

ANLEITUNGEN ZUM ANTRAG AUF REGISTRIERUNG UND ZUR ERFÜLLUNG NACHFOLGENDER VERPFLICHTUNGEN MIET- UND PACTHVERTRÄGE VON IMMOBILIEN (Vordruck RLI)

WOZU DER VORDRUCK DIENST

Dieser Vordruck mit der Bezeichnung „Registrazione Locazioni Immobili“ (RLI – Registrierung von Immobilienvermietungen) dient dazu, bei den Dienststellen der Agentur der Einnahmen die Registrierung der Miet- und Pachtverträge für Immobilien zu beantragen und deren eventuelle Verlängerungen, Abtretungen, Auflösungen oder Nachfolge mitzuteilen. Mit dem RLI-Vordruck kann auch die Wahl und der Widerruf der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien erfolgen. Außerdem können damit die Katasterdaten der vermieteten oder verpachteten Immobilie mitgeteilt werden. Es ist darüber hinaus möglich, die Neuverhandlung des Mietpreises mitzuteilen.

WIE DER VORDRUCK AUSGEFÜLLT WIRD

Steuernummer und Formblatt Nr.

In den Feldern oben ist auf jeder Seite die Steuernummer des Steuerpflichtigen anzugeben, der die Registrierung beantragt (oder der die nachfolgende Verpflichtung mitteilt) und ggf. die Nummer des ausgefüllten Vordrucks. Wird die Registrierung von einem anderen Rechtssubjekt als der natürlichen Person beantragt, ist die Steuernummer der Gesellschaft oder der Körperschaft anzugeben.

ÜBERSICHT A Allgemeine Angaben

Art des Vertrags

Den Kode angeben, der der Art des Vertrags laut folgender Tabelle entspricht.

KODE	BESCHREIBUNG	REG.-STEUER
L1	Vermietung einer Immobilie für Wohnzwecke	2%
L2	Vergünstigte Vermietung einer Immobilie für Wohnzwecke	2% von 70% d. Mietpreises
L3	Vermietung einer Immobilie für Wohnzwecke (MwSt.-pflichtiger Vertrag)	€ 67
L4	Mietkauf einer Immobilie zu Wohnzwecken	€ 200
S1	Vermietung einer Immobilie für andere als Wohnzwecke	2%
S2	Vermietung einer Immobilie für gewerbliche Zwecke mit MwSt.-pflichtigem Vermieter	1%
S3	Mietkauf einer Immobilie für andere als Wohnzwecke	€ 200
T1	Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks	0,50%
T2	Vergünstigte Verpachtung eines landwirtschaftlichen Grundstücks	€ 67
T3	Verpachtung von nicht bebaubaren Grundstücken und Flächen, Steinbrüche und Torfmoore	2%
T4	Verpachtung von bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücken zur Einrichtung von Parkplätzen (MwSt.-pflichtiger Vertrag)	€ 67

Zur Kategorie L1 gehören beispielsweise folgende Arten von Verträgen zur Vermietung einer Immobilie zu Wohnzwecken:

- mit freiem Mietpreis, Dauer 4 Jahre + 4 (abgeschlossen im Sinne von Art. 2, Abs. 1, des Gesetzes 431/98)
- mit vereinbarter Miete, Dauer 3 Jahre + 2 (abgeschlossen im Sinne von Art. 2, Abs. 3, des Gesetzes 431/98)
- vorübergehender Art, Höchstdauer 18 Monate (abgeschlossen im Sinne von Art. 5, Abs. 1, des Gesetzes 431/98)
- vorübergehender Art für Universitätsstudenten (abgeschlossen im Sinne von Art. 5, Abs. 2 und 3, des Gesetzes 431/98)
- mit einer Dauer von nicht mehr 30 Tagen, die der Registrierung bei Verwendung unterliegen (Tarif Teil II, Art. 2 bis des D.P.R. 131/86).

Die Verträge mit vereinbartem Mietpreis mit einer Dauer von 3 Jahren + 2 und die Verträge vorübergehender Art für Universitätsstudenten, die Immobilien in Gemeinden mit hoher Wohn-dichte zum Gegenstand haben, gehören wie alle anderen Verträge, für die eine vergünstigte Besteuerung vorgesehen ist (Art. 8 des Gesetzes 431/1998), zur Vertragstypologie, die mit dem Kode L2 anzugeben ist.

Dauer

Hier sind die Daten anzugeben, an dem der Vertrag beginnt und an dem er abläuft. Im Fall einer Verlängerung bitte die vorherige Dauer des Vertrags angeben. Im Fall eines unbefristeten Vertrags ist das Feld Dauer „von“ „bis“ dennoch auszufüllen. Im Falle einer Neuverhandlung des Mietpreises ist die in der ersten Registrierung vorgesehene Dauer oder die in der zuletzt vorgenommenen Verlängerung vorgesehene Dauer anzugeben.

Betrag der Miete

Den Betrag der jährlichen Miete oder bei Verträgen mit einer Dauer von weniger als einem Jahr den Betrag für die gesamte Mietdauer eintragen. Bei Miteigentum den gesamten Mietpreis eintragen, unabhängig vom Besitzanteil.

Sollte das Kästchen „Zahlung für die gesamte Dauer“ markiert worden sein, muss im Fall einer mit dem Kode „L1“ oder „L2“ sowie „S1“ oder „S2“ bezeichneten Art des Vertrags der Betrag der Jahresmiete eingetragen werden. Im Fall von Verträgen, deren Laufzeit kurzer als ein Jahr ist, muss der Mietpreis der gesamten Dauer des Vertrags angegeben werden. Wenn der Kode 1 oder 3 im Kästchen „Sonderfälle“ angegeben wurde, bitte den Betrag der ersten Jahresmiete angeben, während die Mieten bezüglich der anderen Jahresbeiträge in der Übersicht „E“ anzugeben sind.

Bei Pachtverträgen ist der Betrag des Vertrags mit vereinbartem Mietzins für die gesamte Dauer des Vertrags anzugeben. Im Falle einer Neuverhandlung ist der bisherige Mietpreis, d.h. der vor der Neuverhandlung vorgesehene Mietpreis, anzugeben.

Zahlung für die gesamte Dauer

Bei Mietverträgen für städtische Immobilien von mehrjähriger Dauer kann die Registrierungssteuer für die gesamte Dauer des Vertrags oder für einzelne Jahre gezahlt werden. Wer sich dafür entscheidet, die Registrierungssteuer für die gesamte Vertragsdauer zu zahlen, hat Anspruch auf eine prozentuelle Steuerermäßigung, die der Hälfte des Zinssatzes multipliziert mit der Anzahl der Jahre entspricht.

Das vorliegende Kästchen ist immer anzukreuzen, im Falle der Kode „T1“ oder „T2“ oder „T3“ oder „T4“ im Feld „Art des Vertrags“ angegeben wurde, außer im Falle einer Neuverhandlung des Mietpreises, die eine Senkung zur Folge hat.

Anderenfalls ist es nur anzukreuzen, wenn eine Zahlung für die gesamte Dauer des Vertrags gewählt wird.

Das vorliegende Kästchen kann auch im Fall einer Vertragsverlängerung angekreuzt werden. In Fällen einer Neuverhandlung des Mietpreises, die eine Senkung zur Folge hat, ist das Kästchen nicht anzukreuzen. Im Falle eine Neuverhandlung des Mietpreises, die eine Erhöhung zur Folge hat, ist das Kästchen nur dann anzukreuzen, wenn Sie sich im Zuge der ersten Registrierung oder der Verlängerung dazu entschieden haben, die Registrierungssteuer für die gesamte Laufzeit des Vertrags zu zahlen.

Außerordentliche Ereignisse

Das vorliegende Kästchen kann mit dem Kode 1 von den Rechtssubjekten, die berechtigt sind, die Steuerervergünstigungen in Anspruch zu nehmen, die von besonderen und infolge von Naturkatastrophen oder anderen außerordentlichen Ereignissen erlassenen Gesetzbestimmungen vorgesehen sind, bzw. mit dem Kode 2 ausgefüllt werden, sollte die automatische Berechnung der Steuern in besonderen Situationen verändert werden.

Sonderfälle

Das vorliegende Kästchen muss angekreuzt werden, um auf besondere rechtsgeschäftliche Umstände im Vertrag hinzuweisen, für die die Registrierung oder die Mitteilung einer nachfolgenden Verpflichtung beantragt wird. Im Falle einer Neuverhandlung des Mietpreises für einen Vertrag mit verschiedenen Mietpreisen (für jedes Jahr einen anderen Mietpreis) muss das vorliegende Kästchen nur ausgefüllt werden, wenn die Registrierungssteuer für sämtliche Jahre bezahlt wurde (Kode 3).

In diesem Kästchen bitte das Folgende angeben:

- Kode 1, wenn der Vertrag einen unterschiedlichen Mietpreis für ein oder mehrere Jahre vorsieht. In diesem Fall ist im entsprechenden Feld die für das erste Jahr vereinbarte Jahresmiete einzutragen und in der Übersicht E sind die Mietpreise für die nachfolgenden Jahre bis zum neuen Jahr anzugeben;
- Kode 2, im Fall eines Untermietvertrags. Bitte beachten Sie, dass bei Untermietverträgen für Immobilien die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien nicht angewendet

werden kann, da die entsprechenden Einkünfte zu sonstigen Einkünften und nicht zu Einkünften aus Grundbesitz (mit Ausnahme von besonderen Situationen) gezählt werden;

- Kode 3, wenn der Vertrag einen unterschiedlichen Mietpreis für ein oder mehrere Jahre vorsieht und Sie daran entscheiden, die Registersteuer für alle Jahre zu zahlen. In diesem Fall ist im entsprechenden Feld die für das erste Jahr vereinbarte Jahresmiete einzutragen. In der Übersicht E sind die Mietpreise für die nachfolgenden Jahre einzutragen und das Feld „Zahlung für die gesamte Dauer“ anzugeben.

Sollte dieses Kästchen ausgefüllt werden, muss auch der Vertrag beigelegt werden (im Falle einer Änderung des Mietpreises muss die Neuverhandlungsurkunde nicht beigelegt werden).

Befreiungen

Dieses Kästchen ist auszufüllen, wenn der Vertrag von der Stempelsteuer (Kode 1) oder auch von der Registrierungssteuer (Kode 2) oder nur von der Registrierungssteuer (Kode 3) befreit ist.

Das Kästchen ist nicht anzukreuzen, wenn die Stempel- und Registrierungssteuern durch die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien ersetzt werden.

Vollständig befreit von der Stempelsteuer sind beispielsweise die Verträge und die Kopien, auch wenn es sich um beglaubigte Kopien handelt, die von gemeinnützigen Organisationen ohne Erwerbszwecke abgeschlossen oder beantragt werden (Art. 17 G.v.D. 460/1997).

Im Fall einer Neuverhandlung des Mietpreises, die eine Erhöhung zur Folge hat, für einen Vertrag, für den bereits eine Befreiung vorgesehen war, sind die gleichen Angaben in dieses Feld einzutragen. Bei einer Neuverhandlung, die eine Senkung zur Folge hat, ist das Feld nicht auszufüllen.

Vertrag auf unbestimmte Zeit

Das vorliegende Kästchen muss im Fall eines unbefristeten, von besonderen Gesetzesbestimmungen vorgesehenen Mietvertrags angekreuzt werden, der angesichts der bei der Registrierung erklärten Laufzeit besteuert wird (z. B. Verträge ATER – eh. IACP).

Freiwillige Strafklausel

Das Kästchen bitte ankreuzen, im Falle der Vertrag eine zwischen den Parteien freiwillig vereinbarte Strafklausel vorsieht.

Art der Garantie und/oder PAC

In diesem Kästchen Folgendes angeben:

- Kode 1 bei einer von Dritten geleisteten Bürgschaft;
- Kode 2 bei einer von Dritten geleisteten Garantie anders als Bürgschaft;
- Kode 3 bei der Registrierung eines Mietvertrags von Grundstücken und der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsbeiträge zum Schutz der Landwirtschaft (GAP);
- Kode 4 bei der Registrierung eines Mietvertrags von Grundstücken und der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsbeiträge zum Schutz der Landwirtschaft (GAP) mit einer von Dritten geleisteten Garantie.

Mw. St.-pflichtige Garantie

Das Kästchen muss angekreuzt werden, wenn die Garantie der Mehrwertsteuer unterliegt.

Steuernummer des Bürgen und des zweiten Bürgen

Wenn im Mietvertrag eine von Dritten geleistete Garantie vorgesehen ist, sind die Steuernummern der Bürgen einzutragen.

Betrag der von Dritten geleisteten Garantie und/oder PAC

Wenn im Mietvertrag eine von Dritten geleistete Garantie vorgesehen ist, muss deren Betrag angegeben werden.

Sollte im Kästchen „Art der Garantie und/oder PAC“ der Kode 1 oder 2 angegeben worden sein, ist der Betrag der gehafteten Summe anzugeben. Falls die Garantie in Geld oder in Wertpapieren geleistet wäre, ist der Geld- oder Wertpapierbetrag, wenn niedriger als die gehaftete Summe, anzugeben.

Sollte im Kästchen „Art der Garantie und/oder PAC“ der Kode 3 angegeben worden sein, ist der aktualisierte Wert der Gemeinschaftsbeiträge anzugeben.

Sollte im Kästchen „Art der Garantie und/oder PAC“ der Kode 4 angegeben worden sein, ist die Summe des Werts der Garantie und des aktualisierten Werts der Gemeinschaftsbeiträge anzugeben.

ABSCHNITT I - Registrierung - Neuverhandlung des Mietpreises

Dieser Abschnitt ist für den Antrag auf Registrierung des Vertrags auszufüllen. In diesem Fall sind auch der Abschnitt III der Übersicht A (Antragsteller), die Übersicht B (Rechtssubjekte) und

die Übersicht C (Daten der Immobilie) auszufüllen. Bei der Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Immobilien muss außerdem die Übersicht D (Vermietung für Wohnzwecke und Wahl/Widerruf der Ersatzsteuer auf Immobilien) ausgefüllt werden.

Bei mehrjährigen Mietverträgen mit unterschiedlichen Mietpreisen für ein oder mehrere Jahre bitte den Kode 1 oder 3 im Kästchen „Sonderfälle“ angeben und die Übersicht E mit dem Wert der unterschiedlichen Jahresmiete ausfüllen.

Der vorliegende Abschnitt ist auch bei Mitteilung über eine **Neuverhandlung** des Mietpreises durch Ausfüllen des Feldes "Datum des Vertragsabschlusses" auszufüllen, außerdem sind sowohl bei einer Erhöhung des Mietpreises als auch bei einer Erhöhung oder Senkung von Grundstückspachtverträgen (Vertragsart mit Kode "T") die Felder "Anzahl der Seiten" und "Anzahl der Kopien" ebenfalls auszufüllen.

Territoriales Amt

Hier ist das territoriale Amt anzugeben, bei der der Antrag auf Registrierung des Mietvertrags oder des Pachtvertrags für landwirtschaftliche Grundstücke gestellt werden soll.

Der Miet- und Pachtvertrag für Immobilien kann bei jedem beliebigen territorialen Amt der Agentur der Einnahmen registriert werden, die dann für alle Verpflichtungen nach der Registrierung zuständig sein wird, und bei der weitere Informationen eingeholt werden können.

Anzahl der Seiten

Die Anzahl der Seiten angeben, aus denen der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag besteht.

Der Bogen besteht aus vier Seiten. Das Blatt darf nicht mehr als 100 Linien umfassen.

Im Falle einer Neuverhandlung mit Erhöhung des Mietpreises (im Fall von Grundstücken sowohl bei Erhöhungen als auch bei Senkungen) geben Sie die Anzahl der Seiten an, aus denen die Neuverhandlungsurkunde besteht.

Anzahl der Kopien

Die Anzahl der von den Parteien unterzeichneten Kopien auf Papier des Vertrags angeben (mindestens ein Exemplar). Wer die Registrierung des Vertrags bei dem territorialen Amt beantragt, muss zwei Originale oder ein Original und eine Fotokopie vorlegen.

Im Falle einer Neuverhandlung mit Erhöhung des Mietpreises (im Fall von Grundstücken sowohl bei Erhöhungen als auch bei Senkungen) geben Sie die Anzahl der von den Parteien unterschriebenen Papierkopien der Neuverhandlungsurkunde an.

Datum des Vertragsabschlusses

Das Datum angeben, an dem der Miet- oder Pachtvertrag abgeschlossen wurde.

Im Falle einer Neuverhandlung ist das Datum anzugeben, an dem die Neuverhandlungsurkunde unterzeichnet wurde.

Privaturkunden und Inventare – Empfangsbestätigungen und Quittungen – Karten, Lagepläne und Zeichnungen

In jedem Kästchen ist die Anzahl der Blätter oder Exemplare anzugeben, aus denen die Art der Unterlage besteht, die dem Vertrag beizulegen ist und für die die Stempelsteuer zu zahlen ist. Der Bogen besteht aus vier Seiten.

Die beigelegten Unterlagen unterliegen der Stempelsteuer, auch wenn sie nicht vorgelegt oder telematisch an die Agentur der Einnahmen übermittelt werden, da sie wesentlicher Bestandteil der registrierten Verträge sind.

Der Bogen darf nicht mehr als einhundert Linien umfassen.

Die Anlagen, die nicht den Empfangsbestätigungen, Quittungen, Karten, Lageplänen oder Zeichnungen entsprechen, sind im Kästchen für Privaturkunden und Inventare anzugeben.

MwSt.-pflichtiger Vertrag

Dieses Kästchen ist anzukreuzen, wenn der Vertrag der Mehrwertsteuer unterliegt.

Aufschiebende Bedingung

Dieses Kästchen ankreuzen, wenn eine aufschiebende Urkunde vorliegt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb von 20 Tagen ab der Realisierung des Zustands der Absetzung die bezügliche Mitteilung dem Amt überliefert werden muss, wo die Urkunde registriert wurde.

ABSCHNITT II – Nachfolgende Verpflichtung

Diesen Abschnitt bei nachfolgenden Verpflichtungen ausfüllen, die den bereits registrierten Vertrag betreffen, um die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien zu wählen oder zu widerrufen, oder um die Katasterdaten der Immobilie mitzuteilen, falls sie nicht schon mitgeteilt wurden.

Dieser Abschnitt muss bei der ersten Registrierung des Vertrags nicht ausgefüllt werden. Bei der nachfolgenden Verpflichtung können auch die Katasterdaten mitgeteilt und die zunächst getroffene Wahl in Bezug auf die Anwendung der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien geändert werden. In diesem Fall sind die entsprechenden Übersichten auszufüllen.

Darüber hinaus ist es möglich, die Änderung des Mietpreises oder des Pachtzinses mitzuteilen. Auf jeden Fall sind die Registrierungsdaten und der Eintragungskode des Vertrags anzugeben.

HINWEIS: *im Falle einer nachträglichen Einreichung des Vordrucks RLI läuft das begünstigte System der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien von dem nachfolgenden Jahr an, während der gegenständliche Zeitraum dem ordentlichen Steuerwesen unterliegt. Zur Erlangung eines auch für das laufende Jahr begünstigten Steuersystems muss man sich zu diesem Zeitpunkt vom Institut der Sanierung „remissione in bonis“ bedienen und die diesbezüglichen Verpflichtungen im Amt erfüllen (im Fall einer nachträglichen Verlängerung siehe den dazu gewidmeten Abschnitt).*

Nachfolgende Verpflichtungen

Die spezifische Verpflichtung mitteilen, der nachgekommen werden soll, und hierfür einen der folgenden Codes angeben:

- Kode 1: Zahlung für das Folgejahr;
- Kode 2: Verlängerung;
- Kode 3: Abtretung;
- Kode 4: Auflösung;
- Kode 5: Steuerausgleich (der genannte Kode ist nur von denen benutzbar, die sich von dem telematischen Verfahren bedienen);
- Kode 6, Nachfolge;
- Kode 7, Auflösung des Vertrags mit gleichzeitiger Zahlung des entsprechenden Mietbetrags;
- Kode 8, Neuverhandlung des Mietpreises.

Im Fall eines **Folgejahres** (Kode 1 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“) muss die Steuer telematisch mittels Anlastung des eigenen Kontokorrents eingezahlt werden. In diesem Fall ist im Feld „Jahr“ das Jahr einzugeben, für das die Überweisung durchgeführt wird (z. B. „Jahr 2019“ für den Zeitraum 01/07/2019 – 30/06/2020 eingeben). Dem Steuerzahler steht auch die Möglichkeit zu, die Einzahlung durch den Vordruck F24 Elide durchzuführen. Von dem Kode 1 kann man sich auch dazu bedienen, die eigene Wahl des Systems der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien zu verändern. Zu diesem Zweck muss das entsprechende Kästchen in der Abt. II ausgefüllt werden und die Übersicht D ausgefüllt werden. Im Fall einer späteren Erfüllung ist es nötig, das Kästchen „späterer nachfolgender Jahresbeitrag“.

HINWEIS: *im Falle einer Neuverhandlung des Mietpreises, die den Betrag für mehrere Jahre ändert, muss, zum Zeitpunkt der Wahrnehmung der Verpflichtung "nachfolgender Jahresbeitrag" (Kode1), im Feld "Betrag der Miete" die Summe des neu verhandelten Mietpreises und des ursprünglichen Mietpreises angegeben werden (auf Grundlage der jeweiligen Referenzzeiträume).*

Man nehme als Beispiel die Zahlung der Registrierungssteuer im Zusammenhang mit einem späteren Jahresbeitrag bezüglich eines Mietvertrags vom Typ L1 mit Laufzeit vom 01/01/2020 bis 31/12/2023, einer ursprünglichen Jahresmiete von € 6.000 (€ 500/Monat) mit Neuverhandlung vom 01/05/2020 bis zum 31/03/2021 und einer Anhebung der Jahresmiete auf 12.000 € (1000/Monat).

*In diesem Fall muss bei der Zahlung der Jahresmiete für 2021 im Feld "Betrag der Miete" der wie folgt ermittelte Betrag der Jahresmiete angegeben werden: Betrag des neu verhandelten Mietpreises (vom 01/01/2021 bis zum 31/03/2021, auf 3 Monate angewendet) und der Betrag des ursprünglichen Mietpreises (vom 01/04/2021 bis zum 31/12/2021, auf 9 Monate angewendet), in Höhe von $(1.000 \text{ €} * 3 \text{ Monate}) + (500 \text{ €} * 9 \text{ Monate}) = 7.500$.*

Im Fall einer **Verlängerung** (Kode 2 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“) ist das Kästchen „Art der Verlängerung“ auszufüllen und das Fälligkeitsdatum der Verlängerung sowie die Hauptdaten der Registrierung bzw. die Identifikationsnummer des Vertrags anzugeben. Hierzu können die Katasterdaten mitgeteilt werden. Auch bei der Verlängerung steht dem Subjekt die Möglichkeit zu, durch Ausfüllung des entsprechenden Kästchens in Abt. II und Ausfüllung der Übersicht D die eigene Wahl bezüglich der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien zu bestätigen oder zu ändern.

Bei einer Verlängerung muss im Kästchen „Art der Verlängerung“ das Folgende angegeben werden:

- Kode 1, wenn ein Vertrag mit ordentlicher Regelung verlängert wird (Registersteuer);
- Kode 2, wenn ein Vertrag mit Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien verlängert wird;
- Kode 3, wenn ein gemischter Vertrag verlängert wird (wobei es mindestens ein Vermieter mit

ordentlicher Regelung und einer mit Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien gibt).

HINWEIS: *bei einer Verlängerung des Vertrags muss die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien immer bestätigt werden, falls der Vermieter dieses System halten möchte. Die fehlende Mitteilung der Verlängerung eines der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien schon unterliegenden Vertrags bewirkt den Widerruf der bei der Registrierung des Mietvertrags getroffenen Wahl nicht, unter der Bedingung, dass der Steuerzahler gemäß dem System der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien gehandelt habe, d. h. dass er die entsprechende Einzahlungen ausgeführt habe und in der entsprechenden Übersicht der Steuererklärung die unter Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien liegenden Einkommen erklärt habe.*

Im Fall der **Abtretung eines Vertrags** (Kode 3 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“) sind das Datum der betreffenden Verpflichtung sowie die Hauptdaten des Vertrags anzugeben. Hierzu muss die Übersicht B mit den Stammdaten des Abtretenden und des Abtretungsempfängers ausgefüllt werden. Falls eine Vergütung vereinbart worden wäre, bitte in dem dazu geeigneten Feld den Betrag angeben (z. B. wenn die Abtretung den Vermieter betrifft, muss die Abt. I der Übersicht B durch Angabe der Daten des den Vertrag abtretenden Vermieters – „Abtretender“ - in einer Zeile und der Daten des neuen Vermieters – „Abtretungsempfänger“ – in einer anderen Zeile ausgefüllt werden; ebenso wenn die Abtretung den Mieter betrifft, muss die Abt. II der Übersicht B durch Angabe der Daten des den Vertrag abtretenden Mieters in einer Zeile und der Daten des neuen Mieters in einer anderen Zeile ausgefüllt werden).

Bei einer **Auflösung** (Kode 4 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“), bitte das Datum der entsprechenden Verpflichtung und die Hauptdaten des Vertrags angeben. Im Fall einer Vergütung muss das dazu geeignete Feld ausgefüllt werden (sollte die Auflösung einer gleichzeitigen Einzahlung der Vergütung vorsehen, muss der Kode 7 eingegeben werden). Füllen Sie dann das Kästchen „Typologie des Systems“ aus, wobei Sie die weiter unten angegebenen Anweisungen folgen muss. Im Fall einer verspäteten Kündigung, die über das Jahr durchgeführt wird, kann die Erfüllung nicht telematisch durchgeführt werden, aber es ist nötig, sich an dem Amt zu wenden, wobei das Akt registriert wurde.

Im Fall einer **Steuerverrechnung** (Kode 5 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“), wäre der Betrag nur teilweise bestimmt, muss die Registersteuer innerhalb von 20 Tage vom Zeitpunkt der endgültigen Bestimmung derselben eingezahlt werden. In diesen Fällen ersetzt die ergänzende Einzahlung die Erklärung im Sinne des Art. Nr. 19 des Einheitstexts.

Bei einer **Nachfolge** (Kode 6 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“) muss das Kästchen „Art des Nachfolgers“ ausgefüllt werden. Insbesondere ist der Grund der Nachfolge durch einen der folgenden Codes anzugeben:

- Kode 1, im Fall von Tod einer oder mehrerer Vertragsparteien;
- Kode 2, im Fall von Übergang eines oder mehrerer Realrechte auf die von dem Mietvertrag betroffenen Immobilien;
- Kode 3, im Fall der Änderung einer der Seiten des Mietvertrags (Gesellschaft oder Idealverein);
- Kode 4, im Fall der Fusion einer Seite des Mietvertrags (Gesellschaft oder Idealverein) mit einem anderen Subjekt;
- Kode 5, im Fall der Spaltung einer Seite des Mietvertrags (Gesellschaft oder Idealverein) in einem anderen Subjekt;
- Kode 6, in allen anderen Fälle.

Bei der Nachfolge neuer Vermieter kann auch die Option für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien innerhalb der ordentlichen Frist von 30 Tagen ab dem Zeitpunkt der Nachfolge operiert werden.

Geben Sie den Zeitpunkt der Erfüllung im Kästchen „Datum des Endes der Verlängerung oder Datum der Veräußerung oder Datum des Abschlusses oder Datum der Nachfolge“ und die Daten des Vertrags an; auch die Übersicht B durch Angabe der Personaldaten des Subjekts, das nicht mehr Teil des Vertrags ist (wobei das Kästchen „Veräußerer“ auszuwählen ist), und des Nachfolgers (wobei das Kästchen Übernehmer/Nachfolger auszuwählen ist) auszufüllen ist.

Wenn zum Beispiel die Nachfolge den Vermieter betrifft, ist die Abteilung I der Übersicht B auszufüllen, wobei in einer Zeile die Daten des „veräußernden“ Vermieters, der nicht mehr Teil des Vertrags ist, und in einer anderen Zeile die Daten des neuen „nachfolgenden“ Vermieters anzugeben sind; wenn ebenso die Nachfolge den Mieter betrifft, ist die Abteilung II der Übersicht B auszufüllen, wobei in einer Zeile die Daten des „veräußernden“ Mieters, der nicht mehr Teil des Vertrags ist, und in einer anderen Zeile die Daten des neuen „nachfolgenden“ Mieters anzugeben sind.

Der Antragssteller, der die Erfüllung einer Nachfolge mitteilt, muss sich in der Abteilung III, Kästchen „Art des Subjekts“ durch den Kode 1 „Teil des Vertrags“ qualifizieren.

Im Fall einer **Auflösung des Vertrags mit gleichzeitiger Zahlung der entsprechenden Vergütung** (Kode 7 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“) sind das Erfüllungsdatum der entsprechenden Verpflichtung und die Hauptdaten des Vertrags anzugeben.

Im Falle einer **Neuverhandlung des Mietpreises** (Kode 8 im Feld "nachfolgende Verpflichtungen") geben Sie die Art des Systems an, die bereits für den neu zu verhandelnden Vertrag vorgesehen ist, füllen Sie die Felder "Beginn der Neuverhandlung" und "Datum Verlängerungsende oder Abtretung oder Auflösung oder Nachfolge oder neu verhandelter Mietpreis" aus und geben Sie den "neu verhandelten Mietpreis" an sowie die Vertragsdaten. Füllen Sie den dem Antragsteller gewidmeten Abschnitt aus. Füllen Sie schließlich Feld E aus, wenn Sie einen Mietvertrag ändern, in dem bei der Registrierung für ein oder mehrere Jahre ein anderer Mietpreis vorgesehen ist (Feld E ist nur auszufüllen, wenn im Feld für Sonderfälle Kode 3 angegeben wurde).

HINWEIS: Im Falle einer Neuverhandlung des Mietpreises füllen Sie bitte die Felder "Art des Vertrages", "Dauer", "Betrag der Miete" und, falls vorgesehen, "Zahlung für die gesamte Dauer", "Sonderfälle", "Ausnahmen" aus, die unter "Übersicht A - Allgemeine Angaben" zu finden sind. Schließlich sind die Angaben in Abschnitt **I Registrierung - Neuverhandlung des Mietpreises** einzutragen.

Typologie des Systems

Das gegenständliche Kästchen ist auszufüllen, das System der Besteuerung des Vertrags mitzuteilen. Das Kästchen ist auch im Fall der Neuverhandlung des Mietpreises und der Kündigung des Vertrags auszufüllen, um das System anzugeben, welches ihm angewandt wurde. Hierfür ist einer der folgenden Codes anzugeben:

- Kode 1, wenn sich alle Vermieter für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien entscheiden oder im Fall einer verspäteten Kündigung, wenn sich alle Vermieter für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien entschieden hatten;
- Kode 2, wenn sich mindestens ein Vermieter nicht für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien entscheidet oder im Fall einer verspäteten Kündigung, wenn sich zumindest ein Vermieter für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien entschieden hatte;
- Kode 3, wenn sich kein Vermieter für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien entscheidet oder im Fall einer verspäteten Kündigung, wenn sich kein Vermieter für die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien entschieden hatte.

Die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien kann für die Folgejahre oder bei der Verlängerung gewählt werden, indem die Wahl innerhalb der Frist getroffen wird, die für die Zahlung der Registrierungssteuer vorgesehen ist.

Diese Modalität muss auch dann beachtet werden, wenn der Steuerpflichtige die Steuer für die Registrierung des Vertrags für die gesamte Vertragsdauer bezahlt hat.

Die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien schließt die Anwendung der IRPEF und der entsprechenden Zusatzsteuern für die Grundeinkünfte aus, während für die bereits gezahlten Registrierungs- und Stempelsteuern die Rückerstattung beantragt werden kann.

Im Falle einer **Neuverhandlung des Mietpreises** muss das vorliegende Feld mit dem Wert ausgefüllt werden, der bei der ersten Registrierung oder bei der letzten Änderung des Systems angegeben wurde.

HINWEIS: Die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien ist wirkungslos, wenn der Vermieter dem Mieter nicht zuvor per Einschreiben mitgeteilt hat, dass er auf das Recht verzichtet, den Mietpreis zu welchem Rechtstitel auch immer zu aktualisieren.

Die Mitteilung muss dem Mieter geschickt werden, bevor die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien getroffen wird, d.h. vor der Fälligkeit der Registrierungssteuer für die Folgejahre.

Der Vermieter kann die Wahl in jedem Vertragsjahr widerrufen, das auf das Jahr folgt, in dem die Wahl bis zur Fälligkeit der Registrierungssteuer für das Bezugsjahr getroffen wurde. Bei Widerruf ist für das Bezugsjahr und für die Folgejahre die Registrierungssteuer zu zahlen.

Die entsprechende Mitteilung an den Mieter obliegt dem Vermieter, der die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien widerruft, woraufhin gesamtschuldnerisch die Registrierungssteuer zu zahlen ist.

Die Ausfüllung des vorliegenden Kästchens, die im Fall einer Veränderung des Systems der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien benötigt wird, erfordert die Übersichten über Subjekte, Immobilien und über die Wahl/Wiederruf der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien.

Mitteilung der Katasterdaten (MKD/CDC)

Das Kästchen ist anzukreuzen, um die Katasterdaten der Immobilien mitzuteilen, die Gegenstand des Mietvertrags sind. In diesem Fall ist die Übersicht C auszufüllen. Die Mitteilung der Katasterdaten ist nicht notwendig, wenn die Daten schon vorher mitgeteilt wurden.

Verspäteter nachfolgender Jahresbeitrag

Das gegenständliche Kästchen kann durch Benutzung des Codes 1 benutzt werden, wenn man die Zahlung des verspäteten nachfolgenden Jahresbeitrags vorgenommen hat und wenn zumindest ein Vermieter das System verändern will (wobei er zu der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien übergehen will oder umgekehrt). In diesem Fall kann die Erfüllung nicht telematisch durchgeführt werden, man muss sich aber an das Amt wenden, wo die Urkunde registriert wurde. Im Fall kein Vermieter das System verändert hat, ist anstatt der Kode 2 anzugeben und in diesem Fall kann die Erfüllung telematisch durchgeführt werden.

Jahr

In diesem Feld ist das Jahr anzugeben, wofür die Einzahlung durchgeführt wurde. Dieses Feld muss nur ausgefüllt werden, wenn der Kode 1 im Kästchen „nachfolgende Verpflichtungen“ liegt. Im Fall eines am 1. Juli 2018 registrierten Vertrags, läuft zum Beispiel das Jahr vom 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020. In dieser Vermutung sollte das Jahr 2019 angegeben werden.

Anfangsdatum des neu verhandelten Mietpreises

Geben Sie im vorliegenden Feld das Anfangsdatum der Gültigkeit des neu verhandelten Mietpreises an.

Wenn das Datum der Neuverhandlung oder das Gültigkeitsdatum des neuen Mietpreises mehr als ein Jahr vor dem Datum des Registrierungsantrags liegt, muss das Amt, bei dem der Mietvertrag registriert wurde, zwecks Erfüllung kontaktiert werden.

Datum Verlängerungsende oder Abtretung oder Auflösung oder Nachfolge oder neu verhandelter Mietpreis

Geben Sie, aufgrund der in dem Kästchen „nachfolgende Erfüllungen“ angegebenen Erfüllung, das Datum des Ablaufs der Verlängerung, das Datum des Beginns der Lieferung oder der Übernahme, der Zeitpunkt an, zu dem der Vertrag als gekündigt berücksichtigt wird sowie das Auslaufdatum des neu verhandelten Mietpreises und, falls keines vorgesehen ist, das Auslaufdatum des Mietvertrags selbst.

Vergütung der Abtretung/Auflösung des Vertrags - neu verhandelter Mietpreis

Im Fall der Abtretung oder Auflösung eines Vertrags, die eine Vergütung vorsieht, bitte den Betrag der vereinbarten Vergütung angeben.

Im Falle einer Neuverhandlung des Mietpreises (Kode 8 im Feld "nachfolgende Verpflichtungen") geben Sie hier die Höhe der neuen Jahresmiete an, oder, bei Verträgen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr, den Betrag, der sich auf die gesamte Dauer bezieht. Im Falle einer Miteigentumsbeteiligung ist unabhängig vom Eigentumsanteil der volle Mietpreis anzugeben. Falls das Kästchen "Zahlung für die gesamte Dauer" angekreuzt wurde, muss, bei den Vertragstypen "L1" oder "L2" sowie "S1" oder "S2", die Höhe der neuen Jahresmiete angegeben werden oder, im Falle von Verträgen mit einer Laufzeit von weniger als ein Jahr, der Betrag, der sich auf die gesamte Dauer bezieht.

Wenn Kode 3 im Feld "Sonderfälle" angegeben wurde, den Betrag des neuen Mietpreises angeben, während die alten Mietpreise, die sich auf andere Folgejahre beziehen, in "Übersicht E" anzugeben sind. Im Falle eines Mietvertrags (Vertragstyp T) geben Sie den Betrag des neuen für die gesamte Vertragsdauer vereinbarten Mietpreises an.

Vertragsdaten

Den Eintragungskode des Vertrags oder die Registrierungsdaten (Kode der Außenstelle – Jahr – Serie – Nummer und ggf. die Unternummer) angeben.

Im Falle einer Neuverhandlung sind die Vertragsdaten des neu zu verhandelnden Vertrags anzugeben.

ABSCHNITT III - Antragsteller

Die Anzahl der ausgefüllten Vordrucke und die Daten der Person angeben, die die Registrierung beantragt (oder die die nachfolgende Verpflichtung mitteilt), und die Unterschrift dazusetzen.

Der Antrag auf Registrierung ist bei sonstiger Nichtigkeit vom Vermieter und vom Mieter oder vom Vermittler des Vertrags zu unterzeichnen. Bei mehreren Vermietern oder Mietern reicht es aus, dass der Antrag auf Registrierung von einem der Vermieter bzw. Mieter unterzeichnet wird. Derjenige, der den Antrag unterzeichnet, bescheinigt, dass alle erklärten Daten mit dem Inhalt des Mietvertrags übereinstimmen.

Der Antragsteller der Registrierung ist verpflichtet, den von den Parteien unterzeichneten Vertrag zusammen mit dem Registrierungsantrag und den Empfangsbestätigungen des telematischen Dienstes aufzubewahren.

Der Antragsteller muss außerdem den Vertragsparteien eine Kopie der Empfangsbestätigungen übergeben, aus denen die Registrierung des Vertrags oder die Mitteilung der nachfolgenden Verpflichtung oder ggf. die erfolgte Steuerzahlung hervorgehen.

Art des Rechtssubjekts

Geben Sie die Typologie des Subjekts, das die Registrierung beantragt, oder das die nachfolgende Erfüllung mitteilt, durch Angabe eines der folgenden Codes an:

- Kode 1: Teil des Vertrags. Der gegenständliche Kode muss auch von dem Subjekt benutzt werden, das eine Veräußerung oder eine Nachfolge mitteilt (Kode 3 oder Kode 6 im Kästchen „nachfolgende Erfüllungen“)
- Kode 2: Vermittler des Vertrags. Der gegenständliche Kode kann nur im Fall einer Registrierung des Vertrags benutzt werden
- Kode 3: Teil des nicht registrierten Vertrags. Der gegenständliche Kode muss verwendet werden, wenn das Subjekt, das die nachfolgende Erfüllung (nachfolgendes Jahr, Verlängerung oder Auflösung) beantragt, die durchgeführte Nachfolge eines der Teile des Vertrags im Vorigen nicht mitgeteilt hat. In diesem Fall geben Sie in der dazu geeigneten Abteilung der Übersicht B die Steuernummer und die Personaldaten des Subjekts an, dem man in dem Vertrag nachgefolgt ist.

Die Hypothese der Nachfolge nach Gesetz wird verwirklicht, wenn zum Beispiel die Immobilie durch einen Akt unter Lebenden oder von Todes wegen übermittelt wird bzw., für die Gesellschaften, im Fall einer Umwandlung, Fusion oder Trennung. Wenn man eine nachfolgende Erfüllung von Veräußerung oder Nachfolge („Typ der Erfüllung“ mit Kode 3 oder Kode 6) durchführt, ist im gegenständlichen Kästchen nicht der Kode 3 aber der Kode 1 anzugeben.

Gesetzlicher Vertreter

Wenn die Person, die die Registrierung beantragt, im Namen und für Rechnung eines anderen Rechtssubjekts (Gesellschaft, Körperschaft, Minderjähriger, Entmündigter, Geschäftsunfähiger usw.) handelt, sind die meldeamtlichen Daten des gesetzlichen Vertreters (Vor- und Zuname, Steuernummer) anzugeben.

Derjenige, der die Erklärung für andere vorlegt, muss seine Funktion angeben, indem er einen der Codes angibt, die in der nachstehenden Tabelle wiedergegeben sind.

ALLGEMEINE TABELLE DER FUNKTIONSKODES	
1	Gesetzlicher, rechtsgeschäftlicher oder tatsächlicher Vertreter, geschäftsführender Gesellschafter
2	Vertreter eines Minderjährigen, Entmündigten oder Geschäftsunfähigen, oder Pfleger des ruhenden Nachlasses, Nachlasspfleger bei Erbeinsetzung unter aufschiebender Bedingung oder zugunsten eines noch nicht gezeugten Kindes, Sachwalter für Personen mit eingeschränkter Handlungsfähigkeit
3	Konkursverwalter
4	Liquidationsabwickler (Zwangsliquidation oder außerordentliche Zwangsverwaltung)
5	Vergleichsverwalter (Verwaltung unter Aufsicht) oder gerichtlicher Verwalter (gerichtliche Aufsicht), oder gerichtlicher Verwalter in seiner Eigenschaft als Verwalter der beschlagnahmten Güter
7	Erbe
8	Masseverwalter (freiwillige Auflösung)
11	Subjekt, das die Vormundschaft eines Minderjährigen oder eines Entmündigten in Ausübung seiner institutionellen Funktion übernimmt
13	Verwalter eines Mehrfamilienhauses
14	Subjekt, das die Erklärung im Auftrag einer öffentlichen Verwaltung unterzeichnet
15	Liquidationsabwickler einer öffentlichen Verwaltung

Vollmacht

Wenn das Rechtssubjekt, das die Registrierung beantragt (oder die nachfolgende Verpflichtung mitteilt), einen Dritten mit der Vorlage des Vordrucks beauftragt, ist die Steuernummer des Bevollmächtigten anzugeben und die Unterschrift des Vollmachtgebers erforderlich. In diesem Fall ist eine Fotokopie des gültigen Ausweispapiers des Vollmachtgebers beizulegen.

NUR ZUR VORLAGE AUF TELEMATISCHEM WEG

Dieser Vordruck kann auf telematischem Weg von der Person vorgelegt werden, die den Antrag unterzeichnet, direkt (in diesem Fall muss er den Pin-Kode für den Zugriff auf die telematischen Dienste besitzen) oder über eine zugelassene Mittelsperson vorlegen.

Hierzu kann die Ausfüll- und Übertragungsanwendung benutzt werden, die auf der Internetseite der Agentur der Einnahmen www.agenziaentrate.gov.it kostenlos zur Verfügung steht.

Bei der Registrierung muss dem Vordruck eine einzige Datei im Format TIF und/oder TIFF und PDF/A (PDF/A-1a oder PDF/A-1b) beigelegt werden, die folgende Dokumente enthält:

- Kopie des von den Parteien unterzeichneten Vertrags;
- Kopie etwaiger weiterer Dokumente (z.B.: Privaturkunden, Inventare, Karten, Lagepläne und Zeichnungen).

Die Beilegung der Datei ist fakultativ bei einem Vertrag zur Vermietung einer Immobilie für Wohnzwecke (Kodes L1 oder L2), der keine besonderen Klauseln enthält, sowie bei Anlagen, die der Stempelsteuer unterliegen, die nicht im Zusammenhang mit einer Unternehmenstätigkeit oder einer selbständigen Arbeitstätigkeit stehen (nicht MwSt.-pflichtiger Vertrag), bei einer Anzahl von jeweils nicht mehr als drei Vermietern und Mietern, deren Gegenstand eine städtische Hauptimmobilie ist (Kode 1) und eine Anzahl von dazugehörigen Räumen in Höhe von nicht mehr als drei, die gemeinsam vermietet werden (Kode 2). Das ist jedoch nicht möglich, wenn die Eintragung der Immobilie im Kataster noch nicht abgeschlossen ist, bzw. wenn das Kästchen „Sonderfälle“ ausgefüllt wurde.

Der telematische Dienst zeigt gleich nach der Übertragung eine Meldung an, die die erfolgte Übertragung der Datei bestätigt, und übermittelt dem Steuerpflichtigen daraufhin eine weitere Mitteilung, die das Ergebnis der Verarbeitung der empfangenen Daten attestiert und bei Nichtvorliegen von Fehlern die erfolgte Registrierung des Vertrags bestätigt.

Letztere Mitteilung enthält das Registrierungsdatum des Vertrags, die telematische Protokollnummer, die Angaben der Urkunde und den Eintragungskode des Vertrags.

Alternativ dazu enthält die Mitteilung die Hinweise und die etwaigen Gründe, weshalb der Antrag auf Registrierung oder die Mitteilung der nachfolgenden Verpflichtungen verworfen wurde. Die telematischen Empfangsbestätigungen sind auf der Internetseite des telematischen Dienstes Entratel oder Fisconline im Abschnitt „Ricevute“ („Empfangsbestätigungen“) verfügbar.

Zur Überprüfung der Zahlungsabwicklung, deren Modalitäten im Absatz „Steuern“ beschrieben sind, muss auf die letzte Empfangsbestätigung des telematischen Dienstes gewartet werden.

Verpflichtung zur Vorlage auf telematischem Weg

Dieses Feld muss nur dann ausgefüllt und unterzeichnet werden, wenn der Antrag auf Registrierung durch eine zugelassene Mittelsperson übertragen wird, die ihre Steuernummer und das Datum (Tag, Monat und Jahr) der Übernahme der Übertragungsverpflichtung eintragen wird. Außerdem ist im Kästchen „Verpflichtung zur telematischen Einrichtung“ der Kode 1 anzugeben, wenn der Antrag von demjenigen gestellt wird, der zur Registrierung des Vertrags verpflichtet ist (z.B. der Vermieter, der Mieter, die Immobilienagentur oder der Immobilienagent), oder der Kode 2, wenn die Erklärung von der Mittelsperson stammt, die sie überträgt.

Steuern

Die Ausfüllanwendung berechnet automatisch die bei der Registrierung zu zahlenden Steuern und fordert die Daten in Bezug auf das Konto an, das bei einer der zugelassenen Banken oder bei Poste Italiane Spa besteht (die Liste der zugelassenen Banken kann auf der Internetseite der Agentur konsultiert werden).

Im Fall einer nachträglichen Registrierung oder nachträglicher nachfolgenden Verpflichtungen wird hier auch eine Berechnung der möglichen Strafen (Registersteuer und Stempelabgabe) angeboten, die der Steuerzahler akzeptieren oder vor der Einreichung des Vordrucks verändern kann.

Die Bearbeitung der von der Bank oder von der Post mitgeteilten Anlastung wird durch einen besonderen Beleg bekannt gemacht. Der Beleg steht auf der Internetseite der telematischen Dienste der Agentur der Einnahmen, in der dazu geeigneten Abteilung „Empfangsbestätigungen“ zur Verfügung.

Zur Erfolg der Anlastung wird es gebraucht, dass

- Die Bankverbindungen des Kontos korrekt seien;
- Das Konto über ausreichende Summe im Verhältnis zu den geschuldeten Beträgen verfüge;
- Das Konto auf den Namen des Subjekts lautet, der die Registrierung beantragt oder die nachfolgenden Verpflichtungen nach der Registrierung durchführt; dieses Subjekt wird durch die eigene Steuernummer identifiziert; sonst kann als Inhaber des Kontos auch die Steuernummer des Vermittlers anerkannt werden, der in Namen und in Auftrag des Steuerzahlers das Geschäft durchführt. Im Fall eines beteiligten Kontos muss das Subjekt dazu berechtigt, mit Einzelunterschrift auf das Konto zu operieren.

ÜBERSICHT B**ABSCHNITT I - Daten des Vermieters****Rechtssubjekte****Fortlaufende Nummer - Vermieter**

Für jeden Vermieter ist eine fortlaufende Nummer anzugeben. Wenn mehr Vermieter vorhanden sind als die hierfür vorgesehenen Zeilen im Vordruck, sind mehrere Vordrucke zu verwenden, wobei darauf zu achten ist, dass die Nummerierung unter „FORTLAUFENDE NUMMER - VERMIETER“ immer fortlaufend ist (z.B. 05, 06, 07 usw.).

Steuernummer

Für jedes Subjekt ist die von der Agentur der Einnahmen ausgestellte und auf der dazu geeigneten Karte aufgeschriebene Steuernummer anzugeben.

Vermieter

Das gegenständliche Kästchen ist durch Angabe des Kodes 1 auszufüllen, wenn in dem Mietvertrag nicht all die Miteigentümer der Immobilie angegeben wurden.

MwSt.-Pflicht

Das Kästchen ankreuzen, wenn der Vermieter MwSt.-pflichtig ist.

Abtretender - Abtretungsempfänger/Nachfolger

Dieses Kästchen ist ausschließlich dann anzukreuzen, wenn die Person, die den Vordruck vorlegt, den Vertrag abgetreten hat. In diesem Fall ist er nämlich verpflichtet anzugeben, ob er als Abtretender oder als Abtretungsempfänger/Nachfolger handelt, indem er das entsprechende Kästchen ankreuzt.

Geburtsgemeinde (oder ausländischer Staat)

Die im Ausland Geborenen müssen statt der Gemeinde den Staat angeben, in dem sie geboren sind, und im Feld in Bezug auf die Provinz das Kürzel EE eintragen.

ABSCHNITT II - Daten des Mieters**Fortlaufende Nummer – Mieter**

Für jeden Mieter ist eine fortlaufende Nummer anzugeben. Wenn mehr Mieter vorhanden sind als die hierfür vorgesehenen Zeilen im Vordruck, sind mehrere Vordrucke zu verwenden, wobei darauf zu achten ist, dass die Nummerierung unter „FORTLAUFENDE NUMMER - MIETER“ immer fortlaufend ist (z.B. 05, 06, 07 usw.).

Steuernummer

Für jedes Subjekt ist die von der Agentur der Einnahmen ausgestellte und auf der dazu geeigneten Karte aufgeschriebene Steuernummer anzugeben.

Art des Mieters

Die Ausfüllung des vorliegenden Kästchens ist verpflichtend. Außer besonderen Situationen ist das Kästchen „Art des Mieters“ mit dem Kode 3 auszufüllen.

In besonderen Situationen sind aber die folgenden Kodes zu benutzen:

- Kode 1, wenn der Mieter eine Genossenschaft oder eine gemeinnützige Körperschaft ist, die/der ihrerseits/seinerseits an Universitätsstudenten die Immobilie weitervermietet und auf die Aktualisierung des Miet- oder des Zuteilungsbetrags verzichtet.
- Kode 2, wenn der Mieter eine natürliche Person oder eine Körperschaft ist, und die durch eine vorläufige Steuernummer gekennzeichnet ist.

MwSt.-Pflicht

Das Kästchen ankreuzen, wenn der Mieter MwSt.-pflichtig ist.

Abtretender – Abtretungsempfänger/Nachfolger

Das Kästchen ist nur anzukreuzen, wenn das Subjekt, das den Vordruck vorlegt, den Vertrag abgetreten hat. In diesem Fall muss er nämlich durch Ankreuzung des entsprechenden Kästchens erläutern, ob er als Abtretender oder als Abtretungsempfänger/Nachfolger handelt.

Geburtsgemeinde (oder ausländischer Staat)

Die im Ausland Geborenen müssen statt der Gemeinde den Staat angeben, in dem sie geboren sind, und im Feld in Bezug auf die Provinz das Kürzel EE eintragen.

ÜBERSICHT C

Die anzugebenden Daten der Immobilien können den Katasterunterlagen entnommen werden.

Daten der Immobilie**Fortlaufende Nummer - Immobilie**

Für jede Zeile die fortlaufende Nummer angeben.

HINWEIS: *Im Fall einer Hauptimmobilie mit Zubehör zunächst die Hauptimmobilie angeben und dann das entsprechende Zubehör.*

Wenn mehr Immobilien vorhanden sind als die hierfür vorgesehenen Zeilen im Vordruck, sind mehrere Vordrucke zu verwenden, wobei darauf zu achten ist, dass die Nummerierung unter „FORTLAUFENDE NUMMER - IMMOBILIE“ immer fortlaufend ist (z.B. 05, 06, 07 usw.).

Typologie Immobilie

In diesem Kästchen angeben:

- Kode 1: für die Hauptimmobilie
- Kode 2: für das Zubehör, das zusammen mit der Hauptimmobilie vermietet wurde
- Kode 3: für das Zubehör, das getrennt von der Hauptimmobilie vermietet wurde
- Kode 4, für das Zubehör, das getrennt von der Hauptimmobilie vermietet wurde, bezüglich deren Miete ein System der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien schon gewählt wurde.

Kode der Gemeinde

Den Kode der Gemeinde laut Katasterdokument angeben, der je nach den Fällen aus 4 oder 5 Zeichen bestehen kann.

G/SG (T/U) – Grundbuch / Städtisches Gebäudekataster

„G“ (T) angeben, wenn die Immobilie im Grundbuch eingetragen ist, „SG“ (U), wenn die Immobilie im städtischen Gebäudekataster eingetragen ist.

L/mA (I/P) - Liegenschaftseinheit / materieller Anteil

„L“ (I) angeben, wenn es sich um eine Liegenschaftseinheit (Parzelle oder Immobilieneinheit) handelt, „mA“ (P), wenn es sich um einen materiellen Anteil handelt.

Stadtbereich / Katastergemeinde

Hier die im Katasterdokument angegebenen Buchstaben oder Nummern eintragen, sofern vorhanden. Für die Immobilien, in denen das Grundbuchsystem gilt, muss der Kode „Katastergemeinde“ angegeben werden.

Blatt

Die im Katasterdokument angegebene Nummer des Blattes eintragen.

Parzelle

Die im Katasterdokument angegebene Nummer der Parzelle eintragen, die aus zwei Teilen von je fünf bzw. vier Ziffern bestehen kann, die durch einen Querstrich getrennt sind.

HINWEIS: *Wenn die Parzelle aus einer solchen Reihe von Ziffern besteht, ist diese links vom Querstrich einzutragen. Im Fall einer aus mehreren Parzellen bestehenden Immobilie ist nur die erste Parzelle angeben.*

Baueinheit

Hier die im Katasterdokument angegebene Nummer der Baueinheit eintragen, sofern vorhanden.

Beantragte Katastereintragung

Das Kästchen ankreuzen, wenn für die Immobilie die Katastereintragung noch nicht abgeschlossen ist. In diesem Fall ist es nötig, die folgenden Kästchen „Typologie Immobilie“ „Kode der Gemeinde“ – „T/U“ – „P/I“ – „Katasterkategorie“ und – auch mutmaßliche – „Gewinne“ auszufüllen. Wenn andere Informationen bekannt sind, können auch die anderen Felder ausgefüllt werden.

Gemeinde und Provinz

Die Verwaltungsgemeinde, in der sich die Immobilie befindet, und das Kürzel der Provinz angeben.

Liegt die Immobilie im Ausland, ist der ausländische Staat und das Kürzel EE im Feld für die Provinz sowie die genaue Adresse anzugeben.

Katasterkategorie

Hier die im Katasterdokument angegebene Kategorie eintragen.

Katasterertrag

Hier den im Katasterdokument angegebenen Ertrag eintragen. Wenn die Eintragung der Immobilie im Kataster noch nicht abgeschlossen ist, den vorgeschlagenen Ertrag oder den Ertrag eintragen, der bereits erfassten Gebäuden zugewiesen wurde (vermutlicher Ertrag).

Für die Immobilien, die im Kataster eingetragen sind, muss den Bodenertrag angegeben werden.

Adresse und Hausnummer

Angaben, wo genau sich die Immobilie befindet, indem der Name der Straße (des Platzes usw.) und die Hausnummer eingetragen wird.

ÜBERSICHT D**System der Besteuerung**

HINWEIS: Diese Übersicht ist bei der Registrierung von Wohnmietverträgen sowie bei späterer Erfüllung auszufüllen, wenn das Kästchen "Typologie des Systems" ausgefüllt wurde.

In dieser Übersicht die fortlaufende Nummer der Immobilie und den entsprechenden Besitzanteil angeben, außerdem ist das Kästchen in Bezug auf die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien anzukreuzen („JA“ bei Zustimmung, „NEIN“ bei Nichtzustimmung oder bei Widerruf).

Für jede Immobilie eine Anzahl von Zeilen ausfüllen, die der Anzahl der Immobilieneigentümer entspricht, die als Vermieter auftreten.

Ist die Anzahl der Zeilen in diesem Abschnitt der Übersicht nicht ausreichend, müssen weitere Vordrucke verwendet werden.

Die Wahl hinsichtlich der Anwendung der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien kann vom Vermieter getroffen werden, der eine natürliche Person und Eigentümer oder Inhaber dinglicher Nutzungsrechte an Immobilieneinheiten für Wohnzwecke oder von Immobilien der Katasterkategorie C/1, mit Fläche bis zum 600 qm ist (Katasterkategorie A, ausgenommen A10). Die Wahl kann für jede für Wohnzwecke vermietete Immobilie und das entsprechende Zubehör getroffen werden.

Die Wahl kann bei der Registrierung des Vertrags oder bei Verlängerung oder in einem Folgejahr bis zur Fälligkeit der Registrierungssteuer getroffen werden.

Der Vermieter ist an die Anwendung der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien für die gesamte Dauer des Vertrags oder der Verlängerung oder für die restliche Dauer des Vertrags gebunden, wenn die Wahl ab einem der Jahre getroffen wurde, die auf das erste Jahr folgen. Der Vermieter hat das Recht, die Wahl in jedem Jahr zu widerrufen, das auf das Jahr folgt, in dem sie getroffen wurde.

Der Widerruf muss bis zur Fälligkeit der Registrierungssteuer für das Bezugsjahr erfolgen und verpflichtet zur Zahlung dieser Steuer.

HINWEIS: Die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien ist unwirksam, wenn der Vermieter dem Mieter nicht zuvor per Einschreiben mitgeteilt hat, dass er auf das Recht verzichtet, eine Aktualisierung des Mietpreises zu welchem Rechtstitel auch immer zu fordern. Die Mitteilung muss dem Mieter vor der Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien geschickt werden. Die Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien ersetzt die Registrierungssteuer (auch im Fall einer Vertragsauflösung oder Vertragsverlängerung) und die Stempelsteuer (sowie die IRPEF und die Zusatzsteuern).

ERKLÄRUNG DER VERMIETER

Dieses Feld ist in all den Fällen auszufüllen, in denen die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien getroffen oder widerrufen wird.

Für jeden Vermieter, der die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien getroffen oder widerrufen hat, ist die Steuernummer anzugeben und die Unterschrift zu tätigen. Es ist die Fotokopie eines gültigen Ausweispapiers beizulegen, wenn die Registrierung nicht von der Person unterzeichnet wird, die die Registrierung beantragt hat. Ist die Anzahl der Vermieter höher als die Anzahl der hierfür vorgesehenen Zeilen, müssen mehrere Vordrucke verwendet werden.

Die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien kann auch dann getroffen werden, wenn zwei oder mehr Vermieter vorhanden sind, die natürliche Personen und Inhaber des Eigentumsrechts oder anderer dinglicher Nutzungsrechte an der Immobilie und ihres Zubehörs sind. In diesen Fällen muss die Wahl getrennt von jedem Vermieter getroffen werden.

Die Wahl der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen von Wohnimmobilien entfaltet ihre Wirksamkeit nur für die Vermieter, die sie getroffen haben.

Die Vermieter, die die Wahl nicht getroffen haben sind gesamtschuldnerisch zur Zahlung der

Registrierungssteuer hinsichtlich des Steueranteils verpflichtet, der ihrem Besitzanteil entspricht.

ÜBERSICHT E

Vermietung mit unterschiedlicher Jahresmiete für ein oder mehrere Jahre

Die gegenständliche Übersicht ist auszufüllen, im Falle der Mietvertrag unterschiedliche Beträge für ein oder mehrere Jahre vorsieht. In diesem Fall ist für jedes Jahr nach dem ersten der entsprechende Mietpreis (deren Wert schon im Abschnitt I der Übersicht A bzw. im Abschnitt II, im Falle einer Neuverhandlung angegeben wurde) anzugeben. Sie wird daran erinnert, dass die gegenständliche Übersicht auszufüllen ist, wenn das Kästchen „Sonderfälle“ in der Übersicht A – Allgemeine Daten - mit dem Kode 1 oder 3 auch ausgefüllt wurde (Im Falle einer Neuverhandlung des Mietpreises ist die vorliegende Übersicht nur auszufüllen, wenn Kode 3 im Feld "Sonderfälle" angegeben wurde. Die Felder für die verschiedenen Jahre müssen mit den gleichen Werten ausgefüllt werden, die bei der Registrierung angegeben wurden).