

DER EXPERTE ANTWORTET

WAS SAGT DAS ARBEITSRECHT ZU...?



Hubert
Berger
Kanzlei
Lanthaler +
Berger +
Bordato +
Partner

Mietvertrag: Was ist zu beachten?

Ich habe eine Wohnung gekauft und werde diese nun vermieten. Was muss ich in Bezug auf einen begünstigten Mietvertrag beachten?

Gemäß dem Gebietsabkommen in Durchführung des Gesetzes Nr. 431/1998 und der Ministerialverordnung vom 30. Dezember 2002 kann in Gemeinden mit Wohnungsnot ein steuerlich begünstigter Mietvertrag abgeschlossen werden. Als solche Gemeinden sind in Südtirol Bozen, Meran, Lana, Leifers, Eppan und Algund eingestuft. Der begünstigte Mietvertrag ist gemäß dem bei der jeweiligen Gemeinde hinterlegten Muster-Mietvertrag abzuschließen, die vereinbarte Miete darf dabei nicht die festgelegten Höchstwerte übersteigen. Die Mindestvertragsdauer beträgt 3 Jahre. Der Vertrag verlängert sich automatisch um 2 Jahre, wenn keine Kündigung erfolgt. In Bezug auf die Besteuerung der Mieten gilt, dass grundsätzlich 95 Prozent der Einkünfte laut Vertrag der Einkommensteuer unterliegen. Bei begünstigten Mietverträgen wird ein zusätzlicher Abschlag von 30 Prozent gewährt. Bei Option für die Ersatzbesteuerung (cedolare secca) wird der pauschale Steuersatz von 10 Prozent anstatt von 21 Prozent angewendet. Aufgrund des niederen Steuersatzes von 10 Prozent ist aktuell bei begünstigten Mietverträgen die Anwendung der Ersatzbesteuerung in den meisten Fällen steuerlich vom Vorteil. Von der Anwendung der Ersatzbesteuerung muss der Mieter durch den Vertrag oder mittels Einschreiben mit Rückantwort in Kenntnis gesetzt werden, und der Vermieter verzichtet dadurch auf die inflationsbedingte Anpassungen des Mietzinses.

Falls Sie Steuerfragen haben, dann schicken Sie diese an die „WIKU“-Redaktion (dolomiten.wirtschaft@athesia.it).

Urlaubsbestimmungen

VON JOSEF TSCHÖLL UND
ALEXANDER BRENNER-KNOLL

Sommerzeit ist Urlaubszeit. Was Sie über die gesetzlichen Bestimmungen zum Thema Urlaub wissen müssen.

1 Wer legt die Urlaubszeit fest?
Die zeitliche Festlegung des Urlaubs steht dem Arbeitgeber zu, der neben den betrieblichen Erfordernissen auch die Wünsche der Mitarbeiter zu berücksichtigen hat. Besonders in größeren Betrieben kann das zu Konflikten führen. Ein gutes Betriebsklima und etwaige schriftliche Urlaubsregelungen können helfen, unangenehme Auseinandersetzungen zu vermeiden.

2 Können Mitarbeiter ihre Urlaubszeit nach eigenem Gutdünken wählen?

Grundsätzlich entscheidet der Arbeitgeber, wann ein Mitarbeiter seinen Urlaub zu nehmen hat. In Ausnahmefällen könnte der Arbeitgeber einverstanden sein, dass ein Mitarbeiter seine Urlaubszeit frei festlegen kann. Gesetzlich besteht darauf jedoch kein Anrecht, den Urlaub „selbst zu nehmen“.

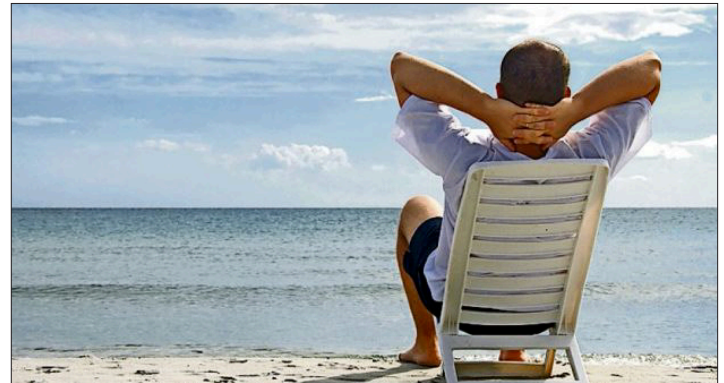
3 Darf ein Arbeitnehmer den angetretenen Urlaub eigenmächtig verlängern?

Der Arbeitnehmer darf nur für die vom Arbeitgeber festgelegte Zeit im Urlaub bleiben. Wenn der Arbeitnehmer noch einen Resturlaub haben sollte, darf er trotzdem den angetretenen Urlaub nicht unerlaubt verlängern. Das wären ein Fehlverhalten, das disziplinarisch geahndet werden könnte. Schlimmstenfalls droht die Entlassung.

4 Kann der Arbeitgeber allgemeine Betriebsferien festlegen?

Der Arbeitgeber kann für den gesamten Betrieb oder Teilen davon Betriebsferien (Betriebsurlaub, Werkferien) festlegen. In Italien sind Betriebsferien besonders im August üblich, so dass um den Feiertag am 15. August teilweise jede Tätigkeit eingestellt wird. Mit den Erfordernissen eines modernen Industriestaates ist das jedoch kaum vereinbar.

5 Kann ein Arbeitnehmer aus betrieblichen Erfordernissen aus dem Urlaub zurückgerufen werden?



Der Urlaub soll der körperlichen und geistigen Erholung dienen.

werden?

In vielen Kollektivverträgen ist vorgesehen, dass der Arbeitnehmer aus besonders dringlichen betrieblichen Erfordernissen aus dem Urlaub zurückgerufen werden kann. Das könnte zum Beispiel notwendig sein, wenn der Schaden an einer wichtigen Maschine nur von dem Techniker, der gerade in Urlaub ist, behoben werden kann. Auch ein schwerer Ausfall der Computersysteme würde vielleicht den Rückruf des zuständigen Technikers rechtfertigen. Es handelt sich aber um Ausnahmefälle, weil dem Arbeitnehmer alle durch den Rückruf entstandenen Spesen ersetzt werden müssen. Außerdem hat er selbstverständlich auch Anrecht auf den verbleibenden Resturlaub.

6 Welche Auswirkungen hat eine Erkrankung während der Urlaubszeit?

Der Urlaub soll der körperlichen und geistigen Erholung dienen. Erkrankt ein Arbeitnehmer während des Urlaubs, so werden die

Krankheitstage nicht auf den Jahresurlaub angerechnet. Es muss sich dabei aber um eine Erkrankung handeln, die die Erholungswirkung des Urlaubs wesentlich beeinträchtigt. Nach vielen Kollektivverträgen ist das bei Krankheiten mit einer prognostizierten Heilungsdauer von mindestens 3 Tagen gegeben.

7 Wozu ist der Arbeitnehmer bei einer Erkrankung oder bei einem Unfall im Urlaub verpflichtet?

In dem Fall muss der Arbeitnehmer seinen Arbeitgeber umgehend von seiner Erkrankung oder seinem Unfall benachrichtigen. Außerdem muss er sich von einem Vertrauensarzt oder im Krankenhaus untersuchen lassen. Die Diagnose und die voraussichtliche Heilungsdauer wird dann online dem NISF/INPS gemeldet. Beschränkt auf die voraussichtliche Heilungsdauer kann der Arbeitgeber diese Meldung dann online beim NISF/INPS einsehen.

© Alle Rechte vorbehalten

TERMINKALENDER

Letzter Termin

Montag, 1. Juli

Einkommensteuer (Irpéf) Saldo- und Akontozahlung:

Die Irpéf-Saldozahlung 2018 und die erste Akontozahlung für 2019 ist bis heute durchzuführen.

Sozialbeiträge für Handwerker und Kaufleute:

Heute sind die NISF/INPS-Sozialbeiträge für die Handwerker und Kaufleute fällig.

UniEmens-Meldung an das NISF/INPS:

Für die im Monat Juni erfolgten Lohnzahlungen müssen die Arbeitgeber bis heute die Online-Meldung (UniEmens) an das NISF/INPS durchführen.

Einheitslohnbuch:

Die Arbeitgeber müssen bis heute im Einheitslohnbuch (libro unico del lavoro) die Eintragungen für den Monat Juni vornehmen. ©