

YABANCILAR İÇİN KİRA GELİRİ BEYANI REHBERİ

2007

ÜCRETSİZDİR

YABANCILAR İÇİN KİRA GELİRİ BEYANI REHBERİ

2007

ÜCRETSİZDİR

Bu rehber elektronik ortamda www.gib.gov.tr internet sayfasından ulaşabilirsiniz.

Ayrıntılı bilgi için
Zirai Kazançlar ve Gayrimenkul Sermaye İratları Müdürlüğü'nün
(0312) 415 32 15 – 415 32 16 no'lu telefonlarına, beyanname verme döneminde
vergi dairelerinde hizmet veren Danışma Bürolarına
Alo Maliye 189 telefon hattına
başvurabilirsiniz.

www.gib.gov.tr

Bu rehber, halihazırda yürürlükte olan mevzuat hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI
Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı
Yayın No: 34 • Şubat 2007

İÇİNDEKİLER

Giriş.....	5
Kira Geliri Nedir?	7
Kira Geliri Elde Eden ve Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Vergi Mükellefiyeti.....	7
Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Elde Ettiği Kira Gelirlerinin Vergiye Tabi Olmasının Yasal Dayanağı.....	7
Kira Geliri Ne Zaman Elde Edilmiş Sayılacaktır?.....	8
Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler Hangi Durumda Kira Gelirlerini Beyan Edeceklerdir?	8
Kira Geliri Beyannamesi Verilme Zamanı ve Yeri	9
Kira Gelirlerinde İstisna ve İstisnadan Yararlanma Şartları	9
Emsal Kira Bedeli Esası	9
Emsal Kira Bedeli Esasının Uygulanmayacağı Haller	10
Emsal Kira Bedeli Esasının Uygulanacağı Haller.....	10
Emsal Kira Bedelinin Hesaplanması.....	10
Verginin Ödeme Zamanı ve Yeri.....	11
Kira Geliri Elde Edildiği Halde Beyanname Verilmemesinin veya Eksik Beyan Edilmesinin Sonuçları.....	11
Kira Gelirinden İndirilebilecek Giderler	12
Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde İndirilecek Giderler.....	12
Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde Gider İndirimi.....	13
Kira Gelirlerine İstisna Nasıl Uygulanır?	13
2006 Yılı İçin Gelir Vergisi Tarifesi.....	14
Örnekler	14

GİRİŞ

Gelir İdaresi Başkanlığı, mükellef odaklı hizmet ilkesinin geređi olarak, Türk Vergi Kanunları uyarınca, mükellef durumundaki Türkiye’de Yerleşmiş olmayan yabancı ülke vatandaşları için de vergi beyanı ve ödemesi konusunda çalışmalar yapmaktadır.

Bunlardan birisi de, Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından elde edilen kira gelirlerinin beyanı ve vergilendirilmesi konulu rehber çalışmasıdır.

Bu rehber ile yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye’de elde ettikleri kira gelirlerinin kapsamına, yasal dayanağına, kira gelirinin elde edilmiş sayılacağı zamana, kira gelirlerini beyan etmeleri gereken durumlara, nereye ve ne zaman beyanda bulunacaklarına, kira gelirlerinde istisna ve emsal kira bedeli esasına ve kira gelirinin beyan edilmemesinin sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgiler elde edeceklerdir.

Rehberin, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve ilgili diğer kişilerin işini kolaylaştıracağı umuduyla işlerinizde başarılar dileriz.

TÜRKİYE'DE YERLEŞMİŞ OLMAYAN YABANCI UYUKLU GERÇEK KİŞİLERCE ELDE EDİLEN KONUT KİRA GELİRLERİNİN BEYANI VE VERGİLENDİRİLMESİ

Kira Geliri Nedir?

GVK nun 70. maddesinde yazılı mal ve hakların (arazi, bina, haklar vs.) kiraya verilmesinden dolayı elde edilen gelirler “gayrimenkul sermaye iradı” olarak belli koşullarda gelir vergisine tabi tutulurlar.

Bu mal ve hakların kiraya verilmesi suretiyle elde edilen kira gelirlerinin hangi hallerde ve nasıl vergilendirileceği konusu kanunun 70. maddesini takip eden maddelerde açıklanmıştır.

Kira Geliri Elde Eden Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Vergi Mükellefiyeti

Vergi mükellefiyeti, Türkiye’de sahip olunan ve yukarıda belirtilen mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifa ve intifa hakkı sahipleri ile kiracıları tarafından işyeri, mesken ve benzeri şekillerde kullanılmak üzere kiraya verilmeleri sonucunda kira geliri elde etmeleri ile doğar.

Diğer bir deyişle söz konusu mal ve hakların, sahiplerinin yanısıra onu kullanan, elinde bulunduran, kullanma ve yararlanma hakkına sahip olan ve kiralayan kişiler tarafından işyeri, konut gibi amaçlarla kullanmak üzere kiraya verilmesi suretiyle gelir elde edilmesi mükellefiyet gerektirir.

Elde edilen bu kira gelirleri “gayrimenkul sermaye iradı” olarak adlandırılır ve vergiye tabi tutulur.

Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Elde Ettiği Kira Gelirlerinin Vergiye Tabi Olmasının Yasal Dayanağı

Türkiye’de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler dar mükellef olarak tanımlanmakta ve bunların sadece Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar vergiye tabi olmaktadır.

Bu anlamda dar mükelleften kasıt, ikametgahı Türkiye’de bulunmayan ve bir takvim yılı içinde devamlı olarak Türkiye’de altı aydan fazla oturmayanlardır.

Ayrıca gayrimenkulün Türkiye’de bulunması ve bu mahiyetteki mal ve hakların Türkiye’de kullanılması ve Türkiye’de değerlendirilmesi, kazanç ve iradın Türkiye’de elde edildiğini ifade edilmektedir.

Kira Geliri Ne Zaman Elde Edilmiş Sayılacaktır?

Mükellefler tarafından bir takvim yılı içinde o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedelleri o yılda elde edilmiş gelir kabul edilecektir.

Örneğin, 2002, 2003 ve 2004 yılları kira gelirleri topluca 2005 yılında tahsil edilirse; 2005 yılının geliri olarak dikkate alınacaktır.

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil edilen kira bedelleri ise, ilgili yılın geliri olarak kabul edilecek ve ilgili yıllarda beyan edilecektir.

Örneğin, 2005, 2006 ve 2007 yılları kira gelirleri topluca 2005 yılında tahsil edilirse; her yıla ait kira bedeli ilgili yılda beyan edilecektir.

Döviz cinsinden kiraya verme işlemlerinde tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru esas alınarak gayri safi hasılat belirlenir. Borsada rayici yoksa Maliye Bakanlığı tarafından tespit edilen kur üzerinden Yeni Türk Lirası’na çevrilir.

Kiranın aynı olarak alınması halinde ise, tahsil edilen kiralar Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

Türkiye’de Yerleşmiş Olmayan Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler Hangi Durumda Kira Gelirlerini Beyan Edeceklerdir?

Türkiye’de yerleşmiş olmayan gerçek kişiler Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar bakımından dar mükellefiyet esasında vergilendirilirler.

Bu kapsamda vergilendirilen mükelleflerden, Türkiye’de elde ettiği beyana tabi geliri, sadece gayrimenkul sermaye iradından ibaret olanlar, bir takvim yılı içinde elde ettiği konut kira geliri istisna tutarını aşması halinde kira geliri beyannamesi vereceklerdir.

Kira Geliri Beyannamesi Verilme Zamanı ve Yeri

Bir takvim yılı içerisinde elde edilen kira gelirleri; bir sonraki yılın Mart ayının 15 inci günü akşamına kadar konutun bulunduğu yerin vergi dairesine verilecektir.

Kira Gelirlerinde İstisna ve İstisnadan Yararlanma Şartları

Binaların mesken olarak kiraya verilmesi sonucu bir takvim yılı içerisinde elde edilen hasılatın kanunda belirtilen kısmı gelir vergisinden müstesnadır. Bu istisna sınırı 2006 yılı için 2.200 YTL dir.

Türkiye’de yerleşmiş olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler:

- 1- İstisna haddi üzerinde hasılat elde edip beyan etmemeleri veya eksik beyan etmeleri halinde, ve
- 2- Türkiye’de ticari, zirai veya mesleki kazanç elde edip bu kazançlarını yıllık beyanname ile bildirmek mecburiyetinde olmaları halinde

bu istisnadan faydalanamazlar.

Emsal Kira Bedeli Esası

Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu’na göre belirlenen vergi değerinin %5’idir.

Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu’nun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10’udur.

Emsal Kira Bedeli Esasının Uygulanmayacağı Haller

1. Boş kalan gayrimenkullerin muhafazaları maksadıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması,
 2. Binaların mal sahiplerinin usul (üst soy), füru (alt soy) veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi (Usul (üst soy), füru (alt soy) ve kardeşlerden herbirinin ikametine birden fazla konut tahsis edilmiş ise bu konutların yalnız birisi hakkında emsal kira bedeli hesaplanmaz. Kardeşler evli ise eşlerden sadece biri için emsal kira bedeli hesaplanmaz.),
 3. Mal sahibi ile birlikte akrabaların da aynı evde veya dairede ikamet etmesi,
 4. Genel bütçeye dahil daireler ve katma bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca kiralınması,
- hallerinde emsal kira bedeli uygulanmaz.

Emsal Kira Bedeli Esasının Uygulanacağı Haller

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde, “emsal kira bedeli” esas alınır. Buna göre;

- Kiraya verilen gayrimenkulün kira bedelinin emsal kira bedelinden düşük olması,
 - Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması,
- hallerinde emsal kira bedeli uygulanacaktır.

Emsal Kira Bedelinin Hesaplanması

Kiraya verilen bina ve arazilerde emsal kira bedeli, yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce saptanmış olan kira bedelidir.

Böyle bir makam yoksa, o bina yada arazi için kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; emsal kira bedeli, emlak vergisi değerinin %5’idir.

Örneğin; yabancı uyruklu bir kimse, emlak vergisi değeri 100.000 YTL olan bir konutunu arkadaşına kirasız (bedelsiz) olarak vermişse; kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli olarak en az $(100.000 \times \%5) = 5.000$ YTL kira geliri beyan edecektir.

Verginin Ödeme Zamanı ve Yeri

Beyanname üzerinden hesaplanan gelir vergisi Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere 2 eşit taksitte ödenir.

Hesaplanan vergi, vergi dairelerine veya vergi tahsiline yetkili banka şubelerine ödenebilir.

Kira Geliri Elde Edildiği Halde Beyanname Verilmemesinin veya Eksik Beyan Edilmesinin Sonuçları

Konutlardan elde edilen kira gelirleri beyan edilmez veya eksik beyan edilirse, kanunda öngörülen istisnadan yararlanılamaz.

Beyan edilmesi gereken kira gelirinin bildirilmemesi halinde, mükellef adına “iki kat I. derece usulsüzlük cezası” kesilir ve gelir takdir komisyonunca takdir edilir.

Takdir edilen gelir üzerinden, gelir vergisi ile vergi cezası hesaplanır. Ayrıca gecikilen her ay için gecikme faizi talep edilir.

Bu şekilde tahakkuk eden vergi, ceza ve gecikme faizinin tahakkuk tarihinden itibaren bir ay içinde ödenmesi zorunludur.

Ödenmediği takdirde, vergi dairesince ayrıca her ay için (ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesap edilmek üzere) ayrı ayrı gecikme zammı hesaplanmak suretiyle cebren tahsil yoluna gidilir.

Geçmiş takvim yıllarına ait kira gelirlerini ilgili beyan döneminde hiç beyan etmeyen veya eksik beyan eden kira geliri sahibinin bu gelirlerini, Vergi Usul Kanunu’nda yer alan “Pişmanlık ve Islah” hükümlerinden yararlanarak beyan etmeleri mümkündür. Kira gelirlerini pişmanlık yoluyla beyan eden mükellefler istisnadan yararlanacak ve Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre vergi cezaları kesilmeyecektir. Bu mükellefler hakkında sadece pişmanlık zammı uygulanacaktır.

Kira Gelirinden İndirilebilecek Giderler

Gayrimenkul sermaye iradında safi iradın saptanması için, kira gelirlerinden indirilecek giderler konusunda seçilebilecek iki yöntem vardır;

- Gerçek Gider Yöntemi
- Götürü Gider Yöntemi

Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tamamı için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez.

Gerçek Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde İndirilecek Giderler

Gerçek Gider yönteminin seçilmesi halinde;

- 1- Kiraya veren tarafından, kiraya verilen gayrimenkul için ödenen; aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- 2- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile mütenasip olan idare giderleri,
- 3- Kiraya verilen mal ve haklara ilişkin sigorta giderleri,
- 4- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara sarf olunan borçların faizleri ile konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (iktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2001 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)
- 5- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen emlak vergisi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,
- 6- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar,
- 7- Kiraya veren tarafından, kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri,
- 8- Kiraya verilen mal ve haklara ait bakım ve idame giderleri,
- 9- Kiraladıkları mal ve hakları tekrar kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,

- 10- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kirayla oturdukları konutun kira bedeli (dar mükelleflerin yabancı ülkelerde ödedikleri kira bedelleri hariç),
- 11- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar,
- brüt kira bedelinden indirilir.

Ancak bu giderlerin vergiden istisna edilen tutara isabet eden kısmı indirilemez. Vergiye tabi hasıllara isabet eden yani indirilebilecek gider kısmı aşağıdaki formül kullanılarak bulunacaktır.

$$\frac{\text{Vergiye Tabi Hasılat} \times \text{Toplam Gider}}{\text{Toplam Hasılat}}$$

Ayrıca, Gerçek Gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili vesikaları 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istenildiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Götürü Gider Yönteminin Seçilmesi Halinde Gider İndirimi

Götürü Gider yöntemini seçen mükellefler (hakları kiraya verenler hariç), kira gelirlerinden istisna tutarını düşttükten sonra kalan tutarın %25'i oranındaki götürü gideri gerçek giderlere karşılık olmak üzere indirebilirler.

Ancak bu usulü seçen mükellefler iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

Kira Gelirlerine İstisna Nasıl Uygulanır?

Bir konuta birden fazla kişinin ortak olması halinde, bu konuttan elde edilen kira gelirlerinin vergilendirilmesinde, her bir ortak için 2.200 YTL lik istisna ayrı ayrı uygulanacaktır.

Mirasın paylaşılmamış olması halinde de her bir mirasçı istisnadan ayrı ayrı yararlanacaktır.

Bir mükellefin birden fazla konuttan kira geliri elde etmesi halinde istisna, kira gelirleri toplamına bir defa uygulanacaktır.

2006 YILI İÇİN GELİR VERGİSİ TARİFESİ

7.000 YTL'ye kadar	%15
18.000 YTL'nin 7.000 YTL'si için 1.050 YTL, fazlası	%20
40.000 YTL'nin 18.000 YTL'si için 3.250, fazlası	%27
40.000 YTL'den fazlasının 40.000 YTL'si için 9.190 YTL, fazlası	%35

ÇİFTE VERGİLENDİRMEYİ ÖNLEME ANLAŞMALARINI YÖNÜNDEN

Gayrimenkul kira gelirleri, Türkiye'nin akdettiği Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının "Gayrimenkul Varlıklardan Elde Edilen Gelirler" başlıklı 6 ncı maddelerinde ele alınmakta olup, vergileme hakkı gayrimenkulün bulunduğu devlete bırakılmıştır.

Bu durumda, Anlaşmaya taraf olan devlette mukim olan gerçek kişilerce Türkiye'de bulunan bir gayrimenkulden elde edilecek kira gelirlerinde vergileme hakkı, Türkiye'de iç mevzuatımızın öngördüğü usul ve esaslar çerçevesinde yapılacak olup, söz konusu Anlaşmalarda mevzuatımızı sınırlandıran bir hüküm bulunmamaktadır.

ÖRNEKLER:

Örnek-1

Bir Alman vatandaşı, Fethiye'de bulunan villasını konut olarak kiraya vermiş ve 2006 takvim yılında 10.000 Avro kira geliri elde etmiştir.

Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, Götürü Gider yöntemini seçmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 1,80 YTL kabul edilmiştir.

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (10.000 x 1,80)	18.000 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.200 YTL
Kalan (18.000 – 2.200)	15.800 YTL
%25 Götürü Gider (15.800 x %25)	3.950 YTL
Vergiye Tabi Gelir (15.800 – 3.950)	11.850 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	2.020 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	2.020 YTL

(*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2006 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

Örnek-2

Oliver Wahniger, Alanya'da bulunan dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu, 2006 yılında 15.000 Avro kira geliri elde etmiştir. Tahsilatın yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 1,80 YTL kabul edilmiştir.

Beyana tabi başka geliri olmayan mükellef, Gerçek Gider yöntemini seçmiş olup, bu konut ile ilgili gerçek giderleri toplamı 3.000 Avro dur. Bu gider veya giderlerin yapıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Avro alış kuru 1,80 YTL kabul edilmiştir.

(Gerçek Gider usulünü seçen mükellefler, vergiden istisna edilen kısma isabet eden giderleri hasılatlarından gider olarak indiremeyecekler, sadece vergiye tabi hasılatla isabet eden giderleri indirebileceklerdir. Bunun için toplam gider tutarından vergiye tabi hasılatla isabet eden kısmının hesaplanması gerekir. Vergiye tabi hasılatla isabet eden gider aşağıdaki formüle göre hesaplanacaktır.)

Vergiye Tabi Hasılat x Toplam Gider
Toplam Hasılat

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

Mükellefin kira gelirine ilişkin gelir vergisi aşağıdaki gibi hesaplanacaktır;

Gayrisafi İrat Toplamı (15.000 x 1,80)	27.000 YTL
Vergiden İstisna Tutar	2.200 YTL
Kalan (27.000 – 2.200)	24.800 YTL
İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı	4.960 YTL
Vergiye Tabi Gelir (24.800 – 4.960)	19.840 YTL
Hesaplanan Gelir Vergisi (*)	3.746,8 YTL
Ödenecek Gelir Vergisi	3.746,8 YTL

(*) Hesaplanan gelir vergisi, vergiye tabi gelire (matraha) 2006 takvim yılı gelirleri için uygulanacak vergi tarifesinde yer alan oranların uygulanması ile bulunacaktır.

**GUIDEBOOK FOR
THE RENTAL INCOME
DECLARATION OF
NONRESIDENT
ALIENS IN TURKEY**

2007

FREE OF CHARGE



GUIDEBOOK FOR THE RENTAL INCOME DECLARATION OF NONRESIDENT ALIENS IN TURKEY

2007

FREE OF CHARGE

This guidebook is accessible from web page www.gib.gov.tr (English version) electronically.

- For detailed information, please contact:*
- *(0312) 415 32 15 – 415 32 16, dedicated phone for the Directorate of Tax-administration for Agricultural Earnings and Capital Gains from Real Property;*
 - *Tax Information Desks, set up in tax offices to provide tax consulting services during the declaration period;*
 - *And phone line “189” (Alo Maliye) dedicated for Fiscal Affairs Administration.*

www.gib.gov.tr

This guidebook is prepared according to legal provisions of law in force.

CONTENTS

Introduction	5
What is the Rental Income?	7
Tax Liability of Nonresident Aliens in Turkey Obtaining Rental Income	7
The Legal Basis of the Taxation of Rental Income Obtained by the Nonresident Aliens in Turkey	7
What is the Acquisition Time of Rental Income?	8
The Conditions for Rental Income Declaration of Nonresident Aliens in Turkey	8
Time and Place of Rental Income Declaration	8
Rental Income Exceptions and Conditions	9
Equivalent Rental Value Principle	9
Inapplicable Circumstances for Equivalent Rental Value	9
Applicable Circumstances for Equivalent Rental Value	10
Calculation of Equivalent Rental Value	10
Payment Time and Place	10
Results of Non-filing or Understated Filing	11
The Deductible Expenses from Rental Income	11
The Deductible Expenses in the Actual Expenditure Basis	12
Allowance for Expenses in Lump-sum Expenditure Basis	13
Exception Applied to Rental Income	13
The Tax Schedule For The Year 2006	13
Examples	14

INTRODUCTION

The Presidency of Revenue Administration has studies about taxpayers who are the non-resident foreigners in Turkey in accordance with taxpayer focused service principle and Turkish Tax Legislation.

The one of the studies is the guide book for the rental income declaration of nonresident aliens in Turkey.

Nonresident aliens can obtain detailed information about the scope of rental income in Turkey, legal basis, acquisition time of rental income, declaration time and location of rental income, exceptions and equivalent rental value and results of non-filing.

We hope that this guide book will be helpful for nonresident aliens about rental income declaration.

THE TAXATION AND DECLARATION OF RENTAL INCOME OBTAINED BY THE NONRESIDENT ALIENS IN TURKEY

What is the Rental Income?

The income obtained from lease of the properties and rights (land, building, rights, etc.) which are stated in the Article 70 of the Income Tax Law are subject to income tax as “Real Property Tax”.

The taxation conditions of rental income obtained from the lease of these property and rights is explained in following articles from 70th Article of Law.

Tax Liability of Nonresident Aliens in Turkey Obtaining Rental Income

Rental income obtained from the lease of property and rights mentioned above as commercial property and house by owner, possessor, owner of the usufruct and easement and leaseholders in Turkey are subject to real property tax.

The rental income obtained from these property and rights is subject to tax and called “Real Property Tax”.

The Legal Basis of the Taxation of Rental Income Obtained by the Nonresident Aliens in Turkey

The nonresident individuals are subject to limited liability only from their income obtained in Turkey.

In this context, a foreigner who spends less than a continuous period of six months in Turkey during a calendar year and whose customary home is not in Turkey is regarded as non-resident taxable person with limited liability.

Income obtained in Turkey means that related immovable property is in Turkey and these property and rights are in use and evaluated in Turkey.

What is the Acquisition Time of Rental Income?

The rental income of the current year or the previous years obtained by taxpayers either in cash or in-kind is regarded as the income gained in current year.

For example; if the rental income of the 2002, 2003 and 2004 is collected in 2005, the income will be regarded as the income of 2005.

The rental income of the forthcoming years received in advance will be regarded as the rental income of each related year and will be declared in related year.

For example; if the rental income of the 2005, 2006 and 2007 is collected in 2005, the rental income of each year will be declared in related year.

In terms of foreign currency rental payments, gross income is calculated according to the exchange rate announced by The Central Bank of Republic of Turkey on collection date. If there is no current price at the market, it is converted in to the New Turkish Liras (YTL) according to the rate determined by Ministry of Finance.

In the case of rental payment collected in-kind, payments are converted according to the equivalent value in the Tax Procedure Law.

The Conditions for Rental Income Declaration of Nonresident Aliens in Turkey

The nonresident individuals are subject to limited liability only from their income obtained in Turkey.

In this context, taxpayers who have only rental income from immovable properties in Turkey submit immovable property tax declaration only if that obtained income in a calendar year is above the exception amount.

Time and Place of Rental Income Declaration

The declaration related to the rental income obtained in a calendar year is submitted to the authorized Tax Office of immovable property location until the 15th March of following year.

Rental Income Exceptions and Conditions

The amount stated in Law for rental income obtained from lease as a house in a calendar year is exempted from tax.

The exception amount for 2006 is 2.200 YTL.

This exception is not valid for nonresident aliens in Turkey in the following conditions:

- 1- In the case of non-filing or understated filing by taxpayer despite his rental income over the exceptional amount.
- 2- In the case of annual declaration obligation for earnings from commercial, agricultural and professional activities in Turkey.

Equivalent Rental Value Principle

The amount of rental income from property and rights can not be under the equivalent rental value. In the event of beneficial occupation of property and rights, equivalent rental value is accepted as rental income value.

Equivalent rental value for lands and buildings is determined by authorities or courts, if not the value is 5% of the tax value determined according to the Tax Procedure Law.

Equivalent rental value for other property and rights is 10% of cost value of them, if it is unknown 10% of value determined according to provisions applicable to evaluation of wealth in the Tax Procedure Law.

Inapplicable Circumstances for Equivalent Rental Value

Equivalent Rental Value is not applicable in the following conditions:

- 1- Beneficial occupation for safe keeping purpose of void property.
- 2- Assignment of building to lineal ancestors, descendants or brother/sisters (if there is more than one house assigned to them, equivalent rental value for only one of them is not calculated. For married brother/sister equivalent rental value for only one of partners is not calculated.)

- 3- Residence of property owner with his/her relatives in the same house or flat.
- 4- Lease of property to general and annexed budget administrations, special provincial administrations, municipalities and other public body and organizations.

Applicable Circumstances for Equivalent Rental Value

Equivalent rental value is applied in the case of low or no value for rental income. According to this principle; the rental income under the equivalent rental value or obtained from beneficial occupation is subject to equivalent rental value.

Calculation of Equivalent Rental Value

Equivalent rental value for lands and buildings is determined by authorities or courts.

If this is not the case and no estimation or determination for building or land is stated; equivalent rental value is 5% of real estate tax value.

For instance, a nonresident alien lease his property with 100.000 YTL real estate tax value to his friend without charge; although there is no rental income, at least $(100.000 * 5\%) = 5.000$ YTL rental income is to be declared as equivalent rental value.

Payment Time and Place

The income tax is paid in two installments. The first installment in the month of March, and the second one in July will be paid.

The calculated tax can be paid to tax offices or authorized banks' branches.

Results of Non-filing or Understated Filing

In the case of non-filing or understated filing by taxpayer, the exception stated in Law is not valid.

If the rental income is not declared, the taxpayer is subject to penalty twice as much first degree irregularity and the income is appraised by assessment committee.

The income tax and penalty is calculated on the appraised value. Also it is required overdue interest for each delayed month.

The accrued tax, penalty and overdue interest is to be paid in a month after the due date of assessment.

Otherwise, late payment charge is calculated for each month (late payment of charge for fraction of months is calculated for each day of month) and collected by enforcement.

In the case of non-filing or understated filing by taxpayer, it is possible to declare the rental income according to the “penitence and rectification” clauses of Tax Procedure Law. Rental income exception is valid for taxpayers who declare rental income through penitence and tax penalty according to Tax Procedure Law is not applied. Penitence interest is applied for these taxpayers.

The Deductible Expenses from Rental Income

There are two different methods about the expenses that can be deducted from rental income in order to determine the net income of real property income;

- Lump-sum expenditure basis
- Actual expenditure basis.

The choice made between lump-sum and actual expenditure basis is applied to all immovable properties.

Only one of the expenditure basis can be applied for all immovable properties.

The Deductible Expenses in the Actual Expenditure Basis

In the case of selecting actual expenditure basis, following expenses are deductible from gross rental income;

- 1- Lighting, heating, water and elevator expenses for rented property paid by lessor,
- 2- Management charges related to administration of rented property and measured according to importance of property,
- 3- Insurance expenses of rented property and rights,
- 4- Interest of debts related to rented property and rights and 5% of acquisition value of a rented house for five years beginning from the date of acquisition. (This deduction is applied only for rental income of rented house; non-deductible part is not evaluated as expenditure surplus. This deduction is not valid for houses acquired before 2001.)
- 5- Real estate tax, fees, special assessments paid for rented property and right, participation rate paid to municipalities by lessor,
- 6- Amortization for rented property and rights,
- 7- Repair expenses of the rented property made by lessor,
- 8- Maintenance expenses of rented property and rights,
- 9- Rents and other actual expenses paid by subletter,
- 10- Rent of the house accommodated by lessor who rents their own properties (except for rents paid by non-resident taxable person in other countries)
- 11- Cost of damages and compensations paid for rented property and rights based on contract, act or judgment.

However, the amount of the expenses which correspond to exception is not deductible. Deductible expenses that correspond to taxable revenue are calculated by using following formula.

$$\frac{\text{Taxable Income} \times \text{Total Cost}}{\text{Total Income}}$$

Also, taxpayers who prefer the actual cost basis are supposed to keep all the documents about expenses for 5 years and submit them in case of tax office demand.

Allowance for Expenses in Lump-sum Expenditure Basis

%25 of rental income after deducting the exceptional amount from total rental income is deductible as allowance for expenses by taxpayers who preferred the lump-sum expenditure basis (except for the ones rented their rights).

However, after the preference for lump-sum expenditure basis, actual expenditure basis can not be chosen for 2 years.

Exception Applied to Rental Income

If there is more than one owner of a house, the exception for the taxation of rental income is applied individually for each owner as 2.200 YTL.

If the inheritance is not shared by the heirs, each heir can benefit individually from this exception.

In the case of rental income from more than one house, the exception is applied only once to the total rental income.

THE TAX SCHEDULE FOR THE YEAR 2006

Up to the amount of 7.000 YTL	%15
1.050 YTL for 7.000 YTL of 18.000 YTL, over	%20
3.250 YTL. for 18.000 YTL. of 40.000 YTL, over	%27
9.190 YTL. for 40.000 YTL of over amount exceeding 40.000 YTL, over	%35

FROM THE POINT OF VIEW IN TERMS OF DOUBLE TAXATION TREATIES

Real property rental income, is handled in sixth article, entitled “Obtained Income from Immovable Property”, of double taxation treaties executed by Turkey and right of taxation is left to country in which immovable property located.

In this case, taxation right of rental income obtained from immovable property in Turkey by individuals domiciled in contracting nation is left within the framework of procedures and principles stated in Turkish internal legislation and there is no any definitive clause for Turkish internal legislation.

EXAMPLES:

Example 1:

A German citizen has gained 10.000 Euro as rental income from his villa in Fethiye in 2006. He preferred the lump-sum expenditure basis and he has no other income to declare in Turkey. On the date of collection, buying rate for Euro announced by The Central Bank of Republic of Turkey is accepted as 1.80 YTL.

Income tax for rental income of taxpayer is calculated as:

The Total Gross Revenue (10.000 × 1,80)	18.000- YTL.
The Tax-exempt Amount	2.200- YTL.
The Balance (18.000-2.200)	15.800- YTL.
25% Lump-sum Expenditure (15.800 × %25)	3.950- YTL.
Taxable Income (15.800 – 3.950)	11.850- YTL.
The Calculated Income Tax ^(*)	2.020- YTL.
The Income tax payable	2.020- YTL.

^(*) The Calculated Income Tax will be found out according to the rates of the tax schedule for the year 2006.

Example 2:

Oliver Wahniger has gained 15.000 Euro as rental income from his house in Alanya in 2006. On the date of collection, buying rate for Euro announced by The Central Bank of Republic of Turkey is accepted as 1.80 YTL.

He preferred the lump-sum expenditure basis and he has no other income to declare in Turkey. His total actual expenses for this house is 3.000 Euro. On the date of expenses, buying rate for Euro announced by The Central Bank of Republic of Turkey is accepted as 1.80 YTL.

(In the actual expenditure basis, expenses correspond to tax-exempt amount is not deductible from total income, only expenses correspond to taxable income is deductible. Therefore, it is essential to calculate the amount of expenses that correspond to taxable income. The expense that corresponds to taxable income is calculated according to the following formula.)

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

Income tax for rental income of taxpayer is calculated as:

The Total Gross Revenue (15.000 x 1,80)	27.000- YTL.
The Tax-exempt Amount	2.200- YTL.
The Balance (27.000-2000)	24.800- YTL.
The Deductible Actual Expense	4.960- YTL.
Taxable Income (25.000-5000)	19.840- YTL.
The Calculated Income Tax ^(*)	3.746,80-YTL.
The Income tax payable	3.746,80- YTL.

^(*) The Calculated Income Tax will be found out according to the rates of the tax schedule for the year 2006.

**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 Steuerklärungszeit)

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.