

DER EXPERTE ANTWORTET

WICHTIGE URTEILE



Hubert Berger
Kanzlei Lanthaler +
Berger + Bordato +
Partner

Besteuerung Miete

Ich habe gehört, dass es für die Besteuerung der Mieten 2 Möglichkeiten gibt: die Normalbesteuerung oder die sogenannte „Cedolare Secca“. Die Wohnung wurde energetisch saniert ich habe dadurch hohe Steuerabschreibungen. Was ist für mich nun vorteilhafter?

Einkünfte aus der Vermietung von Wohnimmobilien unterliegen grundsätzlich im Ausmaß von 95 Prozent (bzw. 66,5 Prozent bei begünstigten Mietverträgen gemäß Gebietsabkommen in Gemeinden mit Wohnungsnot) der Einkommensteuer (IRPEF). Alternativ dazu kann für die Einheitssteuer „Cedolare secca“ optiert werden, wobei die Besteuerung bei freien Mietverträgen 21 Prozent und bei begünstigten Verträgen 10 Prozent beträgt.

Die Mieteinkünfte, die mit der Einheitssteuer besteuert werden, fallen nicht unter die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer. Der Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten wird mit der Einkommensteuer des jeweiligen Jahres verrechnet. Der Absetzbetrag kann also maximal im Ausmaß der anfallenden Einkommensteuer genutzt werden. Der Anteil der Rate des Absetzbetrages, der das Steueraufkommen des Jahres übersteigt, ist verloren und kann nicht auf die Folgejahre vorgetragen werden. Was für Sie aber schlussendlich vorteilhafter ist, hängt von Ihrem Gesamteinkommen ab. Wird beispielsweise durch ihr aktuelles Einkommen der Absetzbetrag nicht voll ausgenutzt, kann es interessant sein, die ordentliche Besteuerung anzuwenden. In diesem Fall könnte die Einkommensteuer für die Miete mit dem Absetzbetrag verrechnet werden. ©

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



Wo fängt die Ruhestörung an?

Bellende Hunde, laute Musik, schreiende Kinder: Nachbarn können manchmal ziemlich nerven.

shutterstock



von
Markus
Wenter*

Der Fall:

Ob laute Musik um Mitternacht, tobende Kinder, Hundegebell oder der röhrende Rasenmäher: Nicht selten stören des Nachbarn Geräusche in Haus, Hof und Garten. In einem Kondominium haben sich 3 Bewohner von einer Miteigentümerin immer wieder gestört gefühlt und diese schließlich angezeigt.

Wie die Gerichte entschieden haben:

Im Strafverfahren lautete die Anklage auf Störung der Arbeit und der Ruhe von Personen nach Artikel 659 des Strafgesetzbuches (StGB), wofür eine Haftstrafe von bis zu 3 Monaten oder eine Geldbuße bis maximal 309 Euro verhängt werden kann. Im Anlassfall ist die Frau zur Zahlung einer Geldbuße von 100 Euro verurteilt worden.

Hiergegen zog die Dame bis vor das römische Kassationsgericht. Dort rügte sie zunächst einmal, dass die aufgenommenen Beweise keine Verurteilung rechtfertigen würden. Denn es hätten sich gerade einmal 3 Leu-

te gestört gefühlt, die aber alle im selben Haus leben. Die Bestimmung laut Artikel 659 StGB beziehe sich aber auf Geräusche, die in einem größeren Umkreis – und somit von mehr Leuten – als störend empfunden werden.

Zum zweiten, so argumentierte die Beklagte, hätte Artikel 131-bis des Strafgesetzbuches angewendet werden müssen. Dieser schließt unter gewissen Voraussetzungen eine Strafbarkeit aus, wenn es sich um ein besonders leichtes und nicht gewohnheitsmäßiges Vergehen handelt.

Die Kassationsbeschwerde ist aber abgewiesen worden (Beschluss Nr. 33708 vom 9. Oktober 2020). Damit es sich um eine öffentliche Ruhestörung handelt, muss laut den Höchststrichtern weder eine Fläche besonderer Größe, noch eine relevante Anzahl von Personen oder die gesamte Nachbarschaft betroffen sein. Es genügt, wenn die Geräusche eine Gruppe stören – unabhängig von der Anzahl der Personen, und auch wenn sich die Gruppe auf einem kleineren Areal befindet, wie etwa einem Kondominium. Laut dieser Entscheidung reicht es, wenn 3 Personen gestört werden.

Auch der Strafausschlussgrund nach Artikel 131-bis StGB konnte hier nicht greifen. Im Verfahrensverlauf war nachgewiesen worden, dass die Ruhestörungen wiederholt und über

einen langen Zeitraum erfolgt sind. Gewohnheitsmäßige Vergehen sind von der Bestimmung aber ausdrücklich auszuschließen.

Aus dieser Entscheidung kann man ableiten, dass Artikel 131-bis StGB bei öffentlicher Ruhestörung nur in Ausnahmefällen als „Rettungsanker“ dienen kann: Denn wenn auch theoretisch vorstellbar, wird es in der Praxis doch selten vorkommen, dass sich Betroffene wegen einer einzigen Episode der Ruhestörung an die Behörden wenden. Zumeist wird es so sein, dass einem Nachbarn erst nach einer Vielzahl von Störungen der Krage platz, und er sich zur Wehr setzt. Wird dann festgestellt, dass eine strafbare Handlung vorliegt, handelt es sich aber zwangsläufig um ein gewohnheitsmäßiges oder zumindest wiederholtes Fehlverhalten, das vom Strafausschlussgrund nach Artikel 131-bis StGB explizit ausgenommen ist.

Sofern die Kondominiumsbesohner nachweisen können, dass sich bei ihnen ein Gesundheitsschaden eingestellt hat, können sie in einem separaten Zivilverfahren noch Schadenersatzansprüche geltend machen.

© Alle Rechte vorbehalten

* Markus Wenter ist Partner der Kanzlei Wenter & Marsico in Bozen.