

## **Steuerbonus für Baumaßnahmen Stopp für Abtretung des Steuerabzugs oder Skonto auf der Rechnung Maßnahmen gelten vorerst vorübergehend**

Mit Gesetzesdekret Nr. 11 vom 16.02.2023 (Wirkung ab 17. Februar 2023, also ein Tag nach dessen Veröffentlichung im Amtsblatt ) wurden wesentliche Abänderungen eingeführt, welche sich auf die Regelung der Steuervergünstigungen bei Baumaßnahmen in Sachen Weitergabe (durch Skonto auf Rechnung oder Abtretung) von Umbaukosten auswirken.

Laut Aussagen des Wirtschaftsministers wurden diese Neuregelungen mit einem bestimmten Zweck eingeführt, und zwar:

- Abschaffung der Verrechnung in Form eines Skonto des Lieferanten und der Abtretung des Steuerguthabens, mit Ausnahme jener Baumaßnahmen, die am 17. Februar 2023 bereits im Gange waren oder zu diesem Datum über eine Baugenehmigung verfügten;
- Verbot des Ankaufs von Steuerguthaben seitens der öffentlichen Verwaltung;
- sichere und eindeutige Feststellung der Qualitätskontrollen von Steuerguthaben zwecks Verhinderung jedweder Möglichkeit von verschuldetem Missbrauch seitens des Käufers.

### **Abschaffung des Skontos auf der Rechnung und der Abtretung von Steuerguthaben im Baubereich**

Ab 17. Februar 2023 ist es nicht mehr möglich, die Optionen

A) "Skonto auf der Rechnung (siehe Artikel 121, Komma 1, Buchstabe a) GD 34/2020), sowie

B) "Abtretung des Steuerguthabens" (siehe Artikel 121, Komma 1, Buchstabe b) GD 34/2020)

in Bezug auf sämtliche Steuerboni im Baubereich anzuwenden, die bisher vorgesehen waren, sei es bei Energiebonus als auch bei Umbau- und Superbonus.

Ab 17.2.2023 gilt dieses absolute Verbot der Nutzung der Optionen, also weder Skonto auf der Rechnung vom Lieferanten noch jedwede erste Abtretung an Dritte seitens des Begünstigten des Steuerbonus, und somit kann **dieser nur mehr vom Bauherrn selbst in seiner eigenen Steuererklärung verwendet werden.**

Ausgenommen sind nur die "zweiten Weitergaben", also jene, die bereits als Option im System eingegeben und deren diesbezügliche Mitteilungen an die Agentur der Einnahmen weitergeleitet worden sind.

### **Übergangs-Bestimmungen (es handelt sich um ein Gesetzesdekret)**

Die Abschaffung von "Skonto auf der Rechnung" bzw. "Abtretung" der Steuervergünstigung gilt nicht für alle Maßnahmen, da jene ausgenommen sind, welche mit Datum 16. Februar 2023

a) bereits im Gange sind (freie Baumaßnahmen) und

b) bereits im Besitz der dazu nötigen Baugenehmigung sind.

Die Gesetzesbestimmung unterscheidet zwischen Maßnahmen MIT Superbonus (Kondominium oder auch nicht, mit Abriss und Wiederaufbau) und Baumaßnahmen AUSSERHALB des Superbonus, also Ecobonus und Umbau.

### **Bereich mit Superbonus:**

Nicht Kondominium: Die Option für Skonto auf der Rechnung bzw. Abtretung des Steuerguthabens kann noch geltend gemacht werden, sofern am 16. Februar 2023 bereits der Baubeginn mittels "beglaubigter Meldung" erfolgt ist.

Kondominium (auch Minikondominium): Die Option für Skonto auf der Rechnung bzw. Abtretung des Steuerguthabens kann noch geltend gemacht werden, wenn mit Datum 16. Februar 2023 dafür

a) der Kondominiumsbeschluss bezüglich der Spesengenehmigung und Spesenaufteilung bereits

stattgefunden hat und

b) der Baubeginn mittels "beglaubigter Meldung" erfolgt ist.

Abriss und Wiederaufbau: Die Option für Skonto auf der Rechnung bzw. Abtretung des Steuerguthabens kann noch geltend gemacht werden, sofern am 16. Februar 2023 das entsprechende Gesuch der Baugenehmigung bereits eingereicht worden ist.

### **Bereich außerhalb des Superbonus (Ecobonus und Umbau)**

Die Option für Skonto auf der Rechnung bzw. Abtretung des Steuerguthabens kann noch geltend gemacht werden, sofern am 16. Februar 2023

a) um die Baugenehmigung angesucht worden ist; oder, wenn es keine Baugenehmigung braucht (da Minimaleingriff),

b) der Baubeginn bereits erfolgt ist (Beweis: eidestattliche Eigenerklärung).

**Achtung: diese Bestimmung ist ein Gesetzes-Dekret, und dessen etwaige Umwandlung in definitives Gesetz steht noch aus.**



# PRAKTISCHER LEITFADEN ZU DEN STEUERVERGÜNSTIGUNGEN FÜR IMMOBILIEN

## 1. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR ALLE STEUERVERGÜNSTIGUNGEN - JAHR 2023

Für die SteuerzahlerInnen stehen derzeit im Immobilienbereich auch für 2023 verschiedene Möglichkeiten von Steuerabzügen zur Verfügung. Das Haushaltsgesetz sieht folgende Steuerbegünstigungen vor:

1. Steuerabzug von 50% der Kosten für Sanierungsarbeiten, mit einem Höchstbetrag von 96.000 Euro je Wohneinheit (bis 31.12.2024)
2. Steuerabzug von 65% oder 50% (z.B. für den Fensteraustausch) der Kosten für Eingriffe zur Energieeinsparung (bis 31.12.2024)
3. Steuerabzug von 70% bis 75% für energetischen Sanierungsmaßnahmen an den Gemeinschaftsanteilen von Kondominien (bis 31.12.2024)
4. Steuerbonus von 50% der Kosten für den Ankauf von Möbeln und Elektrogroßgeräten für Wohneinheiten, die saniert wurden, mit einem Höchstbetrag von 8.000 Euro pro Wohneinheit für Zahlungen innerhalb 31.12.2023 und einem Höchstbetrag von 5.000 Euro pro Wohneinheit für Zahlungen innerhalb 31.12.2024
5. Steuerabzug von 36% der Kosten für die Instandsetzung der Grünanlagen (Gärten, Terrassen, Balkone) bis maximal 5.000 Euro je Wohneinheit (bis 31.12.2024)
6. Steuerabzug von 75% für den Abbau von architektonischen Barrieren und Aufzügen (bis 31.12.2025)
7. Steuerabzug von 50% auf die geschuldete MwSt. für den Ankauf einer für Wohnzwecke bestimmten Immobilien der Energieklasse A oder B (Kauf innerhalb 01.01.2023 und 31.12.2023)

Wurden beispielsweise Arbeiten im Vorjahr begonnen und gehen weiter, so muss die Obergrenze der steuerlich zulässigen Ausgaben auch jene berücksichtigen, die seit Beginn der Baumaßnahme bezahlt worden sind.

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

Bei Gebäudesanierungen 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 im vorgegebenen Zeitraum bezahlt. 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 (IRPEF), so geht der Rest der jeweiligen Abzugsrate verloren. Alternativ besteht die Möglichkeit den Steuerabzug an Dritte (z.B. Banken) abzutreten oder in Form eines Rabattes auf der Rechnung (betrifft die Ausführenden Firmen) in Anspruch zu nehmen.

Bei energetischen Sanierungsmaßnahmen an den Gemeinschaftsanteilen kann der Steuerabzug auch an die anderen Kondominiumsbesitzer oder an andere Liefer- oder Baufirmen abgetreten werden. Seit 2019 kann der Steuerabzug auch an die Eltern abgetreten werden, sofern sie dem Betroffenen für die Kosten das Geld leihen (siehe Auslegung Agentur der Einnahmen **Antwort 298 vom 22. Juli 2019** "l'istante può cedere al genitore il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni, considerando il genitore prestatore come un altro soggetto privato collegato al rapporto che ha dato origine alla detrazione").

### 1.1 Stückelung des Steuerabzugs und Dokumentenaufbewahrung

Alle Steuervergünstigungen müssen in 10 gleichen Jahresraten geltend gemacht werden. Eine Ausnahme stellt lediglich der 75%ige Steuerabzug für den Abbau von architektonischen Barrieren und Aufzügen dar, welcher auf 5 Jahre aufgeteilt werden muss. **WICHTIG:** Nachdem der Steuerbonus auf 10 bzw. 5 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. Leihnehmer (Bewohner in unentgeltlicher Nutzung), wobei ein registrierter Leihvertrag vor Beginn der Baumaßnahmen schon bestehen muss und die Zustimmungserklärung des Eigentümers notwendig ist;
6. Familienmitglieder gemäß Familienbogen: 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 im Falle von Baumaßnahmen am Gesamtgebäude.

**Vorsicht:** Bei Baumaßnahmen am Kondominium können die Steuerabzüge nur in Anspruch genommen werden, wenn alle Kondominiumsbesitzer (Aufteilung nach Tausendstel-Tabelle) innerhalb der jährlichen Fälligkeit der Vergünstigung ihren Anteil bezahlt haben.

Somit ist 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 (bezogen auf das Jahr der Bezahlung);
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);
4. dass die anteilmäßig getragenen Kosten von den einzelnen Kondominiumsbesitzern in ihrer Steuererklärung angegeben werden.

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 einzigen Wohnung die Spesen der Baumaßnahmen tragen, dann muss das Höchstmaß (z. Zt. 96.000 Euro für Umbau) im Verhältnis des jeweils getragenen Kosten aufgeteilt werden.

Für Arbeiten an Gemeinschaftsteilen eines Kondominiums kann pro Wohneinheit die maximale Obergrenze (derzeit 96.000 €) genutzt 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.

Bei Wiedergewinnungsarbeiten an denkmalgeschützten Immobilien kann der Steuerabzug 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).

Eine Kumulierung der Steuerabzüge für dieselbe Immobilie ist 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 Umbauarbeiten gem. Art.16-bis DPR 917/86 kann man hingegen sowohl die öffentlichen

Beiträge als auch den Steuerabzug für die effektiv zu Lasten verbliebenen Netto-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 in der gesetzlich vorgesehenen Form zu erfolgen haben) mit der Steuernummer des beauftragten Miteigentümers durchgeführt werden. Die anderen Miteigentümer müssen ihren Spesenanteil in freier Form mittels Bank an jenen Miteigentümer überweisen, welcher die Zahlungen durchgeführt hat und 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.

Nimmt der Steuerpflichtige die steuerliche Unterstützung in Anspruch, muss er dem CAF zusätzlich zu den Basisunterlagen (die den Anspruch auf die Vergünstigungen belegen) eine Selbstbescheinigung vorlegen, die die Art der durchgeführten Arbeiten bescheinigt und die Katasterdaten seiner zum Kondominium gehörenden Baueinheit angibt.

### **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/Leihvertrages bleibt die Steuervergünstigung immer beim Mieter/Leihnehmer, 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.**

Achtung: Sollten die Spesen der begünstigten Baumaßnahmen von mehreren Personen, die gemeinsam Eigentümer eines Gebäudes/Wohnung sind, getragen werden 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 Baustellen-Vorankündigung: telematische Übermittlung**

Für Sanierungsarbeiten, für die der Gesetzgeber aus Sicherheitsgründen (Sicherheit auf der Baustelle laut Art.99, Abs.1, GD 81/2008) eine vorherige Meldung (so genannte Vorankündigung) an die lokale Gesundheitsbehörde (ASL) vorsieht, muss vor Beginn der Arbeiten von Seiten des Bauherrn im telematischen Weg (über [www.notificapreliminarebz.it](http://www.notificapreliminarebz.it)) an das Arbeitsinspektorat in Bozen (K.-Michael-Gamper-Str. 1, Tel: 0471-418540)

geschickt werden. Wird das unterlassen, bedeutet dies den Verlust des Steuerabzugs. Im Zusammenhang mit dem Steuerabzug darf auch nicht versäumt werden, alle erforderlichen Meldungen, wie z.B. Baubeginn, Baukonzession oder Ermächtigung ordnungsgemäß und termingerecht durchzuführen.

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 Meldung notwendig und verpflichtend ist. Werden im Zuge der Bauarbeiten weitere Firmen beauftragt, muss die Meldung entsprechend ergänzt werden, sonst verliert man den Steuerabzug.

Für den Fall, dass keine Meldungen an die Gemeinde oder Baustellenmeldung notwendig sind, muss der Verbraucher eine Eigenerklärung besitzen.

## **2. STEUERVERGÜNSTIGUNG (50%) BEI INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS-, UMBAU- UND WIEDERGEWINNUNGSARBEITEN VON WOHNUNGEN (DPR 917/86, ART.16-BIS )**

Die SteuerzahlerInnen können den Steuerabzug im Ausmaß von 50% der bis 31.12.2024 getragenen Kosten in Anspruch nehmen (dabei zählt das Datum der Zahlung und nicht der Abschluss der Arbeiten oder das Abnahmedatum).

### **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 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 (mit ENEA-Meldung);
9. Energiesparmaßnahmen (mit ENEA-Meldung); dazu zählen neben den verschiedenen Wärmedämmungen auch der Einbau einer Photovoltaikanlage;
10. Der Austausch eines Heizkessels (mit ENEA-Meldung) 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.

### **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 zählen auch jene für Amtsgebühren, z.B. Ansuchen und Ausstellung der Baulizenz, Erschließungsgebühren usw. (hierfür kann die Zahlung in freier Form erfolgen), Planung und die damit verbundenen Freiberufler-Leistungen, soweit sie mit der jeweiligen Baumaßnahme in Verbindung stehen. Der Steuerbonus ist auch dann möglich, wenn die Eigentumswohnung nicht selbst benutzt wird oder keine Erstwohnung ist.

An Gemeinschaftsteilen von Mehrfamilienhäusern (Kondominien) sind auch die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten mit 50% Steuerbonus 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 31.12.2024. Für diesen Fall kann der Möbelbonus ebenfalls in Anspruch genommen werden.

Um in den Genuss der verschiedenen Steuerabzüge zu kommen, darf generell weder die Zweckbestimmung noch die Fläche noch die Kubatur der Wohneinheit verändert werden. Nur die Umrisse („sagoma“) können seit in Kraft treten 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 prinzipiell 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).

### 2.3 ENEA-Meldung

Das Bilanzgesetz 2018 hat eine telematische Meldepflicht an ENEA auch für Umbauarbeiten und den Ankauf von Elektro-Haushaltsgeräten vorgesehen, sofern es sich um Maßnahmen handelt, die für den Steuerbonus von 50% zugelassen sind und effektiv auch eine Energieeinsparung bewirken.

ENEA hat diesbezüglich eine Anleitung (guida rapida bonus casa) unter <https://www.efficientaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali.html> online gestellt, die als Hilfe zur Verfügung steht mit Auflistung aller meldepflichtigen Fälle, um diese Meldung korrekt zu verschicken.

Diese Meldung muss innerhalb von 90 Tagen nach Bauende verschickt werden.

Abschließend sei angemerkt, dass es sich hierbei um Umbauarbeiten (gemäß Art.16-bis DPR 917/86) bzw. Elektrogeräte (im Zuge des Möbelbonus) handelt, die eine effektive Energieeinsparung zur Folge haben. In allen anderen Fällen besteht diese Meldepflicht nicht um den Steuerbonus von 50% zu beanspruchen.

## 3. MÖBEL-BONUS 50%

Mit Art.16, Abs. 2 des GD 63/2013 wurde für jene Personen, welche den Steuerbonus für Umbauarbeiten gem.DPR 917/86 in Anspruch nehmen, ein Steuerabsetzbetrag von 50% für den Ankauf von Möbeln und Elektrogroßgeräten eingeführt. Das Haushaltsgesetz 2023 hat den Möbelbonus bis 31.12.2024 verlängert.

Personen, welche im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2024 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 (nicht gebrauchten) Möbeln und Elektro-Großgeräten. Elektrogeräte für welche eine Kennzeichnung der Energieeffizienz vorgesehen ist, müssen gewisse Energieeffizienzklassen vorweisen. Der sogenannte Möbelbonus kann nur für die Einrichtung der sanierten Wohnung verwendet werden und zwar bis zu einem Höchstbetrag von 8.000 Euro für das Jahr 2023 und 5.000 für das Jahr 2024.

Als Mehrwertsteuer für den Möbelbonus gilt der ordentlichen Satz (z.Zt. 22%). Es kann sich um Fertigmöbel oder auch um handwerklich hergestellte Möbel handeln. Auch dieser Steuerbonus wird auf 10 gleiche Jahresraten aufgeteilt 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 Steuervergünstigung für den Kauf von Möbeln/Geräten gilt für Zahlungen innerhalb 31.12.2024. Sollte jemand mehrere Wohnungen besitzen, so kann der Möbelbonus für jede Wohnung einmal angewendet werden, an welcher Sanierungsarbeiten mit dem Steuerbonus von 50% durchgeführt werden.

Das Bilanzgesetz 2018 hat die telematische Meldepflicht an ENEA auch für den Ankauf von elektrischen Haushaltsgroßgeräten, die im Zuge der Umbauarbeiten gemäß Art.16-bis DPR 917/86 für den Möbelbonus steuerlich verwendet werden, eingeführt. Daher gilt auch hierfür diese Meldepflicht innerhalb von 90 Tagen nach Abschluss der Umbauarbeiten.

#### **4. STEUERVERGÜNSTIGUNG (65% ODER 50%) BEI ENERGETISCHEN BAUMASSNAHMEN VON WOHNUNGEN UND GEBÄUDEN**

Durch die Steuerabzüge für energetische Baumaßnahmen soll eine effektive Energieeinsparung erreicht werden; daher können bei neuen Anlagen keine Abzüge getätigt werden. Die einzige Ausnahme sind die Anschaffung von Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und die multimediale Vorrichtung für die Fernsteuerung von Heizung- und Warmwasser- oder Klimatisierungsanlagen. Alle Steuerabzüge der getätigten Ausgaben beziehen sich auf Baumaßnahmen am Gesamtgebäude sowie auch auf einzelne Wohneinheiten und müssen auf 10 gleiche Jahresraten aufgeteilt und in der jeweiligen Steuer-Jahreserklärung ausgewiesen werden.

Bei Trennung der Wohneinheiten und demzufolge 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 Steuerabsetzbetrag generell nur bei originalgetreuem Wiederaufbau gewährt werden. Bei Umbau mit Erweiterung kann der Steuerbonus nur für den bestehenden Teil in Anspruch genommen werden und nicht auch auf etwaige Erweiterungen.

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

1. Maßnahmen, welche die Gebäudehülle (Wärmedämmung der Außenwände, Decken, Böden, Dächer) 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 dessen Ersetzen mit einer Wärmepumpe (Höchstbetrag 46.153,85 Euro);
5. Gesamtanierung von bestehenden Gebäuden (Höchstaussgabe 153.846,15 Euro);
6. Installation von multimedialen Geräten für Fernkontrolle von Heizungs- und Klimaanlage;
7. Ankauf und Installation von Kraft-Wärmekoppelungen (Micro-Cogeneratoren) als Ersatz für bestehende Geräte mit einer Energieeinsparung von Primärenergie von 20% (Dm 4. August 2011) und Höchstaussgabe 153.846,15 Euro.

##### **4.2 Prozentsätze für den Steuerabzug bei Energiesparmaßnahmen**

Für einige Eingriffe betragen die Prozentsätze nicht 65% sondern 50%: dies betrifft den Einbau und Austausch von Fenstern, von weniger modernen Brennwertkesseln, Biomasseanlagen 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 als Energiebonus (IRPEF und IRES) von 50% mit Höchstsumme von 60.000 Euro beansprucht werden.

Für den Einbau von Heizanlagen in Gebäuden, die ursprünglich keine Heizanlagen hatten, ist kein Steuerabzug vorgesehen. Auch die Kosten für die Umwandlung von zentraler zu individueller oder autonomer Heizanlage sind steuerlich nicht abzugsfähig.



### 4.3 Eingriffe auf gemeinsame Teile des Kondominiums

Für Eingriffe, welche die gemeinsamen Teile des Kondominiums oder alle Wohneinheiten eines Kondominiums betreffen, kann der Ecobonus bis zum 31.12.2024 (Zahldatum) genutzt werden.

Der Steuerabzug betrifft folgende Schwellen:

- 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 Höchstaussgabe 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](http://www.acs.enea.it)) durch einen befähigten Techniker verschickt werden, mit wenigen Ausnahmen (z.B. Fenster, Solaranlage oder Sonnenschutz), wo die Meldung relativ einfach ist und auch von einem Nicht-Techniker machbar ist, sofern die Lieferfirma alle nötigen technischen Daten bekannt gibt.

Alle Dokumente müssen sorgfältig aufbewahrt und bei Kontrollen seitens der Agentur für Einnahmen vorgewiesen werden (Rechnungen, Energieausweis, Zahlungsbelege, Kopie der Meldung 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. STEUERABZUG AUF DIE GESCHULDETE MWST. FÜR DEN ANKAUF EINER IMMOBILIEN

Für den Kauf einer für Wohnzwecke bestimmten Immobilie der Energieklasse A oder B, besteht die Möglichkeit 50% der geschuldeten MwSt. von der Einkommenssteuer abzuziehen. Der Steuerabzug muss zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufgeteilt werden. Der Kauf muss zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2023 erfolgen und direkt von der Baufirma fakturiert werden.

### 6. "GRÜNER BONUS"

Der „Grüne Bonus“ kann für Zahlungen in Anspruch genommen werden, welche innerhalb Ende 2024 getätigt werden und zwar im Ausmaß von 36% der Ausgaben bis zu mx. 5.000 Euro pro Wohneinheit, zur Begrünung von Terrassen und Balkonen sowie das Anlegen von Grünflächen und Dachgärten, für Bewässerungsanlagen, die Errichtung von Wassertanks und Einzäunungen.

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

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

### 7. "STEUERABZUG FÜR DEN ABBAU VON ARCHITEKTONISCHER BARRIEREN UND AUFZÜGEN"

Mit dem Haushaltsgesetzes 2023 wurde der 75%ige Steuerabzug für den Abbau architektonischer Barrieren, bis Ende 2025 verlängert, mit der Auflage, dass die Bestimmungen des MD 236/1989 erfüllt werden. Die förderfähigen Maßnahmen sind z. B. der Einbau/Erneuerung von Aufzügen und/oder Treppenliften, die Renovierung oder Anpassung von technischen Anlagen (Toiletten, elektrische Anlagen, Gegensprechanlagen usw.), die Erneuerung der Oberflächen (rutschfeste Böden, Vergrößerung der Türen, Außenbefestigungen), der Bau von Rampen für Behinderte, die Anpassung von Toiletten, Treppen, Parkplätzen, Gehwegen und Balkone, die Anpassung von Türen, Außenanlagen, Küchen usw.;

Der Steuerabzug wird bis zu einer maximalen Ausgabe von 50.000 Euro (gilt für Einfamiliengebäude und unabhängig funktionierende Wohneinheiten in Mehrfamiliengebäude mit getrenntem Zugang) und 40.000 Euro bzw. 30.000 pro Einheit im Falle von Mehrfamiliengebäuden gewährt. Er muss zu gleichen Teilen auf 5 Jahre aufgeteilt werden.

Achtung: dafür einfacher Mehrheitsbeschluss für Kondominien möglich (neu seit 01.01. 2023).

## 8. ANZUWENDENDER MEHRWERTSTEUER-SATZ

Grundsätzlich muss zwischen verschiedenen Eingriffen, also Baumaßnahmen für Instandhaltung, Sanierung, Umbau, Wiedergewinnung bzw. Energiesparmaßnahmen unterschieden werden:

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.

Der Ankauf von Möbeln im Rahmen der Wohnungsanierung und die Freiberuflerleistungen unterliegen immer dem ordentlichen Mehrwertsteuersatz von 22%, ebenso die Rechnungen für den „grünen Bonus“.

## 9. TABELLARISCHE ÜBERSICHT

Steuervergünstigungen	2023	2024
Art der Baumaßnahme	Maximaler Steuerabzug pro Wohneinheit	Maximaler Steuerabzug pro Wohneinheit
Wiedergewinnung	50% von max. € 96.000	50% von max. €96.000 Euro
Energetische Sanierung	65% - 50% variiert je nach Eingriff	65% - 50% variiert je nach Eingriff
Energetische Sanierung für Kondominien	75%-70%-65%-50% variiert je nach Eingriff und Anzahl der Wohneinheiten	75%-70%-65%-50% variiert je nach Eingriff und Anzahl der Wohneinheiten
Möbelbonus	50% von max. €8.000	50% von max. € 5.000
„Grüner Bonus“	36% von max. €5.000	36% von max. € 5.000
„Bonus Abbau architektonischer Barrieren“	75% von max. € 30.000 bis 50.000 je nach Gebäude	75% von max. € 30.000 bis 50.000 je nach Gebäude

Art der Baumaßnahme	Max. zulässiger Abzug 2023 und 2024	Spesen-Höchstbetrag 2023 und 2024	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](http://www.agenziaentrate.gov.it)), die leider nur in italienischer Sprache abgefasst sind.**

(14. Februar 2023)

Verbraucherzentrale Südtirol – Zwölfmalgreiner Straße 2 – 39100 Bozen – [www.verbraucherzentrale.it](http://www.verbraucherzentrale.it)



## PRAKTISCHER LEITFADEN SUPERBONUS für natürliche Personen

Die Rechtsquellen für den "Superbonus 110%" sind Art. 119 des Gesetzesdekrets Nr. 334/2020, mit Änderungen umgewandelt durch Gesetz Nr. 77 vom 17.07.2020 und die Haushaltsgesetze 2022 und 2023.

### Eigenschaften:

- Der Superbonus beträgt 90% für Zahlungen die innerhalb Ende 2023 getätigt werden, 70% für das Jahr 2024 und 65% für das Jahr 2025. In Ausnahmefällen kann der Steuerabzug auch 110% betragen.
- Der Superbonus wird auf bereits bestehende Gebäude angewandt.
- Die Kosten für die Umsetzung der vom Gesetz vorgesehenen Maßnahmen werden in 4 Jahren von der Steuer abgesetzt.
- Die Maßnahmen für Mehrfamiliengebäude müssen innerhalb 31.12.2025 bezahlt werden;
- Die Immobilie muss durch die Maßnahmen um zwei Energieklassen verbessert werden; ist dies nicht möglich, muss die höchste Energieklasse erreicht werden;
- Es muss mindestens eine Haupt-Maßnahme („interventi trainanti“) umgesetzt werden.

Das Gesetz unterscheidet zwei Arten von Maßnahmen:

**Haupt-Maßnahmen** ("interventi trainanti"), welche direkt Anrecht auf den Superbonus geben;

**Neben-Maßnahmen** ("interventi trainati"), welche nur dann Anrecht auf den Superbonus geben, wenn sie **gemeinsam** mit einer Haupt-Maßnahme durchgeführt werden.

### HAUPT-MASSNAHMEN:

**1. Thermische Isolierung** der vertikalen, horizontalen oder geneigten, opaken Oberflächen, welche mehr als 25% der gesamten wärmeabgebenden Außenfläche (Brutto) des Gebäudes betreffen und welche die geforderten Wärmedämmwerte (U-Werte) einhalten.

Die zulässigen Gesamtkosten der Arbeiten an den opaken Oberflächen, auf die der Steuerabzug berechnet wird, ergeben sich dabei wie folgt:

- 50.000 Euro für Einfamilienhäuser oder für die Wohneinheiten, die sich in Mehrfamiliengebäuden befinden, dabei funktionell unabhängig sind und einen oder mehrere autonome, externe Zugänge haben;
- 40.000 Euro bei Gebäuden, die zwischen 2 und 8 Wohneinheiten haben;
- 30.000 Euro bei Gebäuden mit mehr als 8 Wohneinheiten.

### **2. Austausch der bestehenden zentralen Heizanlage (Winter) durch Zentralanlagen mit:**

- Brennwertkesseln
- elektrisch angetriebene Kompressions-Wärmepumpen, auch Geothermieanlagen
- Absorptionswärmepumpe
- Hybridanlagen (Brennwert)
- Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- Sonnenkollektoren
- Fernwärmeanlagen
- Heizkessel mit Biomasse (Klasse 5 Sterne)

**Wichtig:** Unverzichtbare Voraussetzung ist, dass das Gebäude bereits über eine zentrale Heizanlage verfügt. Eine Ausnahme ist nur dann möglich, wenn man eine Anlage mit Sonnenkollektoren und Biomasse installiert. Seit 11. Juni 2020 gelten auch die bereits vorhandenen Pelletsöfen, Holz- und Kachelöfen als Heizanlagen.

Bei Austausch der bestehenden Heizanlagen betragen die Höchstkosten:

- 30.000 Euro für Einfamilienhäuser oder für die Wohneinheiten, die sich in Mehrfamiliengebäuden befinden, dabei funktionell unabhängig sind und einen oder mehrere autonome externe Zugänge haben;
- 20.000 Euro bei Gebäuden, die zwischen 2 und 8 Wohneinheiten haben;
- 15.000 Euro bei Gebäuden mit mehr als 8 Wohneinheiten.

**Achtung:** in Bezug auf die Spesen ist zu wissen, dass deren Angemessenheit durch eine Bescheinigung von Seiten eines befähigten Technikers bestätigt werden muss.

### **NEBEN-MASSNAHMEN**

Als Nebenmaßnahmen – gemeinsam und gleichzeitig mit einer Hauptmaßnahme durchzuführen – gelten die Maßnahmen der Energieeffizienz gemäß Art. 14 des GD 63/2013 (Ökobonus), mit Höchstgrenze der Gesamtkosten, die dieser bereits vorsieht, zum Beispiel:

- Austausch der Fenster, Verschattungssysteme (Kostengrenzen laut Ökobonus)
- Installation von Photovoltaikanlagen an bestehenden Gebäuden oder an deren Zubehör, die an das öffentliche Stromnetz angeschlossen sind, inklusive integrierter Speichersysteme. Die Kostengrenze für die Realisierung der Anlage beträgt 48.000 Euro bzw. 2.400 Euro pro kWp und 1.000 Euro/kWh Speicherkapazität
- Die Installation von Ladesäulen für E-Autos (Kostengrenze: 1.200 bis 2.000 Euro)
- Abbau der architektonischen Barrieren (Kostengrenze 48.000 Euro).

### **ABSETZBARE KOSTEN**

Außer den Kosten für die Realisierung der Maßnahmen des Superbonus sieht das Rundschreiben der Agentur für Einnahmen (Nr. 24/E vom 08.08.2020) die Möglichkeit des Steuerabzugs auch für die Zusatzkosten der Maßnahme (Haupt- und Nebenmaßnahmen) vor. Es können also auch jene Kosten abgesetzt werden, die den Ankauf der Materialien, die Projektierung und andere Kosten, die mit den Arbeiten zusammenhängen und durch diese erforderlich werden, betreffen.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen tatsächlich durchgeführt werden, sind daher z.B. folgende Kosten absetzbar:

- Durchführung von Gutachten und Lokalaugenscheinen;
- Kosten für Vorprojektierung, Inspektion und Prospektion.

Zum Superbonus sind auch andere Kosten zulässig, die mit der Umsetzung der Maßnahmen zusammenhängen, wie z.B.:

- die Kosten für den Aufbau von Gerüsten;
- die Kosten für die Entsorgung der Materialien, die für die Umsetzung der Maßnahmen entfernt wurden;
- die Kosten für die Mehrwertsteuer, falls diese nicht absetzbar ist;
- die Stempelsteuer und die Gebühren für die Ausstellung der Bewohnbarkeitsbescheinigungen;
- die Steuer für die Besetzung des öffentlichen Grunds, die für die Durchführung der Arbeiten entrichtet werden muss.

### **FÜR WELCHE GEBÄUDE GILT DER SUPERBONUS%?**

Das Rundschreiben Nr. 24/E der Agentur für Einnahmen erklärt, wer Anrecht auf den Superbonus hat und wo dieser zur Anwendung kommt, und zwar:

- im Kondominium und im Mini-Kondominium (von 2 bis 8 Einheiten) an den gemeinsamen Teilen;
- Mehrfamiliengebäude von 2 bis 4 Einheiten die im Besitz eines einzigen Eigentümers sind oder im Miteigentum zwischen mehreren Parteien;
- Einfamilien-Wohngebäude (ausschließlicher Besitz) und den zugehörigen Teilen: damit meint man eine einzige Gebäudeeinheit im ausschließlichen Eigentum, funktionell unabhängig, die einen oder mehrere autonome Zugänge von außen hat und einer einzigen Familie als Wohnung dient;
- in funktionell unabhängigen Wohneinheiten mit einem oder mehreren autonomen externen Zugängen, die sich im Inneren von Mehrfamilienhäusern und den jeweiligen Zubehören befinden;
- in einzelnen Wohneinheiten und jeweiligen Zubehören im Inneren von Kondominien (nur Neben-Maßnahmen).

Mit dem Begriff „funktionell unabhängig“ bezeichnet man eine Wohneinheit, die über mindestens drei Anlagen oder drei Manufakte jeglicher Art mit ausschließlich eigener Nutzung verfügt. Diese betreffen die Bereiche: Wasser, Gas, Strom und Heizung.

Einfamiliengebäude und funktional unabhängigen Immobilieneinheiten, könnten ab 2023 den 90%igen Superbonus nur mehr unter der Voraussetzung nutzen, dass es sich um den Erstwohnsitz handelt und der Eigentümer über ein Höchstehinkommen von 15.000 Euro verfügt. Dabei erfolgt die Ermittlung des Einkommens über einen speziellen Familien-Berechnungsschlüssel.

Der Bonus steht auch für Maßnahmen von Abbruch und Wiederaufbau zu, wenn diese in die Kategorie der Gebäuderenovierung gemäß DPR Nr. 380/2001, Art. 3, 1. Abs. (Einheitstext Bauwesen) hineinfallen. Achtung: bei

Abbruch und Wiederaufbau müssen zusätzlich zu den Kriterien in Zusammenhang mit dem Superbonus weitere Auflagen erfüllt werden. Dies gilt auch im Falle einer größeren energetischen Sanierung.

Im Zuge der Nutzung des Superbonus sind Gebäudesanierungen mit Erweiterung prinzipiell kein Ausschlussgrund, jedoch kann der Bonus nicht auf die Erweiterung angewandt werden (Ausnahme Einbau einer Photovoltaikanlage).

Der Superbonus kann nicht in Anspruch genommen werden:

- bei Luxus-Immobilien, d.h. solche mit Kataster-Kategorie A/1, A/8 und A/9 (herrschaftliche Wohnungen, Villen, Schlösser oder Paläste mit historischem oder künstlerischem Wert);
- bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 4 Baueinheiten, die im Besitz eines einzigen Eigentümers sind oder sich im gemeinsamen, ungeteilten Eigentum mehrerer Besitzer befinden.

#### **WER KANN DEN SUPERBONUS IN ANSPRUCH NEHMEN?**

Folgende Subjekte sind berechtigt:

- **natürliche Personen**, die keine unternehmerische oder freiberufliche Tätigkeit ausüben. Physische Personen können den Superbonus für Arbeiten an maximal zwei Wohneinheiten in Anspruch nehmen. Diese Beschränkung gilt hingegen nicht für Maßnahmen an gemeinsamen Teilen des Gebäudes;
- **Miteigentümer** eines Kondominiums;
- **Wohnbauinstitute**;
- **Wohnbaugenossenschaften** (für Immobilien in ihrem Besitz oder ihren Mitgliedern zugeteilt)
- **Körperschaften des Dritten Sektors** (enti del terzo settore), die ehrenamtlich tätigen Organisationen und die Organisationen zur Förderung des Gemeinwesens;
- **eingetragene Amateursportvereine** (für Umkleideräume);
- **energetische Gemeinschaften** (erneuerbare Energie).

Um in den Genuss des Bonus zu kommen, muss man nicht Eigentümer der Baueinheit sein. Zugang zum Bonus haben auch: die Inhaber der realen Rechte (Fruchtgenuss, Wohnrecht), die nackten Eigentümer. Mit Ausnahme des Superbonus für Einfamilienhäuser, sind auch die Mieter (inkl. Finanzmiete), die Leihvertragsnehmer mit registriertem Vertrag für unentgeltliche Nutzungslleihe zugelassen, wobei der Eigentümer sein Einverständnis erklären muss.

Auch der versprochene Käufer kann den Bonus nur dann in Anspruch nehmen, wenn ein registrierter Kaufvorvertrag vorliegt.

#### **VERBESSERUNG DER IMMOBILIEN UM ZWEI ENERGIEKLASSEN**

Um den Superbonus in Anspruch zu nehmen muss infolge der Umsetzung der Maßnahmen (nur Hauptmaßnahmen oder Haupt- und Nebenmaßnahmen) das gesamte Gebäude um zwei Energieklassen verbessert werden. Wenn dies nicht möglich ist, weil z.B. das Gebäude bereits in der Klasse A3 liegt, reicht die Erreichung der höchsten Energieklasse.

Die Energieklassen reichen von G (am wenigsten energieeffizient) bis zu A, welche in A1, A2, A3 und A4 unterteilt ist, wobei die letzte die energieeffizienteste ist.

Diese Verbesserung wird durch den Energieausweis (Attestato di Prestazione Energetica, A.P.E.) gemäß Art. 6 GvD 192/2005, vor und nach der Umsetzung der Maßnahme, bestätigt, wobei die A.P.E. von einem befähigtem Techniker als beglaubigte Erklärung vorzulegen ist.

#### **Superbonus für Immobilien, die mindestens einer Auflage des Denkmalschutzes laut nationaler Verordnung unterliegen**

Die Agentur für Einnahmen erlaubt den Zugang zum Superbonus bezogen auf Immobilien mit besonderen Auflagen oder bei denen gewisse Eingriffe untersagt sind, sofern der Energieausweis (Attestato di Prestazione Energetica, A.P.E.) um zwei Klassen verbessert wird. So geben die Energieeffizienz-Maßnahmen laut GD 63/2013, Art. 14 (Ökobonus) Anrecht auf den Superbonus, unabhängig von der Durchführung der „Haupt-Maßnahmen“ (thermische Isolierung und/oder Austausch der Heizanlage), wenn das Gebäude mindestens einer Auflage des Denkmalschutzes (GvD. 42/2004) unterliegt oder die Hauptmaßnahmen von Bau-, Urbanistik- oder Umwelt-Normen untersagt sind.

#### **ZAHLUNGEN: SPRECHENDE ÜBERWEISUNG SUPERBONUS**

Die Zahlung muss mittels Bank- oder Postüberweisung erfolgen, aus welcher der Grund der Überweisung (Art der Arbeit, Gesetzesbezug, Rechnungsnummer und -datum), die Steuernummer des Abziehenden (der den Superbonus beansprucht), die Mehrwertsteuernummer bzw. die Steuernummer des Überweisungs-Empfängers hervorgehen.

Auf diese Überweisungen wenden die Banken, die Post sowie die Zahlungsinstitute bei Gutschrift des Betrags einen Steuereinbehalt von aktuell 8 % an. Man kann zur Zahlung die für den Ökobonus (Art. 1, 344-347, legge 296/2006) bzw.

Bonus für Renovierungsarbeiten (Art. 16-bis DPR 917-1986) erarbeiteten Zahlungskanäle verwenden (vgl. Rundschreiben 24/E/2020).

## NOTWENDIGE ZERTIFIZIERUNGEN

Außer den bereits genannten Voraussetzungen und Dokumente benötigt man noch folgende Zertifizierungen:

- will man den Steuerabzug abtreten und als Skonto auf der Rechnung nutzen braucht man eine **Konformitätsbescheinigung**, welche bestätigen muss, dass die Daten in der Dokumentation die Voraussetzungen für den Superbonus einhalten;
- für den Superbonus, den Skonto auf der Rechnung oder die Abtretung des Guthabens braucht man die **Beglaubigungen** der Einhaltung der technischen Voraussetzungen der Eingriffe sowie der Angemessenheit der Kosten im Verhältnis auf die geförderten Maßnahmen.

### Konformitätsbescheinigung

Für die Abtretung des Guthabens oder den Skonto auf der Rechnung des Superbonus laut Art. 121 des Decreto Rilancio braucht es die Konformitätsbescheinigung für die Daten der Dokumentation, welche bestätigen dass die Voraussetzungen für den Steuerabzug erfüllt werden. Diese Bescheinigung wird im Sinne von GvD 241/1997, Art. 35, von den Subjekten ausgestellt, welche die telematische Übermittlung der Steuererklärungen durchführen (Steuerberater, Arbeitsberater, ...), sowie von den Steuerbeistandszentren; sie müssen das Vorhandensein der beglaubigten Bescheinigungen und Zertifikate, die von den beauftragten Fachleuten ausgestellt wurden, überprüfen.

### Beglaubigung

Außerdem benötigt man, sowohl für den Direktabzug in der Steuererklärung, als auch für Abtretung oder Skonto, die beglaubigte Bestätigung eines Technikers, anhand derer nachvollziehbar ist, dass die Maßnahmen den technischen Auflagen entsprechen und dass die Kosten im Verhältnis zu den bezuschussten Maßnahmen angemessen sind. Eine Kopie dieser Bestätigung wird (ausschließlich telematisch) an die Nationale Agentur für neue Technologien, Energien und die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung (ENEA) übermittelt (Details siehe Dekret Ministerium für die wirtschaftliche Entwicklung vom 3. August 2020).

Die beglaubigte Bestätigung wird am Ende der Arbeiten, oder bei Erreichen eines jeden Baufortschritts ausgefertigt, und bestätigt die technischen Requisiten aufgrund des Projekts und der effektiven Umsetzung.

Um diese Bestätigungen ausstellen zu können, sind die Techniker verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, deren versicherte Summe der Anzahl der Bestätigungen oder beglaubigten Bestätigungen sowie deren Summen anzupassen ist, und die keinesfalls unter 500.000 Euro liegt, sodass den KundInnen und dem Staatshaushalt eventuell Schadenersatz sicher ist.

## ABTRETUNG DES STEUERABZUGS ODER SKONTO AUF DER RECHNUNG

Der Superbonus kann in einem Zeitraum von 4 Jahren von der Steuer abgezogen werden;

Der Steuerabzug kann alternativ als:

1. **Skonto auf der Rechnung**, im Sinne eines Beitrags als Skonto auf das geschuldete Entgelt bis zur Erreichung des Entgelts selbst, welcher von den Firmen, welche die Arbeiten durchgeführt haben, bevorschusst und von diesen als Steuerguthaben verrechnet wird; der Beitrag ist so hoch wie der zustehende Abzug, und es ist möglich, dieses Guthaben in der Folge an andere Subjekte abzutreten, darunter Banken und Finanzinstitute, oder
2. **Abtretung des Steuerguthabens** in gleicher Höhe, mit der Möglichkeit der späteren Abtretung an andere Subjekte, darunter Banken und andere Finanzvermittler genutzt werden.

Die Ausübung dieser Wahlmöglichkeit wird genauer in der Verfügung (Prot. n. 283847/2020 vom 08.08.2020) der Agentur für Einnahmen beschrieben; die Wahl erfolgt telematisch, auch mithilfe von Steuerberatern oder Arbeitsberatern u.ä.

Der Skonto auf der Rechnung oder die Abtretung des Steuerabzuges ist auch für die Renovierungen, den Fassadenbonus, die energetische Sanierung, die Erdbebensanierung, die Installation von Photovoltaikanlagen oder die Ladestellen von E-Autos anwendbar.

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.

(14. Februar 2023)

Verbraucherzentrale Südtirol – Zwölfmalgreiner Straße 2 – 39100 Bozen – [www.verbraucherzentrale.it](http://www.verbraucherzentrale.it)