

PRAKTISCHER LEITFADEN ZU DEN STEUERVERGÜNSTIGUNGEN FÜR IMMOBILIEN

1. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR ALLE STEUERVERGÜNSTIGUNGEN

Für die SteuerzahlerInnen stehen derzeit im Immobilienbereich Steuerabzüge in nie dagewesenem Ausmaß zur Verfügung. Das Haushaltsgesetz (Nr. 205 vom 27.12.2017) hat folgende Steuerbegünstigungen bis zum 31.12.2018 verlängert:

1. Steuerabzug von 50% der Kosten für Sanierungsarbeiten, mit einem Höchstbetrag von 96.000 Euro je Wohneinheit;
2. Steuerabzug von 65% der Kosten für Eingriffe zur Energieeinsparung;
3. Steuerbonus von 50% der Kosten für den Ankauf von Möbeln und Elektrogeräten für zwischen 01.01.2017 und 31.12.2018 sanierte Wohneinheiten, mit Höchstbetrag von 10.000 Euro;
4. Steuerabzug von 36% der Kosten für die Instandsetzung von Terrassen und Balkonen, bis maximal 5.000 Euro je Wohneinheit.

Mit dem Haushaltsgesetz 2018 wurden einige Änderungen vorgenommen (z.B. wurde der Abzug für Fenster auf 50% reduziert) sowie einige Neuheiten eingeführt (z.B. der "grüne Bonus").

Ab 01.01.2019 werden die Steuerabzüge wieder auf den ordentlichen Steuersatz von 36% reduziert, und der Höchstbetrag wird auf 48.000 Euro pro Wohneinheit und Baumaßnahme gesenkt; der Möbelbonus wird mit 31.12.2018 auslaufen.

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.

Vorsicht: bei den energetischen Baumaßnahmen in Kondominien läuft der Abzug von 65%, 70% oder 75% (je nach durchgeführten Maßnahmen) mit 31.12.2021 aus.

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 2018 bezahlt werden.

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

Unabdingliche Voraussetzung für den Steuerabzug ist eine Steuerschuld die höher ist als der jährlich in Abzug zu bringende Betrag. 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.

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).

1.1 Stückelung des Steuerabzugs und Dokumentenaufbewahrung

Alle Steuervergünstigungen müssen in 10 gleichen Jahresraten geltend gemacht werden. **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.

1.2 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. 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);
3. Nutznießer;
4. Mieter (Zustimmungserklärung des Eigentümers erforderlich);
5. Bewohner in unentgeltlicher Nutzung (Leihnehmer), wobei ein registrierter Leihvertrag vor Beginn der Baumaßnahmen schon bestehen muss und die Zustimmungserklärung des Eigentümers notwendig ist;
6. Familienmitglieder (Gatte/in, Verwandte bis 3. Grad, Verschwägerter bis 2. Grad); es 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 (G. Nr. 76/2016);
7. Mehrfamilienhäuser / Kondominien.

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.

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.

Bei Wiedergewinnungsarbeiten an denkmalgeschützten Immobilien kann der Abzug mit den anderen Vergünstigungen für diese Immobilien kumuliert werden, wird jedoch um die Hälfte reduziert (siehe Rundschreiben N. 3/E vom 2. März 2016 der Agentur für Einnahmen).

Außerdem ist eine Kumulierung (50% und 65%) der Abzüge für dieselbe Immobilie möglich, aber es muss sich um verschiedene Eingriffe und Rechnungen handeln.

Seit 01.01.2009 ist es nicht mehr erlaubt, im Fall von energetischen Maßnahmen die Steuervergünstigungen mit anderen öffentlichen Beiträgen zu kumulieren. Daher sollte man abwägen, welches System für die jeweilige Situation günstiger ist.

Bei Sanierungsarbeiten kann man hingegen sowohl die öffentlichen Beiträge als auch den Steuerabzug für die effektiv zu Lasten verbliebenen Kosten in Anspruch nehmen.

1.3 Regelung für Mehrfamilienhäuser „Mini-Kondominien“

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. 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 Vorabmeldung an die Sanitätseinheit

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 oder eine PEC 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.

Es ist ratsam, sich von den jeweiligen Firmen die Erklärung über die ordnungsgemäße Beitragszahlung (DURC) aushändigen zu lassen.

Das Gesetz sieht vor, dass bei Beauftragung von mehr als einer Firma die Beauftragung notwendig und verpflichtend ist. Werden im Zuge der Bauarbeiten weitere Firmen beauftragt, muss die Erklärung entsprechend ergänzt werden, sonst verliert man den Steuerabzug.

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

Die SteuerzahlerInnen können den Steuerabzug im Ausmaß von 50% der bis 31.12.2018 getragenen Kosten in Anspruch nehmen (dabei zählt das Datum der Zahlung, und nicht der Abschluss der Arbeiten oder der Abnahme).

2.1 Kosten für welche der 50%ige Steuerabzug in Anspruch genommen werden kann (einige Beispiele)

Für folgende Maßnahmen an einzelnen Wohneinheiten jeder Katasterkategorie, auch an ländlichen Wohneinheiten oder an zugehörigen Teilen, ist der Steuerabzug bis maximal 96.000 Euro (ab 2019: 48.000 Euro mit Abzug von 36%) möglich:

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. Austausch von Fenstern, welche die Requisiten laut DM 11 März 2008 nicht einhalten (ohne ENEA-Meldung);
9. Energiesparmaßnahmen; dazu zählen neben den verschiedenen Wärmedämmungen auch der Einbau einer Photovoltaikanlage;
10. 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 Elektrogeräten bis max. 10.000 Euro.

2.2 Weitere Informationen

Bei Arbeiten, die der Steuerzahler selbst durchführt, steht der Steuerabzug nur im Ausmaß der Kosten für den Ankauf der Materialien zu.

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.

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

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 31.12.2018. Für diesen Fall kann der Möbelbonus bis zu 10.000 € ebenfalls in Anspruch.

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.

3. MÖBEL-BONUS 50%

Das Haushaltsgesetz 2018 hat den Möbelbonus bis 31.12.2019 verlängert. Personen, welche im Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2018 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 31.12.2018. 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.

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.

4. STEUERVERGÜNSTIGUNG (65%) BEI ENERGETISCHEN BAUMASSNAHMEN VON WOHNUNGEN UND GEBÄUDEN

Durch die Steuerabzüge für energetische Baumaßnahmen soll eine effektive Energie-Einsparung erreicht werden; daher können bei neuen Anlagen keine Abzüge getätigt werden. Die einzige Ausnahme sind Solarpaneele.

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

Bei Aufteilung der Wohneinheiten und daher zunehmender Anzahl derselben ist der Abzug nur für den Einbau einer zentralen Heiz- und Warmwasseranlage für diese Wohneinheiten zulässig.

Bei Abriss und Wiederaufbau kann der Abzug nur bei originalgetreuem Wiederaufbau gewährt werden. Bei Umbau mit Erweiterung kann der Steuerbonus nur für den bestehenden Teil in Anspruch genommen werden.

Bei energetischen Bauarbeiten am gesamten Gebäude, im Zuge derer die Kubatur erweitert wird, ist der Steuerabzug nicht möglich, da keine Vergleichsrechnung möglich ist.

4.1 Aufstellung der Steuervergünstigung 65% bei Energiesparmaßnahmen (einige Beispiele):

1. Maßnahmen, welche die Gebäudehülle (thermische Isolierung) von bestehenden Gebäuden betreffen (Höchstbetrag 92.307,69 €);
2. Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung, auch zusätzlich zur bestehenden Heizanlage (Höchstbetrag 92.307,69 €);
3. Austausch der alten Heizanlage und deren Ersetzung durch einen Brennwertkessel, eine Geothermieanlage, eine Biomasseanlage (Holz, Hackgut, Pellets, Mais) oder eine Wärmepumpe inklusive der dazu notwendigen Anpassungsmaßnahmen (Höchstbetrag 46.153,85 Euro);
4. Austausch des traditionellen Systems für die Warmwasserbereiter und deren Ersetzen mit einer Wärmepumpe (Höchstbetrag 46.153,85 Euro);
5. Gesamtanierung von bestehenden Gebäuden, wenn der jährliche primäre Gesamtenergiebedarf um mindestens 20% im Verhältnis zu den Auflagen laut Dm 11 März 2008 Anlage A verbessert wird (Höchstausgabe 153.846,15 Euro);
6. Installation von multimedialen Geräten für Fernkontrolle von Heizungs- und Klimaanlage (Domitik);
7. Ankauf und Installation von Micro-Cogeneratoren als Ersatz für bestehende Geräte mit einer Energieeinsparung von Primärenergie von 20% (Dm 4. August 2011) und Höchstausgabe 153.846,15 Euro.

4.2 Senkung der Prozentsätze durch das Haushaltsgesetz 2018

Für einige Eingriffe wurden die Prozentsätze von 65% auf **50%** gesenkt: dies betrifft den Einbau und Austausch von Fenstern, weniger modernen Brennwertkesseln, Biomasse-Generatoren und Sonnenschutzmaßnahmen, den Austausch von Heizanlagen mit hocheffizienten Wärmepumpen oder geothermischen Anlagen mit niedriger Enthalpie.

Bei den Brennwertkesseln gilt:

- bei Einbau eines Brennwertkessels unterhalb von Klasse A kann der Steuerabzug von 50% für Sanierungen mit Höchstsumme von 96.000 Euro beansprucht werden;
- bei Einbau eines Brennwertkessels der Klasse A kann ein Steuerabzug (IRPEF und IRES) von 50% mit Höchstsumme von 60.000 Euro beansprucht werden.

Der Einbau von Heizanlagen in Gebäuden die keine solche hatten ist nicht abzugsfähig. Auch die Umwandlung von zentraler zu individueller oder autonomer Heizanlage ist nicht abzugsfähig.

4.3 Weitere Aspekte der Energieeinsparung

- seit 2016 wurde der Energie-Steuerbonus auch auf **Wohnbauinstitute** ausgedehnt;
- 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.

4.4 Fristen für den Abzug von 65%

Für die genannten Eingriffe steht der Steuerabzug von 65% für jene Kosten zu, die im Zeitraum 01.06.2013 bis 31.12.2018 getragen wurden. Mit 31.12.2019 wird der Steuerabzug wieder auf 36% gesenkt (gleich wie für Sanierungsarbeiten).

4.5 Eingriffe auf gemeinsame Teile des Kondominiums

Für Eingriffe, welche die gemeinsamen Teile des Kondominiums oder alle Wohneinheiten eines Kondominiums betreffen, wurde der Ecobonus um 5 Jahre verlängert, und läuft daher erst mit 31.12.2021 aus.

Dabei wurde der Abzug auf folgende Schwellen angehoben:

- 70% für Maßnahmen, welche mindestens 25% der Gebäudehülle betreffen;
- 75% für Maßnahmen, welche die winterliche und sommerliche Energieeffizienz im Sinne der Parameter laut Dm 26. Juni 2015 verbessern.

Die Höchstausgabe beträgt 40.000 Euro, multipliziert mit der Anzahl der Wohneinheiten im Kondominium. Innerhalb 90 Tagen nach Fertigstellung der Energiemaßnahmen muss eine telematische Meldung auf den vorgeschriebenen Formblättern an die ENEA (siehe www.acs.enea.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.).

5. "GRÜNER BONUS"

Neu eingeführt wurde in diesem Jahr und nur für dieses Jahr der sog. „Grüne Bonus“, der die Möglichkeit vorsieht, für Ausgaben von max. 5.000 Euro pro Wohneinheit 36% für die Begrünung von Terrassen und Balkonen sowie die Begrünung von Dächern oder das Anlegen von Dachgärten in Abzug zu bringen.

Der Bonus ist auch auf die Gemeinschaftsteile und somit auf die Kondominiumsgärten anwendbar.

Auch in diesem Fall sind die Abzüge auf 10 Jahre aufzuteilen und wenn die Maßnahme die Gemeinschaftsteile betrifft, liegt die Höchstgrenze der Ausgaben bei 5.000 Euro pro Wohneinheit.

6. 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%.

7. TABELLARISCHE ÜBERSICHT

Steuervergünstigungen	2018	2019
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% - 50% variiert je nach Eingriff	Nicht vorgesehen
Energetische Sanierung für Kondominien	75%-70%-65%-50% variiert je nach Eingriff und Anzahl der Wohneinheiten	75%-70%-65% variiert je nach Eingriff und Anzahl der Wohneinheiten
Möbelbonus	50% von max. €10.000	Nicht mehr vorgesehen

Art der Baumaßnahme	Max. zulässiger Abzug 2018	Spesen-Höchstbetrag 2018	Prozentsatz des Abzugs
Energetische Sanierung Gesamtgebäude	€ 100.000	€ 153.846	65%
Gebäudehülle bestehendes Gebäude	€ 60.000	€ 92.308	65%
Solaranlage	€ 60.000	€ 92.308	65%
Austausch von Heizanlagen	€ 30.000	€ 46.154	65%
Austausch von moderner Heizanlagen	€ 30.000	€ 60.000	50%
Verschattungselemente	€ 60.000	€ 120.000	50%
Austausch von Warmwasseranlagen durch Wärmepumpen	€ 30.000	€ 46.154	65%
Mikrogeneratoren	€ 100.000	€ 153.846	65%
Fenster	€ 60.000	€ 120.000	50%

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.

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), die leider nur in italienischer Sprache abgefasst sind.

(Februar 2018)

Verbraucherzentrale Südtirol – Zwölfmalgreiner Straße 2 – 39100 Bozen – www.verbraucherzentrale.it