**Vermieter müssen Miete zum zu versteuernden Einkommen hinzufügen**

02 März 2023

Wenn Sie eine oder mehrere als Finanzinvestition gehaltene Immobilien besitzen, die Sie an Mieter vermieten, ist es wichtig zu beachten, dass jede Miete, die Sie erhalten, Teil Ihres Einkommens ist und dem SA Revenue Service (SARS) in Ihrer jährlichen Steuererklärung gemeldet werden muss.

Wenn Sie es absichtlich nicht deklarieren, handelt es sich effektiv um Steuerhinterziehung, die ein Verbrechen ist und dazu führen kann, dass Sie eine hohe Geldstrafe zahlen müssen - oder sogar für bis zu fünf Jahre ins Gefängnis gehen.

Darüber hinaus sagt Berry Everitt, CEO der Chas Everitt International Property Group, da SARS die Effizienz der Steuererhebung weiter verbessert, ist es immer unwahrscheinlicher, dass eine solche Nichtdeklaration und/oder Unterdeklaration unentdeckt bleibt.

"Es ist jedoch nicht alles Untergangs- und Steuerdüsternis für Vermieter, denn sie dürfen bei der Berechnung der steuerpflichtigen Bemessungsgrundlage der Einnahmen aus einem Mietobjekt alle Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilie stehen, von der Bruttomiete abziehen."

Everitt sagt, dass diese Ausgaben in der Regel alle Zinsen für eine Anleihe, die Versicherungsprämien der Hausbesitzer, die für das Jahr gezahlten kommunalen Raten, alle für die Reparatur und Instandhaltung der Immobilie gezahlten Beträge und alle gezahlten Abgaben umfassen.

"Wenn Sie im Ruhestand sind und kein anderes Einkommen erzielen, ist es außerdem möglich, dass Ihre Mieteinnahmen unter die Steuergrenze für Ihre Altersgruppe fallen und Sie keine Steuerpflicht haben. Aber als Vermieter müssen Sie immer noch eine Steuererklärung abgeben oder riskieren, eine Verwaltungsstrafe zahlen zu müssen. "

*Laut SARS betragen die Steuerschwellen für das Steuerjahr 2023/24 derzeit R95 750 für Personen unter 65 Jahren; R148 217 für Personen im Alter von 65 bis 75 Jahren und R165 689 pro Jahr für Personen über 75 Jahre. (siehe https://www.sars.gov.za/tax-rates/income-tax/rates-of-tax-for-individuals/)

Everitt weist darauf hin, dass das südafrikanische Steuerrecht SARS auch ermächtigt, Steuerbescheide auf der Grundlage von Schätzungen an Personen auszustellen, die regelmäßig keine Steuererklärungen einreichen - und Strafen und Zinsen auf unbezahlte Steuern zu erheben.

"Wenn Sie also Ihre Mieteinnahmen noch nicht deklariert haben, sollten Sie die Hilfe eines Wirtschaftsprüfers oder Steuerberaters in Anspruch nehmen, um sich an SARS zu wenden und die Situation so schnell wie möglich freiwillig zu beheben."

Darüber hinaus erklärte Craig Hutchison, CEO von Engel & Völkers Southern Africa, dass Mieten, die aus der Vermietung von Wohnimmobilien wie einem Ferienhaus, einem Ferienhaus auf Ihrem Grundstück, der Untervermietung eines Teils Ihres Hauses oder einem Stadthaus stammen, der Besteuerung unterliegen. Die Mieteinnahmen werden zu jedem anderen steuerpflichtigen Einkommen hinzugerechnet, das Sie erhalten, wie z. B. einem monatlichen Gehalt", erklärte Hutchison.

Kann das zu versteuernde Einkommen reduziert werden?

Ja, das zu versteuernde Einkommen aus der Vermietung einer Immobilie kann reduziert werden, da immer Ausgaben anfallen.

Zu den Aufwendungen, die von den Mieteinnahmen abgezogen werden können, gehören:

- Anleihezinsen

- Zinssätze und Steuern

- Grundabgaben

- Maklergebühren

- Hausratversicherung (ohne Hausratversicherung)

- Gartendienstleistungen

- Reparaturen

- Sicherheit

Welche Ausgaben sind nicht erlaubt?

Es muss beachtet werden, dass nur Ausgaben im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilie abgezogen werden können. Kapital- und Privatausgaben werden von SARS nicht als Abzug betrachtet.

"Während Wartungs- und Reparaturkosten weitergegeben werden können, sind Verbesserungskosten eine Kapitalausgabe und werden in die Grundkosten der Immobilie einbezogen. Wenn die Immobilie verkauft wird, werden die Verbesserungskosten eine Ausgabe sein, die den Kapitalgewinn effektiv reduziert und somit die an SARS zu zahlende Kapitalertragssteuer senkt ", erklärt Hutchison.

Wenn die Ausgaben die Mieteinnahmen übersteigen

Es gibt Zeiten, in denen aus dem einen oder anderen Grund die Ausgaben aus der Vermietung einer Immobilie die Einnahmen übersteigen. Der Verlust sollte dann mit anderen Einkünften verrechnet werden, die Sie als Eigentümer erhalten haben. Bei der Vermietung einer Immobilie ist es immer am besten, sich mit einem Buchhalter oder Steuerspezialisten zu beraten, um vollständig zu verstehen, was abzugsfähig ist, wie viel Steuern im Wesentlichen über die jährliche Mietdauer gezahlt werden und dergleichen. Dies bietet eine realistische Sicht auf Ihr Nettoeinkommen.

"Abgesehen von der Einkommensteuer ist die Vermietung einer Wohnimmobilie, wenn sie effektiv verwaltet wird, eine praktikable und finanziell solide Möglichkeit, Ihren monatlichen Einkommensstrom zu erhöhen. Gleichzeitig sind Sie Eigentümer eines Vermögenswertes, der im Laufe der Zeit an Wert gewinnt und sich im Laufe der Jahre auszahlt", sagt Hutchison.