

# PRAKTISCHER LEITFADEN ZU DEN STEUERVERGÜNSTIGUNGEN FÜR IMMOBILIEN

## 1. ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN FÜR ALLE STEUERVERGÜNSTIGUNGEN – JAHR 2025

Für die SteuerzahlerInnen stehen derzeit im Immobilienbereich auch für 2025 verschiedene Möglichkeiten von Steuerabzügen zur Verfügung. Das Haushaltsgesetz vom 30.12.2024 Nr. 207 sieht folgende Steuerbegünstigungen vor:

1. Steuerabzug von 36% bzw. 50% der Kosten für Sanierungsarbeiten, mit einem Höchstbetrag von 96.000 Euro je Wohneinheit (bis 31.12.2025)
2. Steuerabzug von 36% bzw. 50% (z.B. für den Fensteraustausch) der Kosten für Eingriffe zur Energieeinsparung (bis 31.12.2025)
3. Steuerbonus von 50% der Kosten für den Ankauf von Möbeln und Elektrogroßgeräten für Wohneinheiten, die saniert wurden, mit einem Höchstbetrag von 5.000 Euro pro Wohneinheit für Zahlungen innerhalb 31.12.2025
4. Steuerabzug von 75% für den Abbau von architektonischen Barrieren und Aufzügen (bis 31.12.2025)
5. Steuerabzug von 65% für energetische Sanierungsmaßnahmen an Kondominien (Superbonus - bis 31.12.2025)

Wurden beispielsweise Arbeiten im Vorjahr begonnen und gehen im laufenden Jahr 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.

Ab dem Jahre 2025 erhalten Personen mit einem Gesamteinkommen von über 75.000 Euro weniger Steuerabzüge. Wie stark die Abzüge gekürzt werden, hängt vom Einkommen und der Anzahl der Kinder im Haushalt ab.

### 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 in Kraft getreten am 18.06.2013);
4. dass die anteilmäßig getragenen Kosten von den einzelnen Kondominiumsbesitzern in ihrer Steuererklärung angegeben werden.

Der Steuerbonus kann für jede einzelne Wohneinheit beansprucht werden. Werden die Sanierungsmaßnahmen an einer Hauptwohnung durchgeführt beträgt der Steuerabzug für den Eigentümer oder Inhaber von dinglichen Rechten (Wohnrecht, Fruchtgenussrecht, usw.) 50%. In allen anderen Fällen beträgt der 36%. 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 der 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 zur Hälfte 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 Mehrfamilienhäusern, 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.

#### **1.7 Bauarbeiten über 70.000 Euro**

Seit März 2022 müssen Unternehmen bei Arbeiten, die einen Gesamtbetrag von 70.000 Euro überschreiben, im Angebot und im Werkvertrag bzw. der Auftragsbestätigung erklären, dass die Arbeiten durch Arbeitgeber durchgeführt werden, welche den jeweiligen Bauarbeiterkollektivvertrag anwenden.

## **2. STEUERVERGÜNSTIGUNG (36% ODER 50%) BEI INSTANDHALTUNGS-, SANIERUNGS-, UMBAU- UND WIEDERGEGWINNUNGSARBEITEN VON WOHNUNGEN (DPR 917/86, ART.16-BIS )**

Die SteuerzahlerInnen können den Steuerabzug im Ausmaß von 36% bzw. 50% der bis 31.12.2025 getragenen Kosten in Anspruch nehmen (dabei zählt das Datum der Zahlung und nicht der Abschluss der Arbeiten oder das Abnahmedatum). Werden die Sanierungsmaßnahmen an einer Hauptwohnung bzw. zur Hauptwohnung zugehörigen Gemeinschaftsanteilen durchgeführt beträgt der Steuerabzug für den Eigentümer oder Inhaber von dinglichen Rechten (Wohnrecht, Fruchtgenussrecht, usw.) 50%. In allen anderen Fällen beträgt der 36%.

### **2.1 Kosten für welche der 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;

Der Austausch eines Heizkessels (mit ENEA-Meldung) wird gemäß Rundschreiben 3/E vom 2. März 2016 als außerordentliche Baumaßnahme eingestuft und berechtigt zum Steuerbonus 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 (22% MwSt.) 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 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 31.12.2025. 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 für Instandhaltungs-, Sanierungs- und Umbau- und Wiedergewinnungsarbeiten von Wohnungen (bonus casa) zugelassen sind und effektiv auch eine Energieeinsparung bewirken.

ENEA hat diesbezüglich eine Anleitung (guida rapida bonus casa) unter <https://www.energiaenergetica.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 diesen Steuerbonus 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 2024 hat den Möbelbonus bis 31.12.2025 verlängert.

Personen, welche im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2025 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 5.000 für das Jahr 2025. Dabei sind auch etwaige Transport- bzw. Montagekosten zulässig.

Der Möbelbonus ist nur zulässig, wenn der Beginn der Sanierungsarbeiten in der betroffenen Wohnung nachweislich bereits vor Ankauf der Möbel erfolgt ist (Datum zählt).

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 31.12.2025. 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. STEUVERGÜNSTIGUNG (50% ODER 36%) BEI ENERGETISCHEN BAUMASSNAHMEN VON WOHNUNGEN UND GEBÄUDEN

Werden die Sanierungsmaßnahmen an einer Hauptwohnung bzw. zur Hauptwohnung zugehörigen Gemeinschaftsanteilen durchgeführt beträgt der Steuerabzug für den Eigentümer oder Inhaber von dinglichen Rechten (Wohnrecht, Fruchtgenussrecht, usw.) 50%. In allen anderen Fällen beträgt er 36%.

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 Heizungs- 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 bei Energiesparmaßnahmen (einige Beispiele):

1. Maßnahmen, welche die Gebäudehülle (Wärmedämmung der Außenwände, Decken, Böden, Dächer) von bestehenden Gebäuden betreffen;
2. Austausch von Fenster und Balkontüren;
3. Einbau von Verschattungselementen;
4. Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung, auch zusätzlich zur bestehenden Heizanlage;
5. Austausch der alten Heizanlage und deren Ersetzung durch eine Geothermieanlage, eine Biomasseanlage (Holz, Hackgut, Pellets, Mais) oder eine Wärmepumpe inklusive der dazu notwendigen Anpassungsmaßnahmen;
6. Austausch des traditionellen Systems für die Warmwasserbereiter und dessen Ersetzen mit einer Wärmepumpe;
7. Gesamtanierung von bestehenden Gebäuden;
8. Installation von multimedialen Geräten für Fernkontrolle von Heizungs- und Klimaanlage;
9. Ankauf und Installation von Kraft-Wärmekoppelungen (Micro-Cogeneratoren) als Ersatz für bestehende Geräte mit einer Energieeinsparung von Primärenergie von 20% (Dm 4. August 2011).

### 4.2 Allgemeine Informationen

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 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 FÜR DEN ABBAU VON ARCHITEKTONISCHER BARRIEREN UND AUFZÜGEN" - BIS 31.12.2025

Die förderfähigen Maßnahmen ab 2024 wurden gegenüber 2023 drastisch reduziert und nur mehr auf alle notwendigen Maßnahmen für Treppen, Rampen, Aufzüge, Treppenlift und Hebeplattform zugelassen und zwar im Ausmaß von 75%, aufgeteilt auf 5 Jahre.

Als Auflage wird eine beglaubigte Bescheinigung gefordert, ausgestellt von einem befähigten Techniker, der die Einhaltung aller technische Voraussetzungen der Anlagen zertifiziert. Zudem wird die Möglichkeit des Skontos auf der

Rechnung bzw. Der Abtretung des Steuerguthabens zusätzlich eingeschränkt, nämlich der Eigentümer muss die Wohneinheit als Hauptwohnung nutzen und ein Jahreseinkommen von 15.000 Euro nicht überschreiben, mit Ausnahme, dass innerhalb der Familiengemeinschaft ein Mitglied mit Behinderung gemäß Gesetz 104 wohnt.

Diese Neuerungen und Einschränkungen betreffen nicht die 2023 bereits gestarteten oder begonnenen Baumaßnahmen, welche den vorherigen Bestimmungen unterliegen, und zwar: unter Einhaltung der Bestimmungen des MD 236/1989 anwendbar für: 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 Euro pro Einheit im alle von Mehrfamiliengebäuden gewährt. Er muss zu gleichen Teilen auf 5 Jahre aufgeteilt werden.

## **6. STEUERABZUG VON 65% FÜR ENERGETISCHE SANIERUNGSMABNAHMEN AN KONDOMINIEN (SUPERBONUS - BIS 31.12.2025)**

Im Jahr 2025 gibt es den Superbonus (65 %) nur für Maßnahmen, bei denen der erste Schritt spätestens bis zum 15. Oktober 2024 erfolgt ist.

Konkret bedeutet dies: Wenn die Maßnahmen von Wohnungseigentümern durchgeführt werden, muss innerhalb 15. Oktober 2024 der Versammlungsbeschluss gefasst und die BBM (Beteiligte Baubeginnmitteilung) vorgelegt worden sein. Bei anderen Maßnahmen, welche z.B. Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten und einem einzigen Eigentümer, gemeinnützige Organisationen, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sowie Begünstigte in Erdbebengebieten betreffen, muss innerhalb 15. Oktober 2024 die beglaubigte Superbonus-Mitteilung über den Beginn der Arbeiten (BBM – Beteiligte Baubeginnmitteilung) vorgelegt worden sein. Wenn die Arbeiten den Abriss und Wiederaufbau von Gebäuden umfassen, muss die Baugenehmigung bis zum 15. Oktober 2024 beantragt worden sein.

Das Haushaltsgesetz 2025 sieht zudem vor, dass der für Ausgaben zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 2023 erworbene Superbonus auf zehn Jahre aufgeteilt werden kann.

## **7. 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“.

## 8. TABELLARISCHE ÜBERSICHT

Steuervergünstigungen	2025	2026 - 2027
Art der Baumaßnahme	Maximaler Steuerabzug pro Wohneinheit	Maximaler Steuerabzug pro Wohneinheit
Wiedergewinnung	50% für Hauptwohnungen 36% für alle anderen Immobilien max. € 96.000	36% für Hauptwohnungen 30% für alle anderen Immobilien max. € 96.000
Energetische Sanierung	50% für Hauptwohnungen 36% für alle anderen Immobilien Maximum variiert je nach Eingriff	36% für Hauptwohnungen 30% für alle anderen Immobilien Maximum variiert je nach Eingriff
Energetische Sanierung an den Gemeinschaftsanteilen von Kondominien	50% für Hauptwohnungen 36% für alle anderen Immobilien Maximum variiert je nach Eingriff	36% für Hauptwohnungen 30% für alle anderen Immobilien Maximum variiert je nach Eingriff
Möbelbonus	50% von max. € 5.000	-
Bonus Abbau architektonischer Barrieren	75% von max. € 30.000 bis 50.000 je nach Gebäude	-

Art der Baumaßnahme	Max. zulässiger Abzug 2025	Prozentsatz des Abzugs
Energetische Sanierung Gesamtgebäude	€ 100.000	50% für Hauptwohnung 36% für andere Nutzungen
Gebäudehülle bestehendes Gebäude	€ 60.000	
Solaranlage	€ 60.000	
Austausch von Heizanlagen	€ 30.000	
Verschattungselemente	€ 60.000	
Austausch von Warmwasseranlagen durch Wärmepumpen	€ 30.000	
Mikrogeneratoren	€ 100.000	
Fenster	€ 60.000	
Installation von multimedialen Geräten für Fernkontrolle von Heizungs- und Klimaanlage	€ 15.000	

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.**

(Februar 2025)

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