

Steuerabzüge für Immobilien

Fr, 31.01.2020 - 11:32

Neuigkeiten 2020: der Fassaden-Bonus

Das Haushaltsgesetz für 2020 hat zum einen die Steuerabzüge für energetische Sanierung und Renovierung, für Möbelkauf und Grünanlagen bestätigt, und dazu noch die Möglichkeit eingeführt, für die Instandsetzung von Fassaden einen „Fassaden-Bonus“ in Höhe von 90% der Kosten in Anspruch zu nehmen.

Während für die restlichen Steuerabzüge immer ein Höchstbetrag vorgesehen ist, sieht das Gesetz hier nur den abziehbaren Prozentsatz (90%) vor, ohne den Abzug nach oben durch einen Höchstbetrag zu beschränken; der Steuerabzug wird daher auf die für den Eingriff aufgewandte Summe berechnet werden.

Der Abzug wird, wie die anderen Abzüge auch, in 10 jährlichen Raten gleichen Betrags erfolgen. Um den Steuerabzug nutzen zu können, sollte daher im Vorfeld abgeklärt werden, ob ausreichend Einkommenssteuern bezahlt werden.

Der Fassaden-Bonus kann alternativ:

- nur Reinigung oder Anstrich, zum Zweck der Wiederinstandsetzung oder Restaurierung der externen Fassade der Gebäude (nur für die lichtundurchlässigen Teile der Fassade, für Balkone oder Zierelemente erlaubt), oder
- umfassendere Maßnahmen (können außerordentliche Instandhaltung betreffen) betreffen.

Haben die Maßnahmen thermische Auswirkungen, oder betreffen diese mehr als 10% des Verputzes der gesamten Außenfläche des Gebäudes, müssen die Maßnahmen den Auflagen zweier Dekrete des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung entsprechen (Dekret vom 26.06.2015,

„Mindestanforderungen der Gebäude“, sowie Dekret vom 26.01.2010, „energetische Sanierung der Gebäude“).

Die Gebäude, an denen die Eingriffe durchgeführt werden, müssen in den Zonen A und B gemäß Ministerialdekret Nr. 1444/1968* liegen:

- **Zone A:** Teile des Territoriums mit urbanen Ansiedlungen, die historischen, künstlerischen oder besonderen umwelttechnischen Wert aufweisen, oder in Teilen davon, einschließlich der umliegenden Gegenden, welche aufgrund der genannten Eigenschaften als Teil der Ansiedlungen betrachtet werden können;
- **Zone B:** Teile des Territoriums abseits der Zone A, die ganz oder teilweise bebaut sind; als teilweise bebaut zählen Gegenden, in denen nicht weniger als 12,5% (ein Achtel) des Grunds von Gebäuden bedeckt ist und in denen die Dichte höher als 1 m³/m² ist.

Liegt das Gebäude außerhalb dieser Zonen, kann der „normale“ Steuerabzug in Höhe von 50% genutzt werden.

Soweit aus der Norm ersichtlich, könnte der Bonus nicht nur für Wohngebäude gewährt werden; hierzu sind jedoch noch Klarstellungen ausständig.

Die Zahlungen müssen, wie bei Steuerabzügen üblich, über eine „sprechende Überweisung“ erfolgen; offen ist derzeit, ob ein besonderer Zahlungsgrund anzugeben ist. Man kann den Bonus auch beanspruchen, wenn die Arbeiten 2019 begonnen haben: die Zahlung muss jedoch 2020 erfolgen.

Die Agentur der Einnahmen arbeitet derzeit an einem spezifischen Leitfaden, der in Kürze erscheinen sollte.

Die Verbraucherzentrale Südtirol hat den „Praktischen Leitfaden zu Steuervergünstigungen für Immobilien“ aktualisiert, der online (<https://www.consumer.bz.it/de/steuerleitfaden>) sowie in allen Geschäftsstellen der VZS und beim Verbrauchermobil erhältlich ist.

**Il Decreto ministeriale n. 1444 del 1968 definisce:*

zona A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

zona B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.