

DER EXPERTE ANTWORTET

Mietvertrag

Ich kaufe eine vermietete Wohnung, deren Mietvertrag in einigen Jahren ausläuft. Ist der Mietvertrag abzuändern? Wie muss die Einnahmenagentur darüber informiert werden? Was ist mit der jährlichen Registergebühr?

Nein, der Mietvertrag ist nicht abzuändern. Er bleibt so bestehen, wie er mit dem ursprünglichen Vermieter abgeschlossen wurde. Sie müssen lediglich die Einnahmenagentur mit einer schriftlichen Mitteilung darüber informieren, dass Sie den Mietvertrag aufgrund des Kaufes der Wohnung übernehmen. In dieser Mitteilung sollten u. a. folgende Daten angegeben werden:

- Daten des neuen Eigentümers;
- Daten des bereits registrierten Mietvertrages;
- Datum der Änderung der Eigentumsverhältnisse.

Die jährlichen Registergebühren betragen bei Wohnimmobilien zwei Prozent und sind grundsätzlich von beiden Vertragsparteien geschuldet. Beide Parteien haften auch für die Zahlung der gesamten Gebühr. Meist ist bereits im Mietvertrag vereinbart, wer die Registrierung durchzuführen hat. Die Zahlung der jährlichen Registergebühren kann entweder jedes Jahr innerhalb von 30 Tagen ab der jährlichen Fälligkeit des Vertrages gezahlt werden oder in einer einzigen Rate für die gesamte Dauer des Mietvertrages innerhalb von 30 Tagen ab Vertragsabschluss. In Ihrem Fall ist abzuklären, ob die Registergebühren bereits für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses bezahlt wurden oder ob diese in jährlichen Raten geschuldet sind. Zudem müssen Sie im Vertrag kontrollieren, wer sich um die jährlichen Zahlungen kümmern muss.

Falls Sie Steuerfragen haben, dann schicken Sie diese an die „WIKU“-Redaktion (dolomiten.wirtschaft@athesia.it). Die Redaktion behält sich vor, eine Auswahl unter den eingesandten Fragen zu treffen.



Hubert
Berger,
Kanzlei
lanthaler+
berger+
partner

Höhere Abschreibungssätze für Computer, Industrieroboter und Ähnliches zu erwarten

Überarbeitung verzögert sich

Zurzeit gelten für Maschinen, Anlagen, Einrichtungen, Immobilien und andere betriebliche Güter die Abschreibungssätze, wie sie mit dem Ministerialdekret am 31. Dezember 1988 festgelegt wurden. Eine Überarbeitung der Abschreibungstabelle (*tabella degli ammortamenti*) hätte nach der Verordnung Nr. 78/2009 bereits bis Ende des vergangenen Jahres abgeschlossen werden sollen. Damit könnten die neuen Abschreibungssätze schon im heurigen Jahr angewandt werden.

Doch im römischen Finanzministerium hat man zurzeit wahrscheinlich andere Sorgen. Deshalb ist wohl noch etwas Geduld erforderlich, bis die schon längst überfällige Überarbeitung endlich abgeschlossen wird. So gilt zum Beispiel für Computer ein jährlicher Abschreibungssatz von 20 Prozent. Das entspricht einer Abschreibungsdauer von fünf Jahren, und das ist wohl zu lange, wenn man den rasanten technischen Fortschritt in diesem Bereich berücksichtigt.



Foto: imn

Weil Computer einem schnellen technischen Wandel unterzogen sind, sollen die Abschreibungszeiten verkürzt werden.

Kürzere Abschreibungszeiten und somit höhere Abschreibungssätze sind künftig für

Computer, Industrieroboter, elektronische Anlagen und sonstige technische Geräte zu erwarten, die einem starken technischen Wandel unterliegen. Für Computer könnten zum Beispiel die Abschreibungssätze auf 30 Prozent steigen. Höhere Abschreibungssätze dürfte es auch für Geräte und Anlagen geben, die eine bessere Energieeffizienz gewährleisten. Das ist zum Beispiel durch die Kraft-Wärme-Koppelung der Fall, bei der Stromerzeugung mit Erdgas oder anderen Brennstoffen auch die Abwärme für Heizzwecke verwendet wird.

Dafür sind für verschiedene andere Anlagegüter niedrigere Abschreibungssätze und somit längere Abschreibungsdauern zu erwarten. Die Überarbeitung der Abschreibungstabelle ist nämlich mit der Auflage verbunden, dass sich damit für den Fiskus keine Steuereinbußen ergeben dürfen. Was bei den Unternehmen, deren Anlagegüter technisch schnell überholt werden, zu höheren Abschreibungen und somit zu geringeren Steuern führt, muss bei anderen Unternehmen mit niedrigeren Abschreibungssätzen ausgeglichen werden. Von einer allgemeinen Entlastung kann also nicht die Rede sein.

TERMINKALENDER

Letzter Termin

Montag, 15. Februar

Einzelhändler - Sammelbuchung der Jänner-Umsätze:

Die Einzelhändler und gleichgestellte Unternehmen müssen bis heute, die im Jänner mit Ausstellung eines Kassabelegs oder Steuerbelegs erzielten Umsätze gesammelt in das MwSt.-Buch eintragen.

Dienstag, 16. Februar

Steuervertreter - Zahlung des Steuereinhalts:

Die im Jänner vom Steuervertreter einbehaltene Einkommensteuer (Irfef) muss mit elektronischem Überweisungsauftrag F24 überwiesen werden. Der Steuereinbehalt (ritenuta d'acconto) betrifft die im Jänner bezahlten Löhne und Gehälter, die Entgelte der Freiberufler und freien Mitarbeiter, die Provisionen der Handelsvertreter und Agenten usw. Die Steuervertreter müssen für den Jänner auch den Aufschlag auf die Einkommensteuer zugunsten des Landes und einiger Gemeinden überweisen.

Arbeitgeber - NISF/INPS-Beiträge:

Die Arbeitgeber müssen für ihre Beschäftigten und die freien Mitarbeiter die NISF/INPS-Beiträge für den Monat Jänner mit Vordruck F24 überweisen.

Mehrwertsteuer - monatliche Abrechnung und Überweisung:

Steuerpflichtige, die monatlich die Mehrwertsteuer abrechnen, müssen die für den Monat Jänner geschuldete Steuer berechnen und auf elektronischem Weg überweisen.

Steuereinbehalt (4%) der Kondominien:

Die Kondominien müssen vom Entgelt für Werkverträge einen Steuereinbehalt von 4% tätigen. Bis heute ist die im Monat Jänner einbehaltene Steuer zu überweisen.