

# Erstes Akonto bis 6. Juli

**MIETVERTRÄGE:** Bei Wahl der Ersatzsteuer sind Bestimmungen zu beachten

Die Ermächtigungsverordnung für die Gemeindefinanzen sieht vor, dass die Vermieter für ihre Einkünfte aus vermieteten Wohnungen die neue Ersatzsteuer wählen können. In diesem Fall werden die Mieteinkünfte nicht mehr mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen in der Steuererklärung (Unico oder Vordruck 730), sondern getrennt davon mit dem einheitlichen Steuersatz von 21 Prozent versteuert. Mit dem umfangreichen Rundschreiben 26/E hat die Einnahmenagentur in der vergangenen Woche zahlreiche offene Fragen zur neuen Ersatzsteuer („cedolare secca“) geklärt.

## Einschreiben an Mieter

Der Vermieter, der sich für die neue Ersatzsteuer entscheidet, muss den Mieter von dieser Entscheidung mit einem eingeschriebenen Brief in Kenntnis setzen. Diese Mitteilung ist erforderlich, weil mit der Ersatzsteuer keine Anpassung an die gestiegenen Lebenshaltungskosten mehr erfolgen darf. Die bereits im Jahr 2011 eingetragene Mieterhöhung muss dem Mieter zurückbezahlt werden.

Bei neuen Mietverträgen oder bei der Verlängerung von Miet-



Vermieter von Wohnungen, die die neue Ersatzsteuer wählen, müssen gewisse bürokratische Hürden überspringen. Shutterstock

verträgen kann die Entscheidung für die neue Ersatzsteuer entweder online oder mit dem Vordruck 69 in Papierform innerhalb von 30 Tagen nach Vertragsabschluss erfolgen. Auf der

Homepage der Einnahmenagentur steht der Vordruck Siria zur Verfügung, der für die Entscheidung über Internet zu verwenden ist. Der Vordruck 69 wird beim Amt der Einnahmenagentur abgegeben. Mit der Wahl der Ersatzsteuer braucht für den Mietvertrag keine Stempelsteuer auch keine jährliche Registersteuer bezahlt werden.

## Alte Mietverträge

Für die alten Mietverträge, die am 7. April 2011 bereits registriert waren, erfolgt die Entscheidung für die Anwendung der Ersatzsteuer heuer mit der Steuererklärung im Jahr 2012. Doch auch in diesem Fall muss Entscheidung dem Mieter mit eingeschriebenem Brief sofort mitgeteilt werden. Außerdem ist die Akontozahlung für die Ersatzsteuer zu leisten.

## Akontozahlung

Der Vermieter, der sich bereits im Jahr 2011 für die Anwendung der Ersatzsteuer entscheidet, muss die entsprechende Akontozahlung leisten. Sie beträgt 85 Prozent der für 2011 geschuldeten Steuer. Bis zu 257,52 Euro ist die Zahlung im November fällig. Liegt die Akontozahlung über diesem Betrag, sind 40 Prozent bereits bis 6. Juli mit dem Vordruck F24 zu bezahlen. Die restlichen 60 Prozent sind bis 30. November zu entrichten.

Bei der Berechnung der Akontozahlung in der Unico-Steuererklärung oder im Vordruck 730 ist zu berücksichtigen, dass für die Ersatzsteuer eine getrennte Akontozahlung geleistet wird. In der Steuererklärung wird deshalb die Akontozahlung entsprechend niedriger ausfallen.

## Ferienwohnungen

Die Ersatzsteuer kann auch für die Vermietung von Ferienwohnungen gewählt werden. Diese Vermietung kann auch über Agenturen erfolgen, wenn sich die Agenturen ausschließlich auf die Vermittlung des Mietverhältnisses beschränken. Zudem kann die Ersatzsteuer für kurzfristige Vermietungen mit einer Dauer von unter 30 Tagen gewählt werden, für die keine Registrierung des Mietvertrages erforderlich ist.

ALEXANDER BRENNER-KNOLL

## DER EXPERTE ANTWORTET



Hubert Berger Kanzlei  
Lanthaler + Berger + Partner

## Tierarztkosten absetzen

**Für welche Tiere können die veterinärmedizinischen Ausgaben in der Steuererklärung abgezogen werden? Sind damit lediglich die Tierarztkosten gemeint oder auch der Kauf von Medikamenten für die Tiere? Welcher ist der Höchstbetrag, den man absetzen kann?**

In der Steuererklärung können 19 Prozent der veterinärmedizinischen Ausgaben, die den Selbstbehalt von 129,11 Euro übersteigen und unter 387,85 Euro liegen, abgesetzt werden. Der Höchstbetrag der Ausgaben ist als Gesamtbetrag anzusehen, unabhängig davon, wie viele Tiere gehalten werden.

Die absetzbaren veterinärmedizinischen Kosten können sowohl Tierarztkosten als auch Ausgaben für Medikamente sein, welche für die Tiere verschrieben wurden. Der steuerliche Abzug ist jedoch lediglich für die Pflege von legal gehaltenen Tieren bestimmt, welche als Haustiere oder aus sportlichen Gründen gehalten werden (z. B. Hunde, Katzen, Vögel oder Rennpferde). Ausgaben für die Pflege von Tieren, die für Zucht, Lebensmittelverarbeitung, Vermehrung oder ähnliches bestimmt sind, können in der Steuererklärung nicht abgesetzt werden. Auch die Ausgaben für die in der Landwirtschaft lebenden oder gewerblich gehaltenen Tiere können nicht abgesetzt werden. Zu beachten ist zudem, dass der Steuerabzug demjenigen zusteht, der die Ausgaben bezahlt hat, auch wenn diesem das Tier gar nicht gehört.

\*\*\*

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

## TERMINKALENDER

Letzter Termin

### Mittwoch, 15. Juni

**Einzelhändler:** Einzelhändler und gleichgestellte Unternehmen müssen die im Mai mit Ausstellung eines Kassabelegs oder Steuerbelegs erzielten Umsätze gesammelt in das MwSt.-Buch eintragen.  
**Steuer-Jahresausgleich:** Unternehmen und sonstige Stellvertreter müssen für ihre Mitarbeiter die wegen des Steuer-Jahresausgleichs (conguaglio di fine anno) geschuldete Steuer überweisen.

### Donnerstag, 16. Juni

**Ici:** Eigentümer von Immobilien und von Baugrundstücken müssen die erste Rate der Gemeindeimmobiliensteuer (Ici) zahlen.  
**Steuereinbehalt:** Die im Mai vom Stellvertreter einbehaltene Einkommensteuer (Irap) muss mit elektronischem Überweisungsauftrag F24 überwiesen werden.

**Nisf/Inps-Beiträge:** Arbeitgeber müssen für Beschäftigte und freie Mitarbeiter die Nisf/Inps-Beiträge für Mai überweisen.

**Kondominien:** Sie müssen vom Entgelt für Werkverträge mit Unternehmen einen Steuereinbehalt von 4 Prozent tätigen. Die im Monat Mai einbehaltene Steuer ist zu überweisen.

**Mehrwertsteuer:** Steuerpflichtige, die monatlich die Mehrwertsteuer abrechnen, müssen die Steuer für Mai überweisen.  
**Ires:** Kapitalgesellschaften müssen aufgrund der Unico-Steuererklärung die Saldo- und Akontozahlung der Gesellschaftssteuer (Ires) und der Wertschöpfungssteuer (Irap) durchführen.