

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini  
Stefan Engele

Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi Massimo Moser

Andrea Tinti Michael Schieder

Stephanie Vigl Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser

Thomas Sandrini

## Rundschreiben

Nummer:	45
vom:	2020-04-09
Autor:	Karoline de Monte Stefano Seppi

An alle Kunden

### Begünstigte Mietverträge für Immobilien in der Gemeinde Bozen ab 01.01.2019 und in den restlichen Gemeinden Südtirols ab 01.02.2020

Bereits seit 01.01.2019 gibt es bei der Abfassung von **begünstigten<sup>1</sup> Mietverträgen** und Besteuerung<sup>2 3</sup> der betreffenden Mieteinnahmen für Wohnungen in der **Gemeinde Bozen** die Vorschrift, dass verschiedene **Steuerbegünstigungen nur** in Anspruch genommen werden können, **wenn der wirtschaftliche und formelle Inhalt des Vertrages vor** der Erstregistrierung bei der Agentur der Einnahmen vom Verband der Hauseigentümer oder von einer Mietschutzorganisation **bescheinigt** wird.

**Seit 01.02.2020** gilt diese Vorschrift nun auch in den Gemeinden **Meran, Lana, Leifers, Eppan und Algund**.

In den Gemeinden **Brixen, Bruneck** und den **restlichen 108 Gemeinden** Südtirols sind ebenfalls neue Gebietsabkommen unterzeichnet worden, die ab **01.02.2020** gültig sind, allerdings gelten in diesen Gemeinden die Steuerbegünstigungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes 431/981 nicht.

#### 1 Begünstigte Mietverträge in den Gemeinden Bozen, Meran, Lana, Leifers, Eppan und Algund

Schon im Jahr 1998 wurde der Abschluss von Mietverträgen für Wohnungen mit Staatsgesetz<sup>4</sup> neu geregelt; seither können die Parteien bei Wohnungsvermietungen zwischen unterschiedlichen Vertragsarten (in schriftlicher Form) wählen. Das Mietengesetz sieht neben freien<sup>5</sup> Mietverträgen auch **begünstigte Mietverträge** vor. Es handelt sich dabei um:

- normale begünstigte Mietverträge (Art.2, Absatz 3, Gesetz 431/98 und Art. 1 des M.D. 16.1.2017<sup>6</sup>): Diese Mietverträge sehen eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren vor und werden anschließend für 2 Jahre verlängert.

1 Art. 2, Absatz 3, Art. 5, Absatz 2 und Art. 8 des Gesetzes Nr. 431 von 1998

2 Normalbesteuerung von begünstigten Mietverträgen, d.h. progressiver Steuersatz auf 66,5% der Mieteinnahmen oder Ersatzbesteuerung („cedolare secca“) von begünstigten Mietverträgen, d.h. Ersatzsteuer von derzeit 10% auf 100% der Mieteinnahmen. Die Ersatzbesteuerung wurde 2011 mit einem Hebesatz von ursprünglich 19% eingeführt

3 Ersatzbesteuerung: Art. 3 der gesetzesvertretenden Verordnung Nr. 23 vom 14. März 2011

4 Gesetz vom 09.12.1998 Nr. 431

5 Art.2, Absatz 1, Gesetz 431/98. Wird ein freier Mietvertrag abgeschlossen, können Vermieter und Mieter den Mietzins frei vereinbaren und auch alle anderen Vertragsbestimmungen frei regeln. Er wird für mindestens vier Jahre abgeschlossen und um weitere vier Jahre verlängert, sofern der Vermieter nicht aufgrund eines vom Gesetz vorgesehenen Falls den Mietvertrag nicht verlängert, so z.B. wenn er Eigenbedarf anmeldet.

6 das Ministerialdekret vom 16.1.2017 ersetzt das vorherige vom 30.12.2002

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, zertifizierte E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

- Wohnungsmietverträge für Übergangszeit (Art.5, Absatz 1, Gesetz 431/98 und Art. 2 des M.D. 16.1.2017)<sup>7</sup>; die Steuerbegünstigungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 finden laut Gebietsabkommen keine Anwendung<sup>8</sup>.
- Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017)<sup>9</sup>.

Die Steuererleichterungen können nur für Verträge in Anspruch genommen werden, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen:

- Die betroffenen Wohnungen müssen sich in einer Provinzhauptstadt bzw. in einer Gemeinde befinden, die als „Gemeinde mit hohem Wohnungsbedarf“<sup>10</sup> eingestuft wird (in Südtirol nimmt diese Einstufungen die Landesregierung vor). **In Südtirol sind dies derzeit die Gemeinden Bozen, Meran, Lana, Leifers, Eppan und Algend**<sup>11</sup>.
- Zwischen einem Mieter- und einem Vermieterverband muss für die betreffende Gemeinde ein **Gebietsabkommen**<sup>12</sup> unterzeichnet werden, das die **bindenden** Vertragsvorlagen enthält und auch alle anderen Vorgaben festlegt, die einzuhalten sind.

Folgende **Steuererleichterungen** können vom **Vermieter** in Anspruch genommen werden, **sofern ein begünstigter Mietvertrag vorliegt**:

- Registersteuer, sofern geschuldet, falls die Option für die Ersatzsteuer **nicht** ausgeübt worden ist: Berechnung der Registersteuer auf 70% des steuerbaren Betrages<sup>13</sup>
- Einkommenssteuer:
  - Normalbesteuerung: Verringerung des steuerbaren Einkommens aus dem Mietobjekt um weitere 30%<sup>14</sup> auf die bereits bisher vorgesehene Verringerung von 5%<sup>15</sup> (somit sind 66,5% der Mieteinnahmen sind progressiv zu besteuern) oder
  - Ersatzbesteuerung („cedolare secca“): Anwendung des Hebesatzes von derzeit 10%<sup>16</sup> auf 100% der Mieteinnahmen
- Gemeindefinanzierungsbeitrag: ein eventuell begünstigter Hebesatz wird nur zuerkannt,

7 Diese Vertragsvorlage ist nicht für die Vermietung für ausschließlich touristische Zwecke bestimmt. Die Höchstdauer darf 18 Monate nicht überschreiten. Der Vorteil dieser Vertragsvorlage besteht in der Deckung bestimmter, zeitlich begrenzter Bedürfnisse von Mieter oder Vermieter.

8 Art. 8, Absatz 3 des Gesetzes 431/98, siehe Verweis im Kapitel II des Gebietsabkommen der Provinz Bozen

9 Die Mindestdauer beträgt 6 Monate und die Höchstdauer darf 36 Monate nicht überschreiten. Diese Vertragsvorlage ist für folgende Gemeinden Südtirols vorgesehen: Bozen, Eppan und Leifers (mit Steuerbegünstigung) sowie Brixen, Bruneck, Karneid, Pfälzen, Villnöss, Gais, Lüssen, Enneberg, Natz-Schabs, Deutschnofen, Percha, St.Martin in Thurn und Pfatten (ohne Steuerbegünstigung), die an jene Gemeinden angrenzen, welche Sitz einer Universität sind oder in welcher Universitätskurse abgehalten werden.

10 Gemäß Art. 1 des Gesetzesdekretes Nr. 551/1988 handelt es sich um: 1. Bari, Bologna, Catania, Florenz, Genua, Mailand, Neapel, Palermo, Rom, Turin und Venedig und die mit diesen Städten angrenzenden Gemeinden; 2. Hauptstädte der Provinzen; 3. Gemeinde mit hohem Wohnungsbedarf laut Beschluss des CIPE vom 18.02.2004; 4. einige Gemeinden Kampaniens und der Basilikata, die in den achtziger Jahren von Erdbeben betroffenen waren.

11 In den restlichen Gemeinden ist es zwar möglich einen Mietvertrag für die Dauer von 3 + 2 Jahren abzuschließen, indem die Vorlage und die Schwankungsbereiche des Gebietsabkommens vom 23.6.2005 verwendet werden, allerdings sind für diese Mietverträge keine steuerlichen Vergünstigungen vorgesehen. - Art. 1, Absatz 11 des Ministerialdekretes vom 16.1.2017

12 In Durchführung des Gesetzes Nr. 431 vom 09.12.1998 wurde in BOZEN das **erste** Gebietsabkommen am 8.7.1999 unterzeichnet. In Durchführung des Ministerialdekretes vom 30.12.2002, welches die Erneuerung des vorgenannten Abkommens vorsieht, ist am 30.05.2003 ein neues, **zweites** Gebietsabkommen für die Gemeinde Bozen in Kraft getreten. In Durchführung des Gesetzes Nr. 431 vom 09.12.1998 und des Dekretes des Ministers für Infrastrukturen und Transportwesen vom 16.01.2017 (veröffentlicht im staatlichen Amtsblatt am 15.3.2017 unter Serie Nr. 62) wurde am 27.11.2018 ein **drittes** Gebietsabkommen für die Gemeinde Bozen von den Mieter- und den Vermieterverbänden unterzeichnet, welches mit 1.1.2019 in Kraft getreten ist.

13 Art. 8, Absatz 1 Gesetz 431/98

14 Art. 8, Absatz 1 Gesetz 431/98

15 gemäß Art. 4, Absatz 74, des Gesetzes Nr. 92/2012 ab 1.1.2013 Reduzierung des Pauschalabschlages auf 5%, bis 31.12.2012 Pauschalabschlag von 15%

16 Ersatzbesteuerung mit Hebesatz von 19% für begünstigte Mietverträge eingeführt mit Art. 3 der gesetzesvertretenden Verordnung Nr. 23 vom 14. März 2011 für den Zeitraum 2011 und 2012, für das Jahr 2013 Reduzierung des Hebesatzes von 19% auf 15% gemäß Art. 4, Absatz 1, des Gesetzesdekretes Nr. 102 vom 31.8.2013, Reduzierung des Hebesatzes von 15% auf 10% gemäß Art. 9, Absatz 1, des Gesetzesdekretes Nr. 47 vom 28.3.2014 für den Zeitraum 2014-2017, dieser Hebesatz von derzeit 10% wurde vom Haushaltsgesetz 2018 für den Zeitraum 2018-2019 verlängert. Sofern keine weitere Verlängerung des Hebesatzes von derzeit 10% beschlossen wird, steigt dieser ab 2020 auf 15%.

wenn der Gemeinde der begünstigte, registrierte Mietvertrag **samt Bescheinigung** vorgelegt wird und der Mieter seinen Wohnsitz in die gemietete Wohnung verlegt hat.

Folgende **Steuererleichterungen** können vom **Mieter** in Anspruch genommen werden, **sofern ein begünstigter Mietvertrag vorliegt**:

- Registersteuer, sofern geschuldet, falls die Option für die Ersatzsteuer **nicht** ausgeübt worden ist: Berechnung der Registersteuer auf 70% des besteuerebaren Betrages
- ein nach Einkommenshöhe<sup>17</sup> gestaffelter **Steuerabsetzbetrag für bezahlte** Miete, der ein **erhöhtem Ausmaß** zusteht, wenn es sich um begünstigte Wohnungsmietverträge im Sinne des Art. 2, Absatz 3 handelt und die Wohnung dem Mieter als Hauptwohnung dient.

## 2 Inkrafttreten des neuen Ministerialdekretes

Mit Ministerialdekret vom 16.1.2017 legte das MIT<sup>18</sup> die "Allgemeinen Kriterien für die Umsetzung von territorial zu definierenden Verträgen für den Abschluss von begünstigten Mietverträgen ..." fest, deren Einhaltung für die Anerkennung der vorgenannten **Steuererleichterungen** gesetzlich vorgeschrieben sind. Nun ist es notwendig, dass die Übereinstimmung der abgeschlossenen Verträge mit den Bestimmungen der Gebietsabkommen gewährleistet wird. Dazu stellen der Mieter- oder der Vermieterverband, welche das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, eine Bescheinigung aus.

Zwei mögliche Alternativen<sup>19</sup> können dabei in Betracht gezogen werden:

- **entweder** unterstützen diese Organisationen/Verbände die Vertragsparteien direkt bei der Abfassung des Vertrages (so genannte "assistierte" Verträge) und der Vertrag wird bereits von den Organisationen/Verbänden mitunterschrieben
- **oder** die Vertragsparteien fassen den Vertrag mit der **bindenden** Vertragsvorlage autonom ab und holen anschließend - sofern vorgeschrieben - bei besagten Organisationen/Verbänden die Bescheinigung über die Übereinstimmung des Vertrags mit dem geltenden Territorialabkommen ein (so genannte "nicht unterstützte" Verträge).

Bei "nicht unterstützten" Verträgen legt nämlich das jeweilige Gebietsabkommen das anzuwendende Bescheinigungsverfahren fest:

- Gebietsabkommen von Gemeinden können festlegen, dass ausschließlich die Vertragsparteien mit **Eigenerklärung**<sup>20</sup> bestätigen, dass der Vertrag dem Gebietsabkommen entspricht, **oder**
- es ist eine **Bescheinigung** von Seiten des Mieter- oder der Vermieterverbandes **verpflichtend**<sup>21</sup> notwendig, die das Gebietsabkommen unterzeichnet haben.

Da das Ministerialdekret vom 16.1.2017<sup>22</sup> für Mietverträge bindend ist, die ab 31.3.2017 abgeschlossen wurden, muss vor Abfassung eines neuen Vertrages überprüft werden, ob in der Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, ab 31.3.2017 ein neues Gebietsabkommen in Kraft getreten ist und welche Vorschriften es beinhaltet.

Das neue Gebietsabkommen für **Bozen** ist mit **01.01.2019** in Kraft getreten, die Gebietsabkommen für **Meran, Lana, Leifers, Eppan und Algund** sind mit **01.02.2020** in Kraft getreten.

<sup>17</sup> über einem Einkommen von Euro 30.987,41 steht kein Absetzbetrag zu

<sup>18</sup> Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Ministerium für Infrastrukturen und Transportwesen

<sup>19</sup> Art. 1, Absatz 8, Ministerialdekret vom 16.1.2017 veröffentlicht im staatlichen Amtsblatt am 15.3.2017 unter Serie Nr. 62

<sup>20</sup> z.B. Gebietsabkommen von Turin, hinterlegt am 28.12.2017, in Kraft seit 1.1.2018

<sup>21</sup> z.B. Gebietsabkommen von Genua, hinterlegt am 28.12.2017, in Kraft seit 1.1.2018

<sup>22</sup> das Ministerialdekret vom 16.1.2017 ersetzt das vorherige vom 30.12.2002

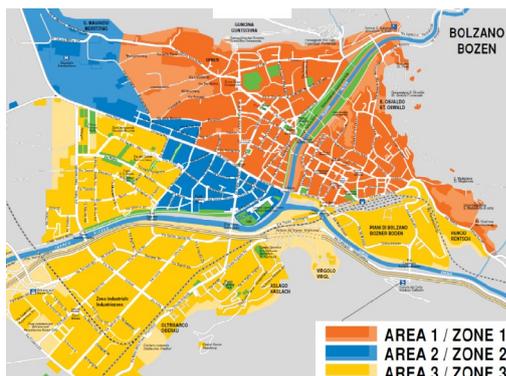
**Gemäß Art. 1, Absatz 8, des Ministerialdekretes ist die Bescheinigung von Seiten des Mieter- oder der Vermieterverbandes, die das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, verpflichtend, wenn Steuererleichterungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes Nr. 431/98 in Anspruch genommen werden.**

### 3 Inkrafttreten der neuen Gebietsabkommen in Bozen, Meran, Lana, Leifers, Eppan und Algund

#### 3.1 Bozen

Das neue Gebietsabkommen für Bozen ist mit 01.01.2019 in Kraft getreten, weshalb für alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** eine Bescheinigung von Seiten des Mieter- oder der Vermieterverbandes verpflichtend ist, wenn die Steuererleichterungen in Anspruch genommen werden möchten.

Das Gebietsabkommen von Bozen enthält einen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **3 Zonen** eingeteilt wird: Für jede **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und Maximumwerte<sup>23</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** pro Zone anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.



PROSPETTO DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI  
AUFLISTUNG DER SCHWANKUNGSBEREICHE DES MIETZINSES

AREA ZONE	FASCIA BEREICH	CONTRATTI AGEVOLATI BEGÜNSTIGTE MIETVERTRÄGE		CONTRATTI TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI VERTRÄGE FÜR ÜBERGANGSZEIT UND FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN					
		MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m <sup>2</sup> pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m <sup>2</sup> pro Monat	MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m <sup>2</sup> pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m <sup>2</sup> pro Monat				
AREA 1 ZONE 1	1 <sup>a</sup> FASCIA 1. BEREICH	Euro	4,50	Euro	8,55	Euro	5,40	Euro	10,26
	2 <sup>a</sup> FASCIA 2. BEREICH	Euro	4,50	Euro	12,05	Euro	5,40	Euro	14,46
	3 <sup>a</sup> FASCIA 3. BEREICH	Euro	4,50	Euro	13,25	Euro	5,40	Euro	15,90
AREA 2 ZONE 2	1 <sup>a</sup> FASCIA 1. BEREICH	Euro	3,50	Euro	7,65	Euro	4,20	Euro	9,18
	2 <sup>a</sup> FASCIA 2. BEREICH	Euro	3,50	Euro	11,15	Euro	4,20	Euro	13,38
	3 <sup>a</sup> FASCIA 3. BEREICH	Euro	3,50	Euro	12,25	Euro	4,20	Euro	14,70
AREA 3 ZONE 3	1 <sup>a</sup> FASCIA 1. BEREICH	Euro	2,50	Euro	6,75	Euro	3,00	Euro	8,10
	2 <sup>a</sup> FASCIA 2. BEREICH	Euro	2,50	Euro	10,15	Euro	3,00	Euro	12,18
	3 <sup>a</sup> FASCIA 3. BEREICH	Euro	2,50	Euro	11,15	Euro	3,00	Euro	13,38

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

#### OBJEKTIVE ELEMENTE UND PARAMETER:

gemeinschaftlicher Autoabstellplatz	Garage oder eigener Autoabstellplatz
zusätzliche Garage und/oder zusätzlicher eigener Autostellplatz	Garten und/oder Hof, welcher nicht als Parkplatz verwendet wird
Dachboden oder Keller	Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche unter 10 qm
Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche von mindestens 10 qm	Aufzug
Wohnküche mit einer Fläche von mindestens 10 qm	eigene Grünfläche
zweites Bad/WC	Anschluss an SAT- Antenne
fixe Klimaanlage oder kontrollierte Ventilationsanlage	Immobilie mit weniger als 9 Einheiten pro Stiege
schall- und wärmedämmende Fenster	Sicherheitstür und/oder Alarmanlage

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

<sup>23</sup> die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

**EINRICHTUNG:**

<input type="checkbox"/>	vollständig möblierte Wohnung	<input type="checkbox"/>	teilmöblierte Wohnung	<input type="checkbox"/>	leere Wohnung
--------------------------	-------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------

**ALTER:**

<input type="checkbox"/>	Wohnung, welche in den letzten 40 Jahren vor Vertragsabschluss <u>nie vollständig restauriert</u> wurde	<input type="checkbox"/>	Wohnung, welche in den letzten 40 Jahren vor Vertragsabschluss vollständig restauriert wurde
--------------------------	---	--------------------------	--

**BESONDERE BEDINGUNGEN:**

<input type="checkbox"/>	völliges Fehlen einer Heizung	<input type="checkbox"/>	Parterrewohnung ohne eigenem Garten/Grünfläche
<input type="checkbox"/>	Wohnung im Tiefparterre	<input type="checkbox"/>	Wohnung gelegen über dem 2° Stock ohne Aufzug
<input type="checkbox"/>	Fehlen von Dachboden und Keller	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	gelegen im KLIMAHAUS A – Gebäude oder höher	<input type="checkbox"/>	gelegen im KLIMAHAUS B - Gebäude

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen<sup>24</sup> berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

**VERMIETETE FLÄCHEN:**

Interne Fläche Wohnung	Qm
Garage	Qm
Exklusiver Autostellplatz	Qm
Exklusive Grünfläche	Qm
Balkon und/oder Terrasse	Qm
Keller und/oder Dachboden	Qm

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Bozen vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

**3.2 Meran**

Das neue Gebietsabkommen für Meran ist mit 01.02.2020 in kraft getreten, weshalb für alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** eine Bescheinigung von Seiten des Mieter- oder der Vermietersverbandes verpflichtend ist, wenn die Steuererleichterungen in Anspruch genommen werden möchten.

Das Gebietsabkommen von Meran enthält einen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **2 Zonen** eingeteilt wird: Für jede **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und Maximumwerte<sup>25</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** pro Zone anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

24 Für die Berechnung der Fläche der Wohnung wird die INNENfläche berücksichtigt, also ausgeschlossen nur die Außenmauern oder die Grenzmauern zu anderen Wohnungen, jedoch inbegriffen interne Trennwände, Nischen, Stufen, Zwischenböden, usw. - Kapitel 1, Absatz 4 des Gebietsabkommens

25 die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Meran **nicht** vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

### 3.3 Lana

Das neue Gebietsabkommen für Lana ist mit 01.02.2020 in kraft getreten, weshalb für alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** eine Bescheinigung von Seiten des Mieter- oder der Vermieterverbandes verpflichtend ist, wenn die Steuererleichterungen in Anspruch genommen werden möchten.

Das Gebietsabkommen von Lana enthält keinen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **einer einzigen Zone** zusammengefasst ist: Für diese einzige **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und Maximumwerte<sup>26</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz

<sup>26</sup> die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Lana **nicht** vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

### 3.4 Leifers

Das neue Gebietsabkommen für Leifers ist mit 01.02.2020 in kraft getreten, weshalb für alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** eine Bescheinigung von Seiten des Mieter- oder der Vermieterverbandes verpflichtend ist, wenn die Steuererleichterungen in Anspruch genommen werden möchten.

Das Gebietsabkommen von Leifers enthält keinen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **einer einzigen Zone** zusammengefasst ist: Für diese einzige **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und Maximumwerte<sup>27</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Leifers vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

### 3.5 Eppan

Das neue Gebietsabkommen für Eppan ist mit 01.02.2020 in kraft getreten, weshalb für alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** eine Bescheinigung von Seiten des Mieter- oder der Vermieterverbandes verpflichtend ist, wenn die Steuererleichterungen in Anspruch genommen werden möchten.

Das Gebietsabkommen von Eppan enthält keinen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **einer einzigen Zone** zusammengefasst ist: Für diese einzige **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und

<sup>27</sup> die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

Maximumwerte<sup>28</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Eppan vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

### 3.6 Algund

Das neue Gebietsabkommen für Algund ist mit 01.02.2020 in kraft getreten, weshalb für alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** eine Bescheinigung von Seiten des Mieter- oder der Vermieterverbandes verpflichtend ist, wenn die Steuererleichterungen in Anspruch genommen werden möchten.

Das Gebietsabkommen von Algund enthält keinen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **einer einzigen Zone** zusammengefasst ist: Für diese einzige **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und Maximumwerte<sup>29</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind

28 die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

29 die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Algund **nicht** vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

#### **4 Inkrafttreten der neuen Gebietsabkommen in Brixen, Bruneck und den restlichen 108 Gemeinden Südtirols**

**In Brixen, Bruneck und den restlichen 108 Gemeinden Südtirols können die Steuerbegünstigungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes 431/98<sup>30</sup>, die derzeit nur für begünstigte Mietverträge oder für Mietverträge mit Universitätsstudenten bezüglich Immobilien in Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte vorgesehen sind, NICHT geltend gemacht werden.**

##### **4.1 Brixen**

Das neue Gebietsabkommen für Brixen ist mit **01.02.2020** in kraft getreten, weshalb alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** in jedem Fall die darin enthaltenen Bestimmungen erfüllen und die beigelegten, **bindenden** Vertragsvorlagen verwenden müssen, auch wenn die in Artikel 8, Absatz 1 des Gesetzes 431/98 genannten Steuervorteile nicht zur Anwendung kommen.

Das Gebietsabkommen von Brixen enthält keinen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **einer einzigen Zone** zusammengefasst ist: Für diese einzige **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und Maximumwerte<sup>31</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um**

<sup>30</sup> Verringerung des steuerbaren Einkommens aus dem Mietobjekt um weitere 30% und Berechnung der Registersteuer auf 70% des steuerbaren Betrages

<sup>31</sup> die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

**einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Brixen vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

## 4.2 Bruneck

Das neue Gebietsabkommen für Bruneck ist mit **01.02.2020** in kraft getreten, weshalb alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** in jedem Fall die darin enthaltenen Bestimmungen erfüllen und die beigelegten, **bindenden** Vertragsvorlagen verwenden müssen, auch wenn die in Artikel 8, Absatz 1 des Gesetzes 431/98 genannten Steuervorteile nicht zur Anwendung kommen.

Das Gebietsabkommen von Bruneck enthält keinen Plan, wodurch das Gemeindegebiet in **einer einzigen Zone** zusammengefasst ist: Für diese einzige **Zone** werden jeweils 3 Minimum- und Maximumwerte<sup>32</sup> der Schwankungsbereiche des Mietzinses (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt. Welcher **Bereich** anzuwenden ist, wird aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie festgelegt.

Das Abkommen enthält eine Liste von 16 objektiven, gewichteten Elementen: je nach Anzahl der im Mietobjekt vorhandenen Elemente wird die Wohnung einem der 3 Bereiche zugeteilt.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Eine Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) ist in der Gemeinde Bruneck vorgesehen.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

<sup>32</sup> die Maximalwerte werden mit 1.1. j.J. der positiven Veränderung des Istat-Indexes gegenüber dem Abschlussdatums des Gebietsabkommens im Ausmaß von 75% angepasst – Kapitel 1, 3. Absatz, Buchstabe b) des Gebietsabkommens.

### 4.3 Restliche 108 Gemeinden

Das neue Gebietsabkommen für die restlichen 108 Gemeinden ist mit **01.02.2020** in kraft getreten, weshalb alle ab diesem Datum **abgeschlossenen begünstigten Mietverträge** (Art.2, Absatz 3, Gesetz 431/98 und Art. 1 des M.D. 16.1.2017) in jedem Fall die darin enthaltenen Bestimmungen erfüllen und die beigefügten, **bindenden** Vertragsvorlagen verwenden müssen, auch wenn die in Artikel 8, Absatz 1 des Gesetzes 431/98 genannten Steuervorteile nicht zur Anwendung kommen.

Diese 108 Gemeinden der Autonomen Provinz Bozen ohne Wohnungsnotstand sind in einer dem Gebietsabkommen<sup>33</sup> beiliegenden Tabelle aufgelistet.

Das Gebietsabkommen enthält keinen Plan, wodurch jedes Gemeindegebiet in **einer einzigen Zone** zusammengefasst ist: Für diese einzige **Zone** wird auch nur ein **Bereich** mit einem Minimum- und Maximumwert (Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter) festgelegt.

Die Maximalwerte der Schwankungsbereiche werden außerdem durch **Korrekturparameter** wie Fläche der Wohnung, Vertragsdauer über dem gesetzlichen Minimum, Einrichtung und anderen besonderen Bedingungen angepasst:

Für die Berechnung der **vermieteten Fläche** der Wohnung werden die Innenflächen berücksichtigt. Somit bedarf es eines **genauen Planes der Wohnung**. Auch weitere, Flächen sind gewichtet zu berücksichtigen:

Aus diesen Berechnungen ergibt sich ein Minimal- und ein Maximalwert. **Damit es sich um einen begünstigten Mietvertrag handelt, muss der von den Vertragsparteien festgelegte Mietzins innerhalb dieser Unter- und Obergrenze liegen.**

Der Vertrag ist weiters **wortgetreu** laut dem beim Gebietsabkommen beigelegten und bei der Gemeinde hinterlegten **Mustermietvertrag** abzuschließen.

Der **Mietzins** für **Wohnungsmietverträge für Übergangszeit** (Art.5, Absatz 1, Gesetz 431/98 und Art. 2 des M.D. 16.1.2017)<sup>34</sup> in diesen 108 Gemeinden kann von den Parteien **frei** vereinbart werden, ohne Berücksichtigung der in Kapitel 1 des Gebietsabkommens festgelegten Mindest- und Höchstwerte, da es sich um Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern handelt<sup>35</sup>.

Eine Tabelle beinhaltet namentlich jene Gemeinden, für welche die Vertragsvorlage für **Wohnungsmietverträge für Universitätsstudenten** (Art.5, Absatz 2 und 3, Gesetz 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.1.2017) vorgesehen ist. Es handelt sich um folgende Gemeinden: Karneid, Pfalzen, Villnöss, Gais, Lüsen, Enneberg, Natz-Schabs, Deutschnofen, Percha, St.Martin in Thurn und Pfatten, die an jene Gemeinden angrenzen, welche Sitz einer Universität sind oder in welcher Universitätskurse abgehalten werden.

Schließlich enthält das Abkommen auch eine **Liste über die Nebenspesen**, welche von beiden Vertragsparteien mit Vertragsunterzeichnung verbindlich einzuhalten ist.

## 5 Gültigkeit der bestehenden begünstigten Mietverträge

Für die automatische Erneuerung und Verlängerung aller Mietverträge, die vor Inkrafttreten des neuen Gebietsabkommens abgeschlossen und registriert worden sind, gelten weiterhin die Regeln des vorherigen Gebietsabkommens (z.B. in Bozen jenes vom 30.5.2003).

33 Anhang 1 des am 13.12.2019 unterzeichneten Gebietsabkommens

34 Diese Vertragsvorlage ist nicht für die Vermietung für ausschließlich touristische Zwecke bestimmt. Die Höchstdauer darf 18 Monate nicht überschreiten. Der Vorteil dieser Vertragsvorlage besteht in der Deckung bestimmter, zeitlich begrenzter Bedürfnisse von Mieter oder Vermieter.

35 Ministerialdekret vom 16.1.2017, Art. 2, Absatz 2

## 6 Notwendige Unterlagen für die Abfassung von Mietverträgen

Für die Abfassung von Mietverträgen werden folgende Unterlagen<sup>36</sup> benötigt:

- Kopie des Energiezertifikates der Immobilieneinheit,
- Kopie eines aktuellen Ausweises des Vermieters, des Mieters und der im Vertrag genannten Personen,
- Kopie der Gesundheitskarten mit den Steuernummern der im Vertrag genannten Personen,
- die Bankdaten und eine Vollmacht des Vermieters an unsere Kanzlei für die telematische Registrierung des Vertrages,
- Kopie der Katasterdaten der zu vermietenden Immobilieneinheit,

Für die Abfassung von **begünstigten** Mietverträgen sind **zusätzlich folgende 2 Unterlagen** notwendig:

- Kopie einen **Planes**<sup>37</sup> der Immobilieneinheit, wobei zu kontrollieren ist, ob die Fotokopie dem **angegebenen** Maßstab entspricht und die Flächen der Wohnung<sup>38</sup> angegeben sind
- das ausgefüllte und vom Vermieter original unterschriebene **Bescheinigungsmodell** (siehe Anhang).

## 7 Hinweis zu Mietverträgen im Allgemeinen

### 7.1 Verpflichtung zur telematischen Registrierung von Mietverträgen

Es sei darauf hingewiesen, dass Steuerpflichtige, die **mehr als 10 Immobilieneinheiten** (egal ob Wohnungen oder Garagen) besitzen, verpflichtet sind, die Registrierungen bzw. Änderungen von Mietverträgen **telematisch**<sup>39</sup> zu machen.

### 7.2 Registrierung des unterschriebenen Bescheinigungsmodells

Obwohl es keine rechtliche Verpflichtung gibt, das Bescheinigungsmodell zusammen mit dem "nicht unterstützten" Mietvertrag zu registrieren, empfehlen wir Ihnen dennoch, dies zu tun. **Das Bescheinigungsmodell garantiert das Bestehen der notwendigen Voraussetzungen, um die spezifischen Steuervorteile zu nutzen.** Wird das Bescheinigungsmodell zusammen mit dem Mietvertrag registriert, unterliegt es nicht der Registergebühr oder der Stempelsteuer<sup>40</sup>.

### 7.3 Bargeldzahlungen bei Mieten

Mietzahlungen von Wohnungen dürfen derzeit bis zu einem Höchstbetrag von Euro 2.999,99<sup>41</sup> mittels Bargeldzahlung durchgeführt werden.

Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Winkler & Sandrini  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

<sup>36</sup> Für Kunden: sofern nicht bereits aufliegend

<sup>37</sup> Möglichst im Maßstab 1:100

<sup>38</sup> Für die Berechnung der Fläche der Wohnung wird die INNENfläche berücksichtigt, also ausgeschlossen nur die Außenmauern oder die Grenzmauern zu anderen Wohnungen, jedoch inbegriffen interne Trennwände, Nischen, Stufen, Zwischenböden, usw. - Kapitel 1, Absatz 4 des Gebietsabkommens

<sup>39</sup> Art. 8, Absatz 10-bis des Gesetzes vom 26.4.2012 Nr.44 (Gesetzesdekret Nr.16/2012)

<sup>40</sup> Entscheidung des Finanzministeriums Nr. 31/E vom 20.04.2018

<sup>41</sup> bis zum 31.12.2015 war der Höchstbetrag von Euro 999,99 vorgesehen

Peter Winkler Manfredi Gian Engeli

**Anlage**

Bescheinigungsmodell Bozen

Bescheinigungsmodell andere Gemeinden