von Euro 3.600,00 erst **ab 1. Juli 2011** in der elektronischen Kunden- und Lieferantenliste erfasst werden.

Übersicht Schwellen



Dr. Thomas Graber

Die Inhalte dieses Rundschreibens dienen ausschließlich informativen Zwecken und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar.

INPS-Fixraten 2011

Auch Heuer bekommt man von der INPS wieder den Block oder das Deckblatt mit den Fixraten für das Jahr 2011 per Post zugeschickt. Der blaue Umschlag enthält vier Raten, wobei die erste Rate bereits am **16. Mai 2011** fällig ist.

- Zur Einzahlung verpflichtete Subjekte sind selbständige Kaufleute, Handwerker und Dienstleister sowie Gesellschafter von Personen- und Kapitalgesellschaften.
- Sollten Sie bei uns die Ermächtigung für den telematischen Versand der Mod. F24 unterschrieben haben, ersuchen wir Sie die Fälligkeit **16.05.2011** zu beachten und die Raten termingerecht bei uns abzugeben. Wir bitten Sie auch das Deckblatt bei uns abzugeben.

Falls Sie genannte Zahlungen nicht innerhalb 10. Mai 2010 zugesendet bekommen, ersuchen wir Sie, uns zu kontaktieren. Wir werden uns dann mit der INPS in Verbindung setzen.

Ruth Leitgeb

Die Inhalte dieses Rundschreibens dienen ausschließlich informativen Zwecken und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar.

Arbeit & Soziales

Kollektivvertrag Handel- Neuerungen

Mit 26.02.2011 wurde der Kollektivvertrag im Sektor Handel erneuert. Im folgenden die wichtigsten Neuerungen kurz angeführt.

1. Grundlohnerhöhung mit Beginn 1. Jänner 2011

2. Änderungen bei Krankheit

Ab 1. März 2011 werden jedem Beschäftigten die ersten drei Krankheitstage (Karenz) wie folgt vergütet:

- Für die ersten zwei Krankheitsfälle pro Kalenderjahr müssen dem Arbeitnehmer wie bisher 100% der Entlohnung ausbezahlt werden.
- Für den dritten und vierten Krankheitsfall pro Kalenderjahr müssen ihm 50% der Entlohnung ausbezahlt werden.
- Ab einschließlich den fünften Krankheitsfall pro Kalenderjahr wird für die ersten drei Tage keine Entlohnung mehr ausbezahlt.

Ausgenommen von dieser Neuregelung sind:

- Krankenhausaufenthalte, Day Hospital und Blutwäsche;
- Krankheitsfälle mit einer prognostizierten Dauer von nicht weniger als 12 Tagen;
- Multiple Sklerose und andere schwere und dokumentierte Krankheitsfälle;

3. Neuerung bei Freistellungen

Bisher standen allen Arbeitnehmern jährlich 56 Stunden (bei Betrieben mit bis zu 15 Beschäftigten) bzw. 72 Stunden (bei Betrieben mit über 15 Beschäftigten) an Arbeitszeitreduzierung und zusätzlich 32 Stunden an Freistellungen für abgeschaffte Feiertage zu. Die neue Regelung sieht nun für Personen die ab dem 27.02.11 eingestellt wurden folgendes vor:

Die 32 Stunden Freistellungen für abgeschaffte Feiertage bleiben unverändert, während die Stunden für Arbeitszeitreduzierung gestaffelt wie folgt variieren:

Unternehmen	Dienstalter		
	Von 0 bis 2 Jahren	Über 2 bis zu 4 Jahren	Über 4 Jahre
Bis zu 15 Mitarbeitern	32	32+ 28	32+56
Über 15 Mitarbeitern	32	32+36	32+72

4. Als Probezeit dürfen folgende Zeiträume nicht überschritten werden

Stufe	Zeitraum
I + I S	6 Monate (Kalendertage)
II + III + IV + V	60 effektive Arbeitstage
VI + VII	45 effektive Arbeitstage

5. Folgende neue Kündigungsfristen wurden eingeführt (die Fristen bei Entlassung bleiben bestehen)

Stufe	Bis zu 5 Dienstjahren	Von 5 - 10 Dienstjahren	Über 10 Dienstjahren
I + I S	45	60	90
II + III	20	30	45
IV + V	15	20	30
VI + VII	10	15	15

6. Garantiertes Lohnelement

In Ermanglung von Betriebsabkommen, welche den entsprechenden Sachverhalt regeln, muss den auf unbefristete Zeit Beschäftigten und den Lehrlingen, welche jeweils **mit 31. Oktober 2013** und seit mindestens 6 Monaten im Betrieb tätig sind, mit den **Novemberlöhnen 2013** ein zusätzliches Lohnelement ausbezahlt werden, welches je nach Betriebsgröße (bis zu 10 Beschäftigte oder mehr als 10 Beschäftigte) und Einstufung von 85 Euro bis 140 Euro beträgt.

7. Bilaterale Körperschaft

Die Beitragszahlungen an die Bilaterale Körperschaft sind integrierter Bestandteil des Kollektivvertrages und somit verpflichtend für alle Betriebe vorgeschrieben. Betriebe welche der Bilateralen Körperschaft nicht beitreten sind verpflichtet, ihren Arbeitnehmern als Ersatz ein zusätzliches Lohnelement in Höhe von 0,3% auf Grundlohn und Kontingenz auszus zahlen.

8. „Fondo Est“

Die Beitragszahlungen an den Sanitätsfonds „Fondo Est“ (monatlich 10 Euro für Vollzeitbeschäftigte bzw. 7 Euro für Teilzeitbeschäftigte) sind verpflichtend vorgeschrieben. Ersatzweise steht es dem Betrieb frei:

- den Beschäftigten ein zusätzliches Lohnelement in Höhe von 10 Euro brutto monatlich auszubezahlen (x 14);
- die vom Fonds vorgesehenen Leistungen selber zu übernehmen;
- Betriebe welche ihre Beschäftigten erstmals in den Fonds einschreiben müssen zusätzlich eine einmalige Beitrittszahlung in Höhe von 30 Euro pro Beschäftigten entrichten.
- Mit 1. Juni 2011 wird der Beitrag um einen Euro monatlich erhöht, mit 1. Jänner 2012 um einen weiteren Euro. Diese beiden Erhöhungen gehen allerdings zu Lasten der Arbeitnehmer.
- Mit 1. Jänner 2014 wird der Beitrag für Teilzeitbeschäftigte (7 Euro) denen der Vollzeitbeschäftigten (10 Euro) angeglichen.

Die Inhalte dieses Rundschreibens dienen ausschließlich informativen Zwecken und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar.

Dr. Gudrun Mairl
Lohnstudio GmbH

TERMINE UND FÄLLIGKEITEN

Mai 2011

Dienstag, 16. Mai 2011

Inail – Zahlung

1. Rate INPS – Beiträge Handwerker und
Kaufleute

MwSt. – Abrechnung für April

MwSt. - Absichtserklärung

Trimestrale MwSt. – Abrechnung

Mittwoch, 25. Mai 2011

INTRASTAT – Monatliche Meldung für April

Dienstag 31.Mai 2011

BLACK-List – Monatliche Meldung für

April 2011

