

Abgabe von Steuererklärungen für Mieteinnahmen Ein Leitfaden für Ausländer

2007

Diese Broschüre ist kostenlos

Abgabe von Steuererklärungen für Mieteinnahmen Ein Leitfaden für Ausländer

2007

Diese Broschüre ist kostenlos

Diese Broschüre ist auch über die Internetadresse www.gib.gov.tr einsehbar.

Für weitere Fragen und Infos:

1. Generaldirektorium für landwirtschaftliche Einkommen und Kapitalerträge

Tel. 0312-415 32 15 – 415 32 16

2. Steuerämter (Während Steuererklärungszeit)

3. 189 Alo Maliye

www.gib.gov.tr

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

EINKOMMENSVERWALTUNG

Dezernatsleitung der Dienststelle für Steuerpflichtige

Publikationsnummer: 34 • Februar 2007

INHALT

Einleitung.....	5
Was ist unter Mieteinnahmen zu verstehen?	7
Steuerpflichtigkeit von ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei, die Mieteinnahmen beziehen.....	7
Gesetzliche Anhaltspunkte zur Versteuerung von ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei.....	7
Unter welchen Umständen fallen Mieteinnahmen an?	8
Unter welchen Umständen sind die Erklärungen zu Mieteinnahmen von ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei abzugeben?	8
Wann und wo erfolgt die Abgabe der Steuererklärung?	9
Ausnahme von Mieteinnahmen und Voraussetzungen der Verwendung.....	9
Exemplarische Mietbeträge.....	9
In welchen Fällen tritt der exemplarische Mietbetrag nicht in Kraft?.....	10
Wann tritt der exemplarische Mietbetrag in Kraft?	10
Berechnung des exemplarische Mietbetrages	11
Wann wo sind die Steuern einzuzahlen?	11
Versäumnis der Abgabe oder unzureichend ausgefüllten Abgabe der Steuererklärung trotz Mieteinnahmen.....	11
Ausgaben, die von den Mieteinnahmen abgesetzt werden können.....	12
Abschreibungen bei Wahl der pauschalen Ausgabemethode.....	13
Befreiung bei Mieteinnahmen	13
Einkommenssteuersatz für 2006	14
Beispiel.....	14

EINLEITUNG

Die Einkommensverwaltung setzt ihre Tätigkeiten im Rahmen der Dienstleitung für Steuerpflichtige gemäß den türkischen Steuergesetzen auch für die Abgabe von Steuerklärungen und -abgaben für Ausländer ohne festen Wohnsitz in der Türkei fort.

In diesem Zusammenhang wurde diese Broschüre für ausländische natürliche Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei zur Abgabe von Erklärungen für Mieteinnahmen und deren Versteuerung vorbereitet.

Mit dieser Broschüre werden Informationen zum gesetzlichen Rahmen der Mieteinnahmen in der Türkei, deren gesetzlichen Umfang, die Abgabefrist der als erfolgt angesehenen Mieteinnahmen, Zeitpunkt und Ort der abzugebenden Erklärung, Ausnahmen zu Mieteinnahmen, zu Präzedenzfällen und zu Ergebnissen der Abgabe von Erklärungen zu Mieteinnahmen geliefert.

Wir hoffen, dass diese Broschüre für ausländische natürliche Personen und für andere Interessenten hilfreich ist.

Abgabe von Erklärungen und die Versteuerung von Mieteinnahmen von ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei

Was ist unter Mieteinnahmen 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.

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

Steuerpflichtigkeit von ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei, die Mieteinnahmen beziehen

Personen, die in der Türkei Eigentümer von oben aufgezählten Waren und Rechten, Verfügungsgewalten, Verfügungsberechtigungen, Dienstbarkeit, Nießbrauch sind und Mieteinnahmen aus vermieteten oder verpachteten Arbeitsplätzen, Wohnungen 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 Personen Steuerpflichtig, die diese innehaben, benutzen, Nutzungsrechte genießen und diese als wohnung und geschäftsstelle vermieten.

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

Gesetzliche Anhaltspunkte zur Versteuerung von ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei

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

Der Begriff “beschränkte Steuerpflichtige” bezeichnet in diesem Zusammenhang Personen, deren fester Wohnsitz sich nicht in der Türkei befindet und die sich in einem Kalenderjahr nicht länger als sechs Monate in der Türkei aufhalten.

Außerdem muss die Immobilie sich in der Türkei befinden, der Nießbrauch und die Verwertung der Waren und Rechte in der Türkei erfolgen, damit deren Gewinne und Einnahmen als in der Türkei erworben gelten kann.

Unter welchen Umständen fallen Mieteinnahmen an?

In Bar oder dinglich anfallende Mieteinnahmen innerhalb eines Kalenderjahres oder der vorausgegangenen Kalenderjahre gelten als Mieteinnahmen des laufenden Jahres.

Beispiel: werden Mieteinnahmen aus den Jahren 2002, 2003 und 2004 in einem Stück im Kalenderjahr 2005 vereinnahmt, wird dies als Einnahme für das Jahr 2005 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 2005, 2006 und 2007 in einem Stück im Kalenderjahr 2005 vereinnahmt, werden jede dieser Einnahmen im betreffenden Jahr gemeldet.

Fallen die Mieteinnahmen als Devisen an, wird der Bruttoerlös gemäß dem Wechselkurs der Türkischen Zentralbank zum Zeitpunkt der erfolgten Einnahmen berechnet. Ist die Devisen nicht konvertibel, wird dieser Betrag durch das Finanzministerium 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 ausländischen natürlichen Personen ohne festen Wohnsitz in der Türkei 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 Immobilie befindet, abzugeben.

Ausnahme von Mieteinnahmen und Voraussetzungen der Verwendung

Bestimmte im Gesetz festgelegte Beträge der Immobilien, die als Wohnungen vermietet werden, sind steuerfrei. Diese steuerfreie Grenze betrug 2.200 YTL für das Jahr 2006.

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 2.200 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 zu 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 erfolgte Wertfeststellung erfolgt sein, beträgt es 5% seines zu versteuernden Wertes, welches durch das Steuerverfahrensgesetz festgestellt wird.

Der Mietbetrag bei anderen Waren und Rechten beträgt die Höhe der Beträge dieser Waren und Rechte, andernfalls 10% ihrer Gestehungskosten, welches durch das Steuerverfahrensgesetz festgestellt wird.

In welchen Fällen tritt der exemplarische Mietbetrag nicht in 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 Gebäude 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:

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

Berechnung des exemplarische Mietbetrages

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

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

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 anzugeben ($100.000 \times 5\%$).

Wann 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.

Versäumnis der Abgabe oder unzureichend ausgefüllten Abgabe der Steuererklärung trotz Mieteinnahmen

Wenn betreffend die Mieteinnahmen keine oder unzureichend ausgefüllte Steuerklärungen abgegeben werden, kann von der gesetzlichen Ausnahme kein Gebrauch gemacht werden.

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

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 Immobilie stehen,
3. Versicherungsbeiträge der vermieteten Waren und Rechte,
4. Zinsen der Schuldbeträge, die aufgrund des Erwerbs der Immobilie und der Rechte anfallen und 5% des Erwerbetrages einer Immobilie für 5 Jahre ab Datum des Erwerbs betragen (dieser Nachlass über 5% wird nur für den Ertrag der Immobilie 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 den 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.

$$\frac{\text{Steuerpflichtiger Ertrag} \times \text{Gesamtausgaben}}{\text{Gesamtertrag}}$$

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.

Abschreibungen bei Wahl der pauschalen Ausgabemethode

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

Bei Wahl dieser Methode ist ein erneuter Wechsel in die andere Methode nur nach zwei Jahren möglich.

Befreiung bei Mieteinnahmen

Sind zwei und mehr Eigentümer einer Immobilie vorhanden, werden bei der Versteuerung der Mieteinnahmen die Befreiung über 2.200 YTL für beide Eigentümer separat 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 2006

bis 7.000 YTL	15%
1.050 YTL für 7.000 YTL von 18.000, darüber	20%
3.250 YTL für 18.000 YTL von 40.000, darüber	27%
9.190 YTL für 40.000 YTL über 40.000, darüber	35%

IN HINSICHT 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 Vertrag "Vermeidung der Doppelversteuerung" welches Turkei auch ein partei dieses vertrag ist bezeichnet. In diesen vertrag wird das recht der beststeuerung das land gegeben wo sich das immobil befindet.

Unter diesen Umständen, die natürlichen personen dessen fester wohnsitz, einen in den länder die von oben angedeutenden vertrag partei sind befindet und einkommen aus vermietung immobile, die sich in Turkei befinden bekommen, die beststeuerung des einkommens wird in den rahmen des steuergesetzte von Turkei gemacht. In diesen Vertrag gibt es keinen gesetzte das deises recht baeschränkt.

BEISPIEL:

Beispiel 1

Ein deutscher Staatsangehöriger hat seine Villa in Fethiye als Wohnung vermietet und erhielt 2006 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 1,80 YTL.

Die Einkommensteuer der Mieteinnahme des Steuerpflichtigen wird wie folgt berechnet:

Summe der Einkünfte (Brutto) (10.000 × 1,80)	18.000 YTL
Steuerfreier Betrag	2.200 YTL
Rest (18.000 - 2.200)	15.800 YTL
25% Pauschalausgabe (15.800 × 25%)	3.950 YTL
Steuerpflichtiger Betrag (15.800 - 3.950)	11.850 YTL
Errechnete Einkommenssteuer ^(*)	2.020 YTL
Zu zahlende Einkommenssteuer	2.020 YTL

^(*) Die anfallende Einkommenssteuer (Bemessungsgrundlage) wird nach Anwendung der für das Jahr 2006 gültigen Steuersätze berechnet.

Beispiel 2

Oliver Wahniger hat seine Wohnung in Deutschland vermietet und erhielt 2006 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 als Abschreibung von der Steuer in Frage kommt, als Ausgaben abziehen, sondern nur den, der als steuerpflichtiger Ertrag in Frage kommt. Zu diesem Zweck ist der Teil zu berechnen, der dem steuerpflichtigen Ertrag der Gesamteinnahmen in Frage kommt.)

$$\frac{\text{Steuerpflichtiger Ertrag} \times \text{Gesamtausgaben}}{\text{Gesamtertrag}}$$

$$\frac{(27.000 \text{ YTL} - 2.200 \text{ YTL}) \times 5.400 \text{ YTL}}{27.000 \text{ YTL}} = 4.960 \text{ YTL}$$

Die Einkommensteuer der Mieteinnahme des Steuerpflichtigen wird wie folgt berechnet:

Summe der Einkünfte (Brutto) (15.000 x 1,80)	27.000 YTL
Steuerfreier Betrag	2.200 YTL
Rest (27.000 - 2.200)	24.800 YTL
Abziehender Realer Ausgabenbetrag	4.960 YTL
Steuerpflichtiger Betrag (24.800 - 4.960)	19.840 YTL
Errechnete Einkommenssteuer ^(*)	3.746,80 YTL
Zu zahlende Einkommenssteuer	3.746,80 YTL

^(*) Die anfallende Einkommenssteuer (Bemessungsgrundlage) wird nach Anwendung der für das Jahr 2006 gültigen Steuersätze berechnet.