



## PRAKTISCHER LEITFADEN ZU DEN STEUERVERGÜNSTIGUNGEN FÜR IMMOBILIEN

### ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR ALLE STEUERVERGÜNSTIGUNGEN

Um Steuervergünstigungen nicht zu verlieren ist es äußerst wichtig, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Formalitäten, Auflagen und Termine (besonders die Zahlungsform) genau eingehalten werden, da bestimmte Fehler im Nachhinein nicht mehr berichtigt werden können.

#### STÜCKELUNG DES STEUERABZUGS UND DOKUMENTENAUF-BEWAHRUNG

Alle Steuervergünstigungen müssen in 10 gleichen Jahresraten geltend gemacht werden.

Sollte der jährliche Steuerabzug höher sein als die jährliche Steuerschuld, so geht der Rest der jeweiligen Abzugsrate verloren, da er weder übertragbar ist noch rückvergütet wird. Es ist nicht erforderlich, dass es sich um eine Erstwohnung handelt oder dass der Wohnsitz darin verlegt wird.

**WICHTIG:** Nachdem der Steuerbonus auf 10 Jahre aufgeteilt werden muss, gilt die Aufbewahrungsfrist sämtlicher Dokumente, sei es für Sanierungsarbeiten als auch für Energiesparmaßnahmen, für die gesamte Dauer der Kontrollfrist seitens des Steueramtes.

#### WER KANN DIE STEUERVERGÜNSTIGUNG IN ANSPRUCH NEHMEN?

All jene Personen, welche effektiv die Kosten getragen haben und auf denen die Rechnungen ausgestellt sind und zwar Steuerschuldner in der Eigenschaft als:

1. Eigentümer (volles und nacktes Eigentum);
2. Nutznießer;
3. Bewohner in unentgeltlicher Nutzung (Leihnehmer), wobei ein registrierter Leihvertrag vor Beginn der Baumaßnahmen schon bestehen muss und die Zustimmungserklärung des Eigentümers notwendig ist;
4. Familienmitglieder (Gatte/in, Verwandte bis 3. Grad, Schwägernte bis 2. Grad); mit Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 26543 vom 5.11.2008 wurde zudem auch der/die nicht verheiratete in Lebensgemeinschaft lebende Partner/in als abzugsberechtigt anerkannt. Als Voraussetzung gilt für alle, dass diese schon vor Beginn der Baumaßnahmen als Mitbewohner im Meldeamt aufscheinen;
5. Mehrfamilienhäuser / Kondominien;
6. Mieter (Zustimmungserklärung des Eigentümers erforderlich);
7. Inhaber des Wohnrechtes (wie z.B. wenn im Falle der Scheidung, lt. Richterspruch das Wohnrecht dem/r Partner/in als Nicht-Eigentümer/in zugesprochen wurde);

Sollten die Umbauspesen eine Wohnung betreffen, die teilweise auch gewerblich genutzt wird (z.B. auch als Büro), so ist der Steuerbonus nur auf 50% der Kosten zulässig.

Der Steuerbonus kann für jede einzelne Wohneinheit beansprucht werden. Sollte jemand mehrere Wohnungen besitzen, so kann er den Steuerabzug auch mehrmals verwenden. Sollten mehrere Eigentümer einer Wohnung die Spesen der Baumaßnahmen tragen, dann muss das Höchstmaß (z. Zt. 96.000 Euro für Umbau) aufgeteilt werden. Für Arbeiten an Gemeinschaftsteilen eines Kondominiums kann pro Wohneinheit die maximale Obergrenze (derzeit 96.000 €) genutzt werden.

Handelt es sich um Baumaßnahmen, die sich auf mehrere Jahre hinziehen, gilt als Höchstgrenze der abziehbaren Spesen die Gesamtsumme.

**VORSICHT:** Bei Baumaßnahmen am Kondominium kann der Steuerbonus (50% oder 65%) nur in

Anspruch genommen werden, wenn alle Kondominiumsbesitzer (Aufteilung nach Tausendstel-Tabelle) innerhalb der Fälligkeit der Vergünstigung ihren Anteil bezahlt haben.

Somit ist es Voraussetzung:

1. dass alle Rechnungen für die entsprechenden Baumaßnahmen an den Gemeinschaftsteilen des Kondominiums auf das Kondominium lauten;
2. dass der Verwalter diese Rechnungen in der vorgesehenen Form innerhalb der Fälligkeit der Vergünstigung bezahlt hat;
3. dass jeder einzelne Kondominiumsbesitzer seinen Anteil termingerecht dem Kondominium überwiesen hat. Diese Bestimmung gilt seit der Reform des "Kondominiumsgesetzes" (Gesetz vom 11. Dezember 2012, Nr. 220) mit Wirkung ab 18. Juni 2013;
4. dass die anteilmäßig getragenen Kosten von den einzelnen Kondominiumsbesitzern in ihrer Steuererklärung angegeben werden.

### **NEUE REGELUNG FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER „MINI-KONDOMINIEN“**

(Gemäß Rundschreiben Nr. 11/E vom 21. Mai 2014 der Agentur der Einnahmen und Rundschreiben Nr. 3/E vom 2. März 2016)

Im Falle von Mehrfamilienhäuser, für die gesetzlich nicht vorgesehen ist, einen Verwalter zu ernennen (also Gebäude mit weniger als 9 Wohneinheiten) und welche mehr als einen Eigentümer haben, kann der Steuerbonus für Umbauarbeiten am Gesamtgebäude nur in Anspruch genommen werden, wenn die Abrechnung (Rechnung und Zahlungsform) mit der Steuernummer eines der Miteigentümer versehen wird, der im Auftrag aller Miteigentümer des Mehrfamilienhauses die Abwicklung dieser Baumaßnahmen durchführt. Damit hat die Agentur der Einnahmen mit Rundschreiben 3/E vom 2. März 2016 eine Vereinfachung der mit Rundschreiben Nr. 11/E vom 21.05.2014 und Erlass Nr. 74/E/2015 erlassenen Vorschriften festgelegt. Demzufolge ist es nicht mehr notwendig, für diese Baumaßnahmen eine eigene Steuernummer für das Kleinkondominium zu eröffnen und es genügt, wenn alle Rechnungen und Banküberweisungen (die auf jeden Fall mit der gesetzlich vorgesehenen Begründung zu erfolgen haben) mit der Steuernummer des beauftragten Miteigentümers durchgeführt werden (siehe unsere Pressemitteilung vom 22.03.2016). Die anderen Miteigentümer können ihren Spesenanteil mit dem entsprechenden Steuerbonus in ihrer Steuererklärung geltend machen, indem sie die Steuernummer jenes Miteigentümers angeben, der die Zahlung abgewickelt hat. Dabei muss in einer Eigenerklärung nachgewiesen werden, dass diese Arbeiten auf Gemeinschaftsteilen des betroffenen Klein-Kondominiums durchgeführt worden sind.

Die Aufteilung der Spesen muss auf Grund der Tausendstel-Tabellen oder anderer Kriterien (gemäß B.G.B. Art. 1123 und folgende) durchgeführt werden.

Genauere Details erfahren Sie auf unserer Homepage [www.verbraucherzentrale.it](http://www.verbraucherzentrale.it) unter Wohnen, Bauen Energie – Aktuelles.

### **ART DER KOSTEN für welche der 50%ige Steuerabzug in Anspruch genommen werden kann - (einige Beispiele):**

1. außerordentliche Instandhaltungsarbeiten (z.B. Erneuerung der sanitären Anlagen wie Badezimmer, Dusche, Erneuerung der Elektroanlagen gemäß den neuesten Sicherheitsauflagen, Austausch von Wasser- oder Gasleitungen);
2. Umbauarbeiten (wie z.B. Veränderung der internen Raumaufteilung, Installation oder Erneuerung einer Alarmanlage zur Erhöhung der Sicherheit, Austausch der Eingangstür mit einer Sicherheitstür, Umzäunung, Errichtung eines Aufzuges und Sicherheitsstiegen usw.)
3. Wiedergewinnungsarbeiten;
4. Abbruch und Wiederaufbau ohne Erweiterung;
5. behindertengerechte Anpassungsarbeiten für Personen mit Handicap;
6. Errichtung von Zubehör (z.B. Garage oder Stellplätze); Achtung: für diese Investition kann der Möbelbonus nicht verwendet werden;

7. Reiner Materialankauf vom Bauherrn bei außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten (hierbei ist der anzuwendende Mehrwertsteuersatz 22%);
8. Energiesparmaßnahmen; dazu zählen neben den verschiedenen Wärmedämmungen auch der Austausch von Fenstern und Außentüren sowie der Einbau einer Photovoltaikanlage;
9. Der Austausch eines Heizkessels wird gemäß Rundschreiben 3/E vom 2. März 2016 als außerordentliche Baumaßnahme eingestuft und berechtigt zum Steuerbonus von 50% für den Ankauf von Möbeln und Elektrogroßgeräten bis max. 10.000 Euro.

Im Zuge dieser Arbeiten darf generell weder die Zweckbestimmung noch die Fläche noch die Kubatur der Wohneinheit verändert werden. Nur die Umrisslinie (sagoma) können seit Inkrafttreten des Gesetzes Nr. 90/2013 abgeändert werden, sofern es sich nicht um denkmalgeschützte Gebäude handelt. Der Steuerabzug kann auch dann in Anspruch genommen werden, wenn die Zweckbestimmung zur Wohnung erst durch die Wiedergewinnung erfolgt, z.B. wenn durch den Umbau eines Büros eine Wohnung entsteht. Die neue Zweckbestimmung muss explizit aus der Baugenehmigung hervorgehen.

Bei Teilabbruch, Umbau oder Wiedergewinnung von bestehenden Gebäuden mit Erweiterung kann der Steuerbonus nur für den bestehenden Teil in Anspruch genommen werden. **Bei Totalabbruch und Wiederaufbau mit Kubaturerweiterung ist kein Steuerbonus möglich**, da das Steueramt diese Baumaßnahme als Neubau einstuft.

Energiesparmaßnahmen können nur dann in Abzug gebracht werden, wenn die gesetzlichen Mindeststandards eingehalten werden (Zertifikat erforderlich). Dazu sei vermerkt, dass die Ausgaben für Energiesparmaßnahmen wahlweise entweder als Steuerbonus für Instandhaltung (50%) oder für Energiesparmaßnahmen (65%) verwendet werden können. Natürlich können für denselben Aufwand nicht beide Steuervergünstigungen beansprucht werden.

**Achtung:** Der Energie-Steuerbonus ist nicht kumulierbar mit öffentlichen Beiträgen (z.B. Landeszuschüsse), wohl aber jener für außerordentliche Instandhaltung, Wiedergewinnung, Umbauarbeiten usw. für den Teil der effektiv zu Lasten gebliebenen Kosten.

Zu den Spesen können auch jene für Amtsgebühren, wie z.B. Gebühren für Ansuchen und Ausstellung der Baulizenz, Erschließungsgebühren usw. (hierfür kann die Zahlung in freier Form erfolgen), Planung und die damit verbundenen Freiberufler-Leistungen gezahlt werden, soweit sie mit der jeweiligen Baumaßnahme in Verbindung stehen.

#### **WAS PASSIERT IM FALLE VON VERKAUF, SCHENKUNG ODER ERBSCHAFT?**

Im Falle einer Veräußerung geht die Steuervergünstigung für die restlichen Raten auf den Käufer über, es sei denn, der Verkäufer vermerkt ausdrücklich im Vertrag, dass er die verbliebenen Abzugsraten selber beanspruchen will.

Im Falle einer Schenkung oder eines Tausches wird auch die Steuervergünstigung übertragen, mit Ausnahme eines ausdrücklichen Vermerkes im jeweiligen Vertrag, dass der Inhaber die verbliebenen Abzugsraten selber beanspruchen will.

Im Falle des Todes des Inhabers überträgt sich das Recht der Steuervergünstigung auf jenen Erben, welcher die Liegenschaft effektiv und direkt selbst nutzt. Sollte er die Liegenschaft nicht mehr selber nutzen (z.B. vermieten) verliert er das Recht des verbliebenen Steuerabzugs. Dies gilt nicht für den Möbel- und Elektrogerätebonus. Dieser verfällt im Falle einer Erbschaft.

Im Falle eines Mietvertrages bleibt die Steuervergünstigung immer beim Mieter, sofern dieser die Kosten getragen hat.

#### **WIE MUSS DIE ZAHLUNG ERFOLGEN?**

Die jeweiligen Rechnungen müssen auf jene Person ausgestellt werden, welche auch die Kosten trägt und die Zahlungen müssen in Form einer Bank- oder Postüberweisung durchgeführt werden unter Angabe folgender Daten:

1. **Zahlungsgrund (Art der Arbeiten – Gesetzesbezug, Rechnungsnummer und -datum)**
2. **Steuer-Nummer des Auftraggebers der Zahlung (Begünstigter des Steuerbonus)**
3. **Mehrwertsteuer-Nummer oder Steuer-Nummer des Begünstigten der Zahlung.**

Ausnahme: Bei Ehegatten die gemeinsam Eigentümer eines Gebäudes sind und die Wiedergewinnungsarbeiten gemeinsam bezahlen, kann die Rechnung auch nur auf eine Person lauten, wobei auf der Rechnung angeführt werden muss, wer welche Kosten getragen hat.

#### **1. STEUERVERGÜNSTIGUNG (50%) BEI INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS-, UMBAU- UND WIEDERGEGWINNUNGSARBEITEN VON WOHNUNGEN (TUIR 917, ART.16-BIS)**

Vorausgeschickt, dass mit dem Bilanzgesetz 2017 (Nr. 232 vom 11.12.2016) die derzeitigen Vergünstigungen bis 31. Dezember 2017 verlängert worden sind, möchten wir hier einen kurzen Überblick der z.Zt. anwendbaren Steuervergünstigungen geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Bei Wohnungssanierungen besteht für den Steuerpflichtigen (mit Wohnsitz in Italien oder im Ausland) die Möglichkeit, einen Teil der bezahlten Kosten von der geschuldeten Einkommensteuer abzusetzen. Voraussetzung ist, dass man über ein besteuertes Einkommen verfügt und die entsprechenden Rechnungen innerhalb 31. Dezember 2017 bezahlt werden.

Die betreffenden Immobilien müssen im Gebäudekataster eingetragen oder deren Eintragung beantragt und die vorgesehene Gebäudesteuer, falls geschuldet, entrichtet worden sein.

Gemäß der derzeitigen Gesetzeslage (siehe Gesetzesdekret Nr. 83/2012 und vom 4. Juni 2013 Nr. 63 umgewandelt in Gesetz vom 3. August 2013 Nr. 90 sowie Stabilitätsgesetze 190/2014 und 208/2015 und Bilanzgesetz 232/2016) können die vom Gesetzgeber **anerkannten Kosten bis zu einem Höchstmaß von Euro 96.000 zu 50 Prozent in zehn gleichen Jahresraten von der Steuer abgesetzt werden**, sofern sie innerhalb 31. Dezember 2017 bezahlt worden sind, wobei der Abschluss oder die Abnahme der Arbeiten zeitlich nicht von Bedeutung sind. Ab 1. Januar 2018 sind es dann wieder die ursprünglichen 36% bis zu einem Höchstbetrag von Euro 48.000 pro Einheit und Baumaßnahme.

Betroffen sind Baumaßnahmen für außerordentliche Instandhaltung, Sanierungen, Umbau und Wiedergewinnung von Wohnungen. Sollten die Arbeiten übers Jahr dauern so muss die Obergrenze der steuerlich zulässigen Ausgaben auch jene berücksichtigen, die seit Beginn der Baumaßnahme ausgegeben worden sind.

An Gemeinschaftsteilen von Mehrfamilienhäusern (Kondominien) sind auch die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten absetzbar.

**Hinweis:** Bei Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen, welche für private und gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden, ist der Absetzbetrag aufgrund der gemischten Nutzung nur für 50% der Aufwendungen zulässig.

Im Falle von Wiedergewinnungsarbeiten an denkmalgeschützten Gebäude ist der Steuerabsetzbetrag kumulierbar mit den Begünstigungen für diese Art von Gebäuden, allerdings reduziert auf 50%.

Der Steuerabzug kann auch dann erfolgen, wenn die Umbauarbeiten an gesamten Gebäuden seitens der Baufirmen oder Wohnbaugenossenschaften durchgeführt werden und diese innerhalb von 18 Monaten nach Ende des Umbaus die sanierten Wohnungen verkaufen oder zuweisen. Der Höchstbetrag beträgt hierbei 25% des Kaufpreises bis zum Höchstmaß von 96.000 Euro pro Einheit. Endtermin ist der 31.12.2017. Für diesen Fall kann der Möbelbonus bis zu 10.000 € ebenfalls in Anspruch.

#### **WAS IST NOCH ZU BEACHTEN?**

Für Sanierungsarbeiten, bei welchen der Gesetzgeber aus Sicherheitsgründen (Sicherheit auf der Baustelle) eine vorherige Meldung (so genannte Vorankündigung) an die lokale Gesundheitsbehörde (ASL) vorsieht, muss vor Beginn der Arbeiten von Seiten des Bauherrn ein Einschreibebrief an das Arbeitsinspektorat in Bozen (K.-Michael-Gamper-Str. 1, Tel: 0471-418540) gerichtet werden. Wird dies

versäumt, bedeutet dies den Verlust des Steuerabzugs. Im Zusammenhang mit dem Steuerabzug darf auch nicht versäumt werden, sämtliche erforderliche Meldungen, wie z.B. Baubeginn, Baukonzession oder Ermächtigung ordnungsgemäß und termingerecht durchzuführen. Auch dies würde den Ausschluss vom Steuerbonus mit sich ziehen.

Dasselbe gilt auch in Bezug auf den Verstoß gegen die Bestimmungen über die Sozialabgaben. Aus diesem Grund sollte man sich vorab darüber vergewissern, dass sämtliche Bestimmungen seitens der Auftragnehmer eingehalten wurden. Im Falle der Sozialabgaben kann dies mittels des DURC (einheitliches Dokument für die ordnungsgemäße Einzahlung der Beiträge) erfolgen.

## **2. MÖBEL-BONUS 50% - NUR EIN MAL PRO WOHNUNG**

Das Bilanzgesetz 2017 hat den Möbelbonus bis 31.12.2017 verlängert. Personen, welche im Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2017 Bauarbeiten an der Wohnung durchführen und den Steuerabzug von 50% der Investition in Anspruch nehmen, **erhalten zusätzlich einen Steuerabsetzbetrag von 50 % für den Ankauf von NEUEN Möbeln und Elektro-Großgeräten (Energieklasse mindestens A+, Klasse A für Herd). Der sogenannte Möbelbonus muss für die Einrichtung der sanierten Wohnung verwendet und kann bis zu einem Höchstbetrag von 10.000 € in Anspruch genommen werden.** Auch dieser Steuerbonus wird auf 10 gleiche Jahresraten aufgeteilt (also max. Euro 500/Jahr) und die Zahlung kann über Bank- oder Postanweisung in freier Form erfolgen. Laut Rundschreiben N. 29/E der Agentur der Einnahmen vom 18.09.2013 kann die Zahlung für die Möbel und Großgeräte auch mit Kreditkarte oder Bankomat durchgeführt werden. Diese Vergütung für den Kauf von Möbeln/Geräten gilt für Zahlungen innerhalb 31.12.2017. Sollte jemand mehrere Wohnungen besitzen, so kann der Möbelbonus für jede Wohnung einmal angewendet werden, an der Sanierungsarbeiten mit dem Steuerbonus von 50% durchgeführt werden.

### ACHTUNG – Neuerung des Bilanzgesetzes Nr. 232/2017:

Der Möbelbonus darf nur einmal pro Wohneinheit verwendet werden. Sollten die 10.000 Euro schon vor 01.01.2017 voll ausgenutzt worden sein, so ist kein zusätzlicher Möbelbonus mehr möglich. Außerdem ist der Möbelbonus für Jungpaare (welcher nur für 2016 gültig war) nicht verlängert worden.

## **3. STEUERVERGÜNSTIGUNG (65%) BEI ENERGETISCHEN BAUMASSNAHMEN VON WOHNUNGEN UND GEBÄUDEN**

Genauso wie bei den vorgenannten Instandhaltungsarbeiten an Wohnungen besteht für die Steuerzahler die Möglichkeit, einen Steuerabzug für Arbeiten betreffend Energiesparmaßnahmen an Immobilien (auch einzelne Wohnungen, sowie Betriebsimmobilien, die zur Ausübung der Unternehmertätigkeit dienen) in Anspruch zu nehmen.

Gemäß Bilanzgesetz 2017 (Nr. 232 vom 11.12.2016) ist der Steuerbonus bis 31. Dezember 2017 verlängert worden. Außerdem ist mit Wirkung ab 6. Juni 2013 der Steuerabzug von 55% auf 65% erhöht worden und zwar für die zulässigen Kosten, deren Zahlung zwischen dem 6. Juni 2013 und dem 31. Dezember 2017 erfolgt. Ab 1. Januar 2018 wird er auf 36% reduziert.

### ACHTUNG – Sonderregelung für Kondomium – Verlängerung bis 31.12.2021

Gemäß Bilanzgesetz Nr. 232/2017 wird der Steuerabzug von 65 % für energetische Sanierung an Gemeinschaftsteilen von Kondominien oder betreffend sämtliche Immobilieneinheiten eines einzelnen Kondominiums für fünf Jahr verlängert, d.h. bis zum 31.12.2021.

Sollte die energetische Sanierung die Umhüllung des Gesamtgebäudes (bei mehr als 25% der Brutto-Dispersionsfläche) des Kondominiums betreffen, erhöht sich der Steuerabzug auf 70% und in besonderen Fällen auf 75 % dieser Kosten, sofern bestimmte Qualitätskriterien (Zertifikat erforderlich) eingehalten werden. Dabei gilt als zulässiger Höchstwert: 40.000 Euro pro Wohneinheit des Kondominiums.

## **AUFSTELLUNG DER STEUVERGÜNSTIGUNG 65% BEI ENERGIESPARMASSNAHMEN (EINIGE BEISPIELE):**

1. Gesamtanierung von bestehenden Gebäuden zur energetischen Optimierung (Höchstbetrag der Steuervergünstigung = Euro 100.000). Energetische Sparmaßnahmen am Gesamtgebäude mit gleichzeitiger Kubaturerweiterung sind vom Steuerbonus ausgeschlossen, da die Berechnung der Energieeinsparung in diesem Falle nicht möglich ist;
2. Ausgaben an bestehenden Gebäuden, Teilen davon oder Immobilieneinheiten, sofern diese Energiemaßnahmen die vorgegebenen Wärmedämmwerte (U-Werte) einhalten, wie z.B.: Austausch der Fenster inkl. Zubehör, Wärmedämmung der Mauern, der Dächer, Decken, Böden (Höchstbetrag der Steuervergünstigung = Euro 60.000). Seit 01. Januar 2015 kann der Steuerabzug auch für Verschattungselemente (gemäß Formular M der GD 311/2006) in Anspruch genommen werden;
3. Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung, auch zusätzlich zur bestehenden Heizanlage (Höchstbetrag der Steuervergünstigung = Euro 60.000);
4. Austausch der alten Heizanlage und deren Ersetzung durch einen Brennwertkessel, eine Geothermieanlage, eine Biomasseanlage (Holz, Hackgut, Pellets, Mais) oder eine Wärmepumpe inklusiv der dazu notwendigen Anpassungsmaßnahmen (Höchstbetrag der Steuervergünstigung = Euro 30.000);
5. Austausch des traditionellen Systems für die Warmwasserbereiter und deren Ersetzen mit einer Wärmepumpe (Höchstbetrag der Steuervergünstigung = Euro 30.000). Das Stabilitätsgesetz 2015 hat den Steuerbonus von 65% auch auf Heizanlagen, welche mit Biomasse (Holz, Hackgut, Pellets, Mais) betrieben werden, erweitert, und zwar ab 01.01.2015. Laut Bilanzgesetz 2017/Nr. 232 wurde auch dieser Bonus bis 31.12.2017 verlängert;
6. die mit den vorgenannten Arbeiten verbundenen Planungskosten sowie die Kosten für den Energieausweis (Klimahauszertifikat) bzw. der Energiebescheinigung sind auch für den 65%igen Steuerabzug zulässig;
7. Installation von multimedialen Geräten für Fernkontrolle von Heizungs- und Klimaanlage;

### **Bei Umbau mit Erweiterung kann der Steuerbonus nur für den bestehenden Teil in Anspruch genommen werden.**

Dieser Steuerabzug in Höhe von 65% der getätigten Ausgaben muss auf 10 gleiche Jahresraten aufgeteilt und in der jeweiligen Steuer-Jahreserklärung ausgewiesen werden.

Voraussetzung ist auch hier, dass die Abzugsbeträge in der Steuererklärung nur dann verwendet werden können, wenn auch eine Steuerschuld für das jeweilige Jahr besteht, denn sollte der Steuerabzug höher sein, als die jährliche Steuerschuld, so geht der Rest der jeweiligen Abzugsrate verloren, da er nicht auf folgende Jahre übertragbar ist bzw. nicht zurückgefordert werden kann.

### **Neuheiten Stabilitätsgesetz 2016/Bilanzgesetz 2017:**

Wenn der betroffenen Steuerpflichtige kein ausreichendes Steuerguthaben hat, kann er den **Steuerbonus für die energetische Sanierung am Gemeinschaftsgebäude über den Kondominiumsverwalter an die Liefer- oder Baufirma abtreten**, die diese Sanierungsarbeiten durchgeführt hat, oder auch an Dritte (z.B. Banken). Diese Erleichterung sollte dazu dienen, dass der Vorteil des Steuerbonus für jene Wohnungseigentümer nicht verloren geht, die keine Steuerschuld aufweisen und andererseits die Energiesparmaßnahme von der Kondominiumsversammlung genehmigt werden kann. Es handelt sich um ein eher kompliziertes Verfahren, und wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Durchführungsbestimmungen – Verordnungen Nr. 43434 vom 22. März 2016 und Nr. 165110 vom 28. August 2017 der Agentur für Einnahmen.

Das Bilanzgesetz Nr. 232/2017 hat diese Möglichkeit der Abtretung ab 01.01.2017 insofern abgeändert als die Steuerbegünstigten, die das Recht auf den Steuerbonus für energetische Sanierung an Kondominien haben und **selber keine Steuerschuld** aufweisen, dieses Guthaben abtreten können, und zwar entweder an die ausführenden Lieferfirmen oder auch an Dritte Privatpersonen. Die

Anwendungsmodalitäten dafür werden in den Durchführungsbestimmungen, die die Agentur für Einnahmen erlassen muss, geregelt.

Außerdem wurde im Stabilitätsgesetz 2016 der Energie-Steuerbonus auch auf **Wohnbauinstitute** ausgedehnt und im Bilanzgesetz 2017 verlängert.

Innerhalb 90 Tagen nach Fertigstellung der Energiemaßnahmen muss eine telematische Meldung auf den vorgeschriebenen Formblättern an die ENEA (siehe <http://www.enea.it/it>) verschickt werden, und zwar - mit wenigen Ausnahmen - durch einen befähigten Techniker.

Alle Dokumente müssen sorgfältig aufbewahrt und bei Kontrollen seitens der Agentur für Einnahmen vorgewiesen werden (Rechnungen, Energieausweis, Zahlungsbelege, Kopie des Gesuches an ENEA mit Bestätigung der telematischen Übermittlung, Kopie des entsprechenden Beschlusses der Kondominiumsversammlung sowie Tausendsteltabelle über die Aufteilung der Kosten im Falle von Arbeiten am Kondominium usw.).

Dieser Steuerbonus ist nicht kumulierbar mit öffentlichen Beiträgen ( z.B. Landeszuschüsse) wohl aber ist es zulässig, für dieselbe Wohnung den Steuerabsetzbetrag von 65% für Energiesparmaßnahmen (z.B. Austausch der Fenster) und jenen von 50% für andere Sanierungsarbeiten (z.B. Erneuerung der sanitären Anlagen) in Anspruch zu nehmen, soweit es sich eben um verschiedene Baumaßnahmen handelt.

Für eine ausführliche Information verweisen wir auf die im Internet veröffentlichten Broschüren und die verschiedenen Rundschreiben der Agentur der Einnahmen (siehe [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), die leider nur in italienischer Sprache abgefasst sind.

#### **4. ANZUWENDENDER MEHRWERTSTEUER-SATZ**

Grundsätzlich muss man für beide Eingriffe, also Baumaßnahmen für Instandhaltung, Sanierung, Umbau, Wiedergewinnung bzw. Energiesparmaßnahmen unterscheiden:

Bei außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten an Wohnungen (bzw. auch ordentlichen Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden) werden die Leistungen mit 10% MwSt. fakturiert, genauso die Waren, sofern sie im Rahmen eines Werkvertrages vom jeweiligen Handwerker geliefert und verlegt werden. Eine Ausnahme gilt, wenn es sich um Güter von erhöhtem Wert handelt; also, wenn der Wert der gelieferten Ware den Wert der geleisteten Arbeit übersteigt, dann gilt in diesem Fall der ermäßigte MwSt.-Satz von 10% nur für den Teil der Ware bis zum Wert der Arbeit, der Restwert muss mit dem normalen Mehrwertsteuersatz (z. Zt. 22%) fakturiert werden. Ware, die der Bauherr selber ankauft, muss mit dem normalen Mehrwertsteuersatz (22%) und die geleistete Arbeit des Handwerkers mit dem reduzierten Mehrwertsteuersatz (10%) fakturiert werden.

Bei Umbau, Wiedergewinnung und Restaurierung gilt immer der MwSt.-Satz von 10% unabhängig ob die Güter vom Bauherrn selbst gekauft oder vom Handwerker (immer mit Werkvertrag) geliefert werden.

Der Ankauf von Möbeln im Rahmen der Wohnungssanierung und die Freiberuflerleistungen unterliegen immer dem ordentlichen Mehrwertsteuersatz von 22%.

#### **Achtung: Mehrwertsteuer-Vergünstigung von 50% beim Kauf von Baufirmen einer neuen Wohnung der Energieklasse A und B bis 31.12.2017 verlängert.**

Als Nachtrag zum Bilanzgesetz 2017 wurde im Gesetzesdekret „Milleproroghe“ vom 30. Dezember 2016 Nr. 244 diese Verlängerung eingefügt und vom Senat am 16.02.2017 genehmigt. Demnach ist es auch 2017 möglich, die Hälfte der bezahlten Mehrwertsteuer auf allen Rechnungen, die den Kauf direkt von der Baufirma oder den Bau einer neuen Wohnung der Energieklasse A und B betreffen, von der eigenen Steuerschuld abzuziehen, und zwar – wie üblich – in 10 gleichen Jahresraten. Das gilt auch für alte Wohngebäude, die von der Baufirma vollständig saniert werden. Auch für Neubau von Garagen als Zubehör zur Wohnung gilt diese Vergünstigung.

## 5. KURZÜBERBLICK HÖCHSTBETRÄGE STEUERABZÜGE

Steuervergünstigungen	2017	2018
Art der Baumaßnahme	Maximaler Steuerabzug pro Wohneinheit	Maximaler Steuerabzug pro Wohneinheit
Wiedergewinnung	50% von max. € 96.000	36% von max. € 48.000
Energetische Sanierung	65%	36% von max. € 48.000
Möbelbonus	50% von max. €10.000	Nicht mehr vorgesehen

Art der Baumaßnahme	Max. zulässiger Abzug 2017	Spesen-Höchstbetrag 2017
Energetische Sanierung Gesamtgebäude	€ 100.000	€ 153.846
Wärmedämmmaßnahmen, Fensteraustausch, Verschattungselemente	€ 60.000	€ 92.308
Solaranlage	€ 60.000	€ 92.308
Austausch der Heizanlage	€ 30.000	€ 46.154

Dieser Leitfaden dient als Stütze für alle Interessenten ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne Gewähr. Die Verbraucherzentrale steht Ihnen für nähere Informationen gerne zur Verfügung.

(Stand August 2017)