

INFO

FÜR

VERMIETER

Im Vorfeld der Hochsaison des Mietwohnungsmarktes im August-September 2022 wies die Steuerbehörde in einer am Mittwoch veröffentlichten Erklärung auf die Steuervorschriften und andere Einzelheiten der langfristigen Vermietung und Verpachtung von Wohnungen hin.

Die Nationale Steuer- und Zollbehörde (NAV) erklärte in einer Erklärung, dass dieser Zeitraum seit Jahren der beliebteste für Menschen ist, die nach Miethäusern und Wohnungen suchen. Zu den Regeln der Langzeitvermietung gehört, dass es sich lohnt, neben dem Vorschussvertrauen auch die Mietbedingungen schriftlich festzuhalten, schreiben sie.

Es ist wichtig, dass die Mieter immer einen gültigen Mietvertrag für die gemietete Wohnung haben, und es lohnt sich, die monatlichen Mietzahlungen zu dokumentieren. Am einfachsten ist es, wenn die Mieter per Banküberweisung zahlen und im Mitteilungsfeld das Datum und den Namen „Miete“ angeben.

Die Vermietung von Wohnimmobilien ist in der Regel mehrwertsteuerfrei, und eine natürliche Person, die ausschließlich Einkünfte aus der Vermietung von Wohnimmobilien als von der Mehrwertsteuer befreite wirtschaftliche Tätigkeit erzielt, muss sich nicht beim NAV registrieren lassen (eine Steuernummer haben) und keine Mehrwertsteuererklärung abgeben. Der Vermieter muss die Miete, d.h. die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnung, dokumentieren.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Einkommen aus den gesamten Mieteinnahmen auf zwei Arten ermittelt werden kann. Eine davon ist die Einzelkostenrechnung, bei der die Einnahmen um nachweisbare Kosten (Betriebskosten, Renovierungskosten) und Wertminderung reduziert werden. Die andere Möglichkeit besteht darin, dass der Vermieter seine Einnahmen ermittelt, indem er vom Gesamtertrag 10 % Eigenkostenanteil abzieht.

Auf das ermittelte Einkommen (Verhältnis Einnahmen-Kosten/Eigenkostenanteil) ist vierteljährlich eine Steuervorauszahlung zu leisten, und das Einkommen wird in der jährlichen Einkommensteuererklärung als Einkommen aus selbständiger Tätigkeit angegeben. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen nach dem NAV nur der persönlichen Einkommenssteuer mit einem Satz von 15 Prozent.