

EINKOMMENSVERWALTUNG

**Ein Leitfaden
Für Beschränkte Steuerpflichtigen
(Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und
Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im
Ausland)
Zur Mietertragserklärung**

2008

Diese Broschüre ist kostenlos.

Diesen Leitfaden können sie auch über die internet seite www.gib.gov.tr erreichen.

Ausführliche Informationen

Direktion für landwirtschaftliche Einkommen und Immobilienerträge
unter Tel: (0312) – 415 32 15 – 415 32 16
oder von Beratungsstellen der Steuerämter während der Steuererklärungszeiten und
Steuerinformationszentrale(VİMER)
Unter Tel: 444 0 189
www.gib.gov.tr

Diese Broschüre wurde in Anlehnung an die zurzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen verfasst.

- Unsere Mission –

Hereinnahme ausreichender Erträge zur Unterstützung der Erhöhung des Gemeinwohles gemäß den Prinzipien Gerechtigkeit, Neutralität und Leistungsfähigkeit, Beitragsleistung zur Erhöhung der Harmonie und zur Vereinfachung des Steuersystems und den Steuerpflichtigen die Gewährleistung qualitativer Dienstleistung

- Unsere Vision –

Eine vertrauenswürdige, effiziente, transparente, in globalen Maßstäben führende und beispielhafte Verwaltung sein, die jegliche Wirtschaftsstruktur und –aktivität entwickelt und auffasst.

- Unsere Grundwerte –

Unsere Grundwerte, auf die sich alle Mitarbeiter der Einkommensverwaltung zur Dienstleistung und zur Erreichung unserer Vision basieren werden, sind wie folgt:

Vertrauenswürdigkeit
Gerechtigkeit
Neutralität
Effizienz(Schnelligkeit , Flexibilität und Leistungsfähigkeit)
Transparenz
Verantwortungsbewusstsein
Lösungsfixiertheit
Vollkommenheit
Ständiger Werdegang
Partizipation

EINKOMMENSVERWALTUNG
Dezernatsleitung der Dienststelle für Steuerpflichtige
Publikationsnummer: 056 2008

INHALT

- Einleitung
- Gesetzesgrundlage der Steuerpflichtigkeit der Mieterträge der beschränkten Steuerpflichtigen (Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland)
- Steuerpflichtigkeit der beschränkten Steuerpflichtigen(Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland), die Mieteinnahmen bekommen.
- Was ist unter Mietertrag zu verstehen?
- Unter welchen Umständen fallen Mieteinnahmen an?
- Unter welchen Umständen sind die Erklärungen zu Mieteinnahmen von beschränkten Steuerpflichtigen natürlichen Personen(Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland) abzugeben?
- Wann und Wo erfolgt die Abgabe der Steuererklärung?(Steuerklärungszeit und –ort)
- Ausnahme von Mieteinnahmen und Voraussetzungen der Verwendung
- Exemplarische Mietbeträge
- In welchen Fällen setzt der exemplarische Mietbetrag ausser Kraft?
- Wann tritt der der exemplarische Mietbetrag in Kraft?
- Berechnung des exemplarischen Mietbetrages?
- Wann und wo sind die Steuern einzuzahlen?(Steuerabgabezeit und –ort)
- Trotz Mieteinnahmen keine Steuererklärung machen oder geringere Mieterträge erklären.
- Ausgaben, die von den Mieteinnahmen abgesetzt werden können.
- Abschreibungen, bei wahl der realen Ausgabemethode.
- Abschreibungen, bei wahl der pauschalen Ausgabemethode.
- Wie wird abgabenfreie Beträge bei Mieteinnahmen angewandt?
- Einkommenssteuersatz für 2007
- In Hinsichtlich der Verträge über Vermeidung der Doppelversteuerung
- Beispiele

Einleitung

Im Rahmen ihrer Aufklärungs- und Wegweisungsarbeiten hat die Einkommensverwaltung als Dienstleistung für Steuerpflichtigen den "Leitfaden für beschränkten Steuerpflichtigen (Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland) zur Mietertragserklärung verfasst.

Dieser Leitfaden beinhaltet Beispiele und ausführliche Informationen zur Besteuerung der in der Türkei bezogenen Mieterträge der beschränkten Steuerpflichtigen (Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland). Wir hoffen, dass er den Steuerpflichtigen von Nutzen ist.

Besteuerung der Mieterträge und Steuererklärung der Beschränkten Steuerpflichtigen natürlichen Personen (Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland)

Gesetzesgrundlage der Steuerpflichtigkeit der Mieterträge der beschränkten Steuerpflichtigen (Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland)

Ausländische natürliche Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei gelten als beschränkt steuerpflichtig, von denen nur Gewinne und Erträge versteuert werden

In diesem Zusammenhang, Der Begriff "beschränkte Steuerpflichtige" bezeichnet die Personen, deren fester Wohnsitz sich nicht in der Türkei befinden und die sich in einem Kalenderjahr nicht länger als ununterbrochen sechs Monate in der Türkei aufhalten.

Außerdem müssen die Immobilien sich in der Türkei befinden, der Nießbrauch und die Verwertung der Waren und Rechte in der Türkei erfolgen, damit deren Gewinne und Erträge als in der Türkei erworben gelten kann.

Steuerpflichtigkeit der Mieterträge der beschränkten Steuerpflichtigen(Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland),die Mieterträge bekommen.

Personen, die in der Türkei Eigentümer von oben aufgezählten Waren und Rechten , Verfügungsgewählten ,Verfügungsberechtigungen, Dienstbarkeit, Nießbrauch sind und anderen Immobilien erwerben, gelten als steuerpflichtig.

Mit anderen Worten werden auch solche Personen als Steuerpflichtige aufgefasst, die als Eigentümer der oben aufgezählten Waren und Dienste gelten , auch innehabende, benutzende, nutzungsrechte genießende Personen Steuerpflichtig, die diese als Wohnung und Geschäftsstelle vermieten.

Die Mieteinnahmen werden als "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung" bezeichnet und sind zu versteuern.

Was ist unter Mietertrag zu verstehen?

Einnahmen , die gemäß § 70 des Einkommensteuergesetzes (EStG) durch Vermietung von Waren und Rechten (Grundstück, Gebäude, Rechte usw.) anfallen, sind unter bestimmten Umständen als "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung " zu versteuern.

Andererseits werden Erträge derjenigen Person als kommerzieller Ertrag betrachtet, falls sie ihre Wohnung als Pension oder Apart-Hotel bewirtschaftet. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen muß der Steuerpflichtige auf die Steuererklärungs- und Abgabefristen achten, sich als steuerpflichtig beim Steueramt eintragen und Steuererklärung machen.

Wie und unter welchen Umständen die Mieteinnahmen durch Vermietung von Waren und Rechten versteuern, sind in den folgenden Absätzen des 70 § EStG bezeichnet.

Unter welchen Umständen fallen Mieteinnahmen an?

Innerhalb eines Kalenderjahres In Bar oder dinglich anfallende Mieteinnahmen, die für laufenden oder vorausgegangenen Kalenderjahre bekommen worden sind, gelten als Mieteinnahmen des laufenden Jahres.

Beispiel: werden Mieteinnahmen aus den Jahren 2004,2005 und 2006 in einem Stück im Kalenderjahr 2007 vereinnahmt, wird dies als Einnahme für das Jahr 2007 aufgefasst.

Im Voraus bezahlte Mietbeträge für die Folgejahre werden als Mieteinnahmen des jeweiligen Jahres aufgefasst und sind in diesen betreffenden Jahren zu melden.

Beispiel: werden Mieteinnahmen für die Jahre 2007,2008 und 2009 in einem Stück im Kalenderjahr 2007 vereinnahmt, werden jede dieser Einnahmen im betreffenden Jahr gemeldet.

Fallen die Mieteinnahmen als Devisen an, wird der Bruttoertrag gemäß dem Wechselkurs der Türkischen Zentralbank zum Zeitpunkt der erfolgten Einnahmen berechnet. Ist die Devisen nicht konvertibel, wird dieser Betrag durch von dem Finanzministerium bestimmte Wechselkurs in YTL umgerechnet.

Erfolgt die Auszahlung dinglich, werden die Mieteinnahmen durch das Steuerverfahrensgesetz in Barbeträge umgerechnet.

Unter welchen Umständen sind die Erklärungen zu Mieteinnahmen von beschränkten Steuerpflichtigen natürlichen Personen (Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei und Türkische Staatsbürger mit festem Wohnsitz im Ausland) abzugeben?

Gewinne und Einnahmen von ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei werden gemäss den Bestimmungen beschränkter Steuerpflichtiger versteuert.

Bestehen die zu erklärenden Einnahmen von Steuerpflichtigen in der Türkei nur aus Einnahmen aus Immobilien und übersteigt dieser Betrag eines Kalenderjahres einen bestimmten steuerfreien Grenzwert, haben eine Steuererklärung abzugeben.

Wann und Wo erfolgt die Abgabe der Steuererklärung?

Die Erklärung des betreffenden Kalenderjahres ist bis zum Abend des 15. März des Folgejahres beim zuständigen Finanzamt des Bezirkes, in dem sich die Immobilien befinden, abzugeben .

Ausnahme von Mietnahmen und Voraussetzungen der Verwendung

Im Gesetz festgelegte Erträge der Immobilien, die als Wohnungen vermietet werden, sind steuerfrei. Diese Steuerfreie Grenze betrug 2300 YTL für das Jahr 2007.

Ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei,

- 1- die Einnahmen über dem Steuerfreibetrag erhalten und diese nicht erklären oder zum Teil erklären,
- 2- die Pflichtig sind, für ihr Einkommen aus Handel, Landwirtschaft oder Beruf eine Steuererklärung abzugeben.

dürfen den Freibetrag von 2.300 YTL nicht in Anspruch nehmen.

Exemplarische Mietbeträge

Die Mietbeträge von Waren und Rechten können nicht geringer als die der exemplarischen sein. Exemplarische Mietbeträge von Waren und Rechten, die dem unentgeltlichen Gebrauch von anderen Personen zur Verfügung gestellt werden, gelten als Mieteinnahmen. Der Exemplarische Mietbetrag wird bei Gebäuden und gleichwertigen Einrichtungen durch zuständige private Institutionen oder Gerichten festgestellt. Sollte keine auf diese Weise entstandene Wertfeststellung erfolgt sein, beträgt es 5% seines zu versteuernden Wertes, welches durch das Steuerverfahrensgesetz festgestellt wird.

Der exemplarische Mietbetrag bei anderen Waren und Rechten beträgt 10% ihrer Gestehungskosten. Wenn Gestehungskosten unbekannt ist, ist exemplarische Mietbetrag 10% ihrer Vermögenswert, welches durch das Steuerverfahrensgesetz festgestellt wird.

In welchen Fällen setzt der exemplarische Mietbetrag ausser Kraft?

- 1- Wenn die leer stehenden Immobilien zwecks Erhaltung anderen Personen unentgeltlich überlassen werden.
- 2- Wenn die Gebäude den Verwandten aufsteigender Linie, den Nachfahren oder Geschwistern überlassen werden (stehen den Verwandten aufsteigender Linie, den Nachfahren oder Geschwistern mehr als eine Immobilie zu Verfügung, wird der exemplarische Mietbetrag mit Ausnahme einer dieser Immobilien auf die anderen angewandt. Wenn die Geschwister verheiratet sind, wird nur für einen der Ehepaare der exemplarische Mietbetrag nicht berechnet).
- 3- Wenn neben dem Eigentümer auch dessen Verwandte in derselben Wohnung oder in dasselben Haus wohnen.
- 4- Wenn die Immobilie an Ämter mit allgemeinem Haushalt und Verwaltungen mit ergänzendem Haushalt, Provinzialverwaltungen, Stadtverwaltungen oder anderen öffentlich- rechtlichen Institutionen vermietet werden.

Wann tritt der exemplarische Mietbetrag in Kraft?

Wenn der Mietbetrag nicht oder zu niedrig festgesetzt wurde. Demnach wird der exemplarische Mietbetrag angewandt:

- Wenn der Mietbetrag der Immobilie niedriger ausfällt als der exemplarische,
- Wenn die Immobilie anderen Personen zwecks unentgeltlicher Nutzung überlassen werden.

Berechnung des exemplarischen Mietbetrages

Der exemplarische Mietbetrag von vermieteten Gebäuden und Grundstücken ist derjenige Betrag, der durch dafür zuständige Behörden oder Gerichte festgestellt wurde.

Sollte keine solche Instanz oder für die Gebäude und Grundstücke keine solche Feststellung existieren, beträgt der exemplarische Mietbetrag 5% der Höhe des Immobiliensteuer auferlegten Immobilienwert.

Beispiel: Wenn ein Ausländer seine Wohnung mit einem Immobiliensteuerwert in Höhe von 100.000 YTL unentgeltlich an einen Freund überlässt, hat dieser eine Mieteinnahme von 5000 YTL ($100.000 \times 5\%$) als exemplarische Mietbetrag anzugeben

Wann und wo sind die Steuern einzuzahlen?

Die gemäß der abgegebenen Steuererklärung anfallenden Einkommensteuern werden im März und Juli in zwei Raten gezahlt.

Die berechnete Steuer kann bei Finanzämtern oder zu dieser Tätigkeit befugten Banken gezahlt werden.

Trotz Mieteinnahmen keine Steuererklärung machen oder geringere Mieterträge erklären

Wenn keine oder geringere Mieterträge erklärt wird, wird keine Abgabenfreiebetrag in Anspruch genommen.

Wenn die Erklärung von Mieteinnahmen versäumt werden, fällt eine Strafe für "Unregelmäßigkeit 1. Grades in doppelter Höhe" an und die Mieteinnahmen werden durch die Kommission für Einnahmenbewertung ermessen.

Steuern und Bußgelder werden über die ermittelten Einnahmen berechnet. Ferner fallen monatliche Verzugzinsen an.

Steuern, Bußgelder und anfallende Zinsen sind nach Fälligkeit innerhalb eines Monats zu entrichten.

Werden diese nicht rechtzeitig entrichtet, fallen wiederum durch das Finanzamt berechnete monatliche (im laufenden Monat täglich berechnete) Säumniszulagen an und werden zwangsweise einkassiert.

Wenn die Erklärung der Mieteinnahmen zu vergangenen Jahren innerhalb der gesetzlichen Frist versäumt oder nicht vollständig abgegeben wurden, kann gemäß den "Reue- und Abänderungsbestimmungen" des Steuerverfahrensgesetz dies im Nachhinein erfolgen. In diesem Fall kann von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden. In diesem Fall fallen keine Bußgelder sondern nur "Reuezulage" an

Ausgaben, die von den Mieteinnahmen abgesetzt werden können

Zwecks Feststellung der Nettoeinkünfte aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen beim Absetzen von Ausgaben zwei Methoden zur Auswahl.

- Reale Ausgabemethode
- Pauschale Ausgabemethode

Die Wahl der Methode erfolgt für die gesamten Immobilien und können nicht unter sich je nach Methode aufgeteilt werden.

Bei Wahl der realen Ausgabemethode gelten folgende Abschreibungen:

- 1- Ausgaben des Vermieters für Beleuchtung, Heizung, Wasser und Fahrstuhl,
- 2- Verwaltungskosten, die in angemessener Höhe mit der Immobilien stehen,
- 3- Versicherungsbeiträge der vermieteten Waren und Rechte,
- 4- Zinsen der Schuldbeträge, die aufgrund des Erwerbs der Immobilien und der Rechte anfallen und 5% des Erwerbetrages eines Grundstücks für 5 Jahre ab Datum des Erwerbs betragen (dieser Nachlass über 5% der erworbene Grundstückswert wird nur für den derselben Grundstücksertrag angewandt, der nicht abgesetzte Restbetrag gilt nicht als Ausgabenüberschuss. Nicht anwendbar an Immobilien, die vor 2001 erworben wurden).
- 5- Immobiliensteuern, Abgaben, Gebühren, Beiträge aus Erschliessungen, Beitragsausgaben, und Ausgaben, die durch die Vermieter an die Stadtverwaltungen gezahlt werden.
- 6- Abschreibungen der Immobilien und Rechte.
- 7- Instandsetzungskosten, welche dem Vermieter entstehen.
- 8- Wartungs- und Instandhaltungskosten durch den Vermieter
- 9- Miete und andere reale Ausgaben der Vermieter, die die angemieteten Waren und Rechte weitervermieten,
- 10- Die Mieten der Vermieter, die ihre eigenen Immobilien vermietet haben (außer der Mietbeträge der beschränkten Steuerpflichtigen im Ausland)
- 11- Schäden, Verluste oder Schadensersatz, die in Zusammenhang mit der Immobilien oder Rechten gemäß den Verträgen, Gesetzen oder Gerichtsbeschlüssen gezahlt werden.

Doch die Steuerpflichtigen Beträge dieser Ausgaben, welche der Steuerbefreiung unterliegen, werden nicht abgezogen. Der Steuerpflichtige, also dem Nachlass unterliegende Restbetrag wird gemäß der folgenden Formel berechnet.

Steuerpflichtiger Ertrag x Gesamtausgaben
Gesamtertrag

Steuerpflichtige, die die reale Ausgabemethode gewählt haben, haben Belege zu ihren Ausgaben für 5 Jahre zur eventuellen späteren Vorlegung und auf Verlangen des Finanzamtes 5 Jahren aufzubewahren.

Abschreibung bei Wahl der pauschalen Ausgabemethode

Steuerpflichtige, die die pauschale Abschreibung gewählt haben (außer Vermietung von Rechten) können nach Absetzung des Ausnahmetrages 25% des Restbetrages als Deckung des realen Betrages absetzen.

Bei wahl dieser Methode ist ein erneuter Wechsel in die reale Methode nur nach zwei Jahren möglich.

Wie wird abgabenfreie Beträge bei Mieteinnahmen angewandt?

Wenn zwei oder mehr Eigentümer ein Grundstück haben, werden bei der Versteuerung der Mieteinnahmen die Befreiung von 2.300 YTL für jeden Eigentümer angewandt.

Bei nicht erfolgter Erbverteilung gilt dies auch für jeden Erben.

Im Falle von mehreren vermieteten Immobilien eines Steuerpflichtigen wird diese Befreiung ein Mal auf die gesamten Mieteinnahmen angewandt.

Einkommenssteuersatz für 2007

Bis 7.500 YTL	15%
1.125 YTL für 7.500 YTL von 19.000 YTL, darüber	20%
3.425 YTL für 19.000 YTL von 43.000 YTL, darüber	27%
9.905 YTL für 43.000 YTL über 43.000 YTL, darüber	35%

**IN HINSICHTLICH VON VERMEIDUNG DER
DOPPELVERSTEUERUNG VERTRAG**

Die Einkommen aus Vermietung Immobilien, sind in den 6'ten Absatz unter den Titel "Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Immobilien" des Vertrags "Vermeidung der Doppelversteuerung" welches Türkei auch ein Partei dieses Vertrags bezeichnet ist. In diesen Vertrag wird das Recht der Besteuerung dem Land gegeben wo sich Immobilien befinden.

Unter diesen Umständen, die natürlichen Personen, dessen fester Wohnsitz, in einem der Länder, die von oben angedeuteten Vertrag partei sind, befindet und Einkommen aus Vermietung der Immobilien, die sich in der Türkei befinden, bekommen, die Besteuerung des Einkommens wird in den Rahmen des Steuergesetzte von Türkei gemacht. In diesen Vertrag gibt es keinen Regelung, die dieses Recht beschränkt.

BEISPIELE:

Beispiel-1

Ein deutscher Staatsangehöriger hat seine Villa in Fethiye als Wohnung vermietet und erhielt in dem Jahr 2007 Mieteinnahmen in Höhe von 10.000 Euro.

Der Steuerpflichtige, der keine weiteren zu meldenden Einnahmen besitzt, hat die pauschale Methode ausgewählt. Zum Zeitpunkt der Einhebung beträgt der Wechselkurs der Türkischen Zentralbank 1,81 YTL.

Die Einkommensteuer der Mieteinnahmen des Steuerpflichtigen wird wie folgt berechnet.

Summe der Einkünfte(Brutto)(10.000x1.81YTL)	18.100.YTL
Steuerfreier Betrag	2.300YTL
Rest (18.100 – 2.300)	15.800YTL
%25 Pauschalausgabe(15.800 x %25)	3.950YTL
Steuerpflichtiger Betrag (15.800 – 3.950)	11.850YTL
Errechnete Einkommensteuer(*)	1.995YTL
Zu zahlende Einkommensteuer	1.995YTL

(*) Die anfallende Einkommensteuer (Bemessungsgrundlage) wird nach Anwendung der für das Jahr 2007 gültigen Steuersätze berechnet.

Beispiel-2

Oliver Wahniger hat seine Wohnung in Alanya vermietet und erhielt in dem Jahr 2007 Mieteinnahmen in Höhe von 15.000 Euro. Zum Zeitpunkt der Einhebung beträgt der Wechselkurs der Türkischen Zentralbank 1,80 YTL.

Der Steuerpflichtige, der keine weiteren zu meldenden Einnahmen besitzt, hat die reale Methode ausgewählt. Die Realen Ausgaben für diese Immobilie betragen 3.000 Euro. Zum Zeitpunkt der Einhebung beträgt der Wechselkurs der Türkischen Zentralbank 1,80 YTL.

(Steuerpflichtige, die die reale Ausgabemethode gewählt haben, können nicht den Betrag, der für die Abgabefreibetrag geteilt ist, als Ausgaben abziehen, sondern nur den, der für die Steuerpflichtigerbetrag geteilt ist. Zu diesem Zweck ist der Teil der Ausgaben zu berechnen, der dem steuerpflichtigen Ertrag der Gesamteinnahmen in Frage kommt.)

$$\frac{\text{Steuerpflichtiger Ertrag x Gesamtausgaben}}{\text{Gesamtertrag}} = \frac{(27.000\text{YTL} - 2.300\text{YTL}) \times 5.400\text{YTL}}{27.000\text{YTL}} = 4.940 \text{ YTL}$$

Die Einkommensteuer der Mieteinnahmen des Steuerpflichtigen wird wie folgt berechnet.

Summe die Einkünfte (Brutto)(15.000 x 1,80)	27.000YTL
Steuerfreier Betrag	2.300YTL
Rest(27.000-2.300)	24.700YTL
Abziehender Realer Ausgabenbetrag	4.940YTL
Steuerpflichtiger Betrag(24.700-4.940)	19.760YTL
Errechnete Einkommenssteuer(*)	3.630,20YTL
Zu zahlende Einkommenssteuer	3.630,20YTL

(*) Die anfallende Einkommenssteuer (Bemessungsgrundlage) wird nach Anwendung der für das Jahr 2007 gültigen Steuersätze berechnet.