

## Möglichkeiten der Vermietung einer Immobilie in Griechenland

### Allgemeines

Das Einkommen, das durch eine in Griechenland gelegene Immobilie generiert wird, muss beim griechischen Finanzamt versteuert werden. Unabhängig davon, wo die Eigentümer steuerlich ansässig sind oder in welchem Land das Geld eingegangen ist.

Jede Art von Mieteinnahmen muss online beim Finanzamt deklariert werden.

Jede vorzeitige Kündigung eines Mietvertrages muss online beim Finanzamt eingereicht werden.

Das Finanzamt ist zu Kontrollzwecken berechtigt, für in Griechenland befindliche Immobilien, die zur Miete angeboten werden, von den digitalen Plattformanbietern detaillierte Informationen anzufordern.

### Arten von Mieteinnahmen

#### **A) Langzeitmiete**

Ein schriftlicher Mietvertrag muss von beiden Parteien unterzeichnet werden. Eine Zusammenfassung ist bis zum Ende des Folgemonat online beim Finanzamt einzureichen. Eine frühere Kündigung des Mietvertrages muss online an das Finanzamt eingereicht werden. Die Bruttomieteinnahmen werden besteuert, bevor etwaige Ausgaben abgezogen werden. Brutto-Einnahmen (vor etwaigen Provisionen oder sonstigen Aufwendungen)

bis zu 12.000€ pro Miteigentümer werden besteuert mit 15% Einkommensteuer.

35% für ein Bruttoeinkommen von mehr als 12.001 € bis zu 35.000 €.

Über 35.001 € beträgt der Steuersatz 45%.

Ein von einem Bauingenieur ausgestellter Energieausweis muss vorliegen.

#### **B) Kurzfristige Vermietung (an Touristen) mit Erbringung von Dienstleistungen und / oder über 90 Übernachtungen pro Jahr**

Es ist eine EOT (Hellenic Tourist Organization) Lizenz und Gewerbeanmeldung erforderlich Anmeldung im Finanzamt. Das Einkommen gilt als Geschäftseinkommen und die Registrierung des Unternehmens als Einzelperson oder Firma ist erforderlich. Buchführung ist erforderlich (Belege und Rechnungen über Einnahmen und Ausgaben etc.)

Sie können alle Arten von Dienstleistungen das ganze Jahr über anbieten.

Versteuerung nach Abzug aller Ausgaben Nettoeinkommen (Gewinn)

bis zu 10.000 € wird mit 9% Einkommensteuer besteuert,

die nächsten 10.000 werden mit 22% besteuert,



die nächsten 10.000 mit 28%,

die nächsten 10.000 mit 36%

und das Einkommen über 40.000 wird mit 44% besteuert.

Auch Mehrwertsteuer 13% muss bezahlt werden, und Sozialversicherungsbeitrag (EFKA) 220 € pro Monat. Wenn Sie in Ihrem Land Sozialversicherung zahlen, können Sie Zuschuss von EFKA in Griechenland erhalten.

### ***C) Kurzfristige Vermietung (an Touristen) ohne Erbringung von Dienstleistungen bis 90 Übernachtungen pro Jahr***

Kurzfristige Vermietung ohne Erbringung von Dienstleistungen durch Veröffentlichung der Immobilie auf digitalen Plattformen ohne EOT-ESL-Lizenz der Hellenic Tourist Organization zum Beispiel: Airbnb, Home Away, Wimdu, 9flats, Homesuit, Flip Key, TripAdvisor, Ferienvermietung, Hausausflug, Niumba, eazyBnB, Eigentümer direkt, Booking.com, Expedia usw.

Es ist obligatorisch, die Registrierung der Immobilie vor Beginn der Vermietung in der "Short Term Rental Property Register", um die AMA-Registrierungsnummer zu erhalten.

AMA Registry Number ist eine eindeutige spezielle Registernummer der Immobilie, die ermöglicht es, die Immobilie legal zu vermieten und sie wird nach der Registrierung der Immobilie im "Short Term Rental Property Register" hinterlegt.

Es muss ein Anmeldeformular ausgefüllt werden. Die Registrierungsnummer muss auf allen digitalen Plattformen erscheinen, auf denen die Immobilie veröffentlicht wird.

Wenn Sie dies nicht tun, kann dies zu Geldbußen von bis zu 5.000 Euro und im Wiederholungsfall mit einer Geldstrafe von 10.000 oder 20.000 Euro führen.

Für jede Buchung muss eine "Kurzzeitmieterklärung" online an das Finanzamt bis zum 20. des Folgemonats erfolgen. Zur Nichtvorlage der "Kurzfristigen Mietdeklaration" oder falschen Angaben ist eine Geldstrafe in Höhe des Buchungspreises, der in der digitalen Plattform angezeigt wird, fällig.

Nicht fristgerechte Einreichung der "Kurzzeitmieterklärung", kostet eine Geldstrafe von 100 € je Buchung.

Stornierungen von Buchungen müssen ebenfalls online beim Finanzamt eingereicht werden und Stornogebühren müssen deklariert werden. Es werden keine Spesen abgezogen.

Bruttoeinkünfte (vor Provision der digitalen Plattform) werden bis zu 12.000 € mit 15 % Einkommensteuer besteuert.

Von 12.001 € bis zu 35.000 € beträgt der Steuersatz 35 %

Einnahmen ab 35.001 € werden mit 45 % versteuert.



Dienstleistungen, die nicht erlaubt sind:

Es ist nicht erlaubt, die Bettwäsche und Handtücher zu wechseln, die Zimmer reinigen, Flughafentransfer, Anbieten von Frühstück oder Mahlzeiten usw.

Es ist auch nicht erlaubt, Internet, Klimaanlage, Sat-TV, Safe extra zu berechnen.

Sie können nur die Bettwäsche und Handtücher zur Verfügung stellen. Klimaanlage, Sat-TV, Safe, Internetanschluss kann als Standardausrüstung zur Verfügung gestellt werden und muss im Buchungspreis enthalten sein.

Wenn Dienstleistungen erbracht werden, ist die Art der Vermietung nicht legal. Wenn irgendeine Art von Dienstleistung angeboten wird, dann wird das Bruttoeinkommen mit 22% Einkommensteuer besteuert. Der Eigentümer ist verpflichtet, die EOT-Lizenz zu erhalten und das Vermietungsgeschäft zu registrieren. Ein Energieausweis muss vorgelegt werden und die Umsatzsteuern (13 %) sind nachzuzahlen. Nachzahlung der Sozialversicherung (EFKA) und Steuerstrafen.

Die Bruttomieteinnahmen werden besteuert, bevor etwaige Ausgaben abgezogen werden. Bruttoeinkommen wie unter A) Langzeitmiete

Kurzfristige Vermietung von Villen über digitale Plattformen gemäß Absatz 5 der Art. 46 des Gesetzes Nr. 4179/2013. Es betrifft nur freistehende Villen mit mehr als 80 qm.

Eine EOT-ESL-Lizenz ist von der Hellenic Tourist Organization erforderlich. Ein Energieausweis ist erforderlich.

Es ist obligatorisch, die Immobilie vor Beginn der Vermietung in der "Short Term Rental Property Register", zu registrieren, um die Registrierungsnummer zu erhalten.

Es muss ein Anmeldeformular ausgefüllt werden. Die Registrierungsnummer muss auf allen digitalen Plattformen erscheinen, auf denen die Immobilie veröffentlicht wird.

Wenn Sie dies nicht tun, kann dies zu Geldbußen von bis zu 5.000 Euro und im Wiederholungsfall mit einer Geldstrafe von 10.000 oder 20.000 Euro führen.

Für jede Buchung muss eine "Kurzzeitmieterklärung" online an das Finanzamt bis zum 20. des Folgemonats erfolgen. Zur Nichtvorlage der "Kurzfristigen Mietdeklaration" oder falschen Angaben ist eine Geldstrafe in Höhe des Buchungspreises, der in der digitalen Plattform angezeigt wird, fällig.

Nicht fristgerechte Einreichung der "Kurzzeitmieterklärung", kostet eine Geldstrafe von 100 € je Buchung.

Stornierungen von Buchungen müssen ebenfalls online beim Finanzamt eingereicht werden und Stornogebühren müssen deklariert werden. Es werden keine Spesen abgezogen.

Wir empfehlen Ihnen, die "Kurzzeitmieterklärung" an Ihren Buchhalter bis 2 Wochen nach der Abreise des Gastes zu schicken.

Die Vermietung basiert auf wöchentlicher Basis und darf die 13 Wochen pro Jahr nicht überschreiten.

Besteuerung der Bruttoeinnahmen wie bei A) Langzeitmiete.

**D) Zusätzlich wird der Solidaritätsbeitrag erhoben (Art. 43A G. 4172/2013):**

Jahreseinkommen	Solidaritätsbeitrag
bis 12.000 €	0 %
12.001 - 20.000 €	2,2 %
20.001 - 30.000 €	5 %
30.001 - 40.000 €	6,5 %
40.001 - 65.000 €	7,5 %
65.001 - 220.000 €	9 %
ab 220.001 €	10 %

**Stand September 2022 - eigene Recherchen, daher ohne Gewähr. Bitte unbedingt einen Steuerberater kontaktieren.**