



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

*Die Stimme der VerbraucherInnen
la voce dei consumatori*

Verbraucherzentrale Südtirol

Zwölfmalgreiner Straße 2

39100 Bozen

Tel. 0471 975597

info@verbraucherzentrale.it

Fristenstillstand für die Gewährung der Erstwohnungsförderung

Di, 26.05.2020 - 09:16

In den letzten Tagen sind aufgrund der Gesundheitsnotlage und im Zusammenhang mit dem Coronavirus viele Anfragen bei der Verbraucherzentrale Südtirol eingegangen. Insbesondere bezogen sich diese auf das Schicksal derjenigen, die eine Immobilie erwerben möchten oder bereits gekauft haben und in den Genuss der Erstwohnungsförderung kommen möchten, jedoch ohne die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllen zu können; d.h. ihren Wohnsitz dorthin zu verlegen, wo sich die neue Immobilie befindet oder die alte Immobilie termingerecht verkauft zu haben, um den neuen Kauf als Erstwohnsitz zu tätigen.

Nachfolgend geben wir einen generellen Überblick über die Steuern, die beim Kauf der Erstwohnung anfallen.

STEUERN FÜR DEN KAUF DER GEFÖRDERTEN ERSTWOHNUNG

VERKÄUFER:	ANFALLENDE STEUERN:	
PRIVAT - GEWERBLICH (mehrwertsteuerfreier Verkauf)	REGISTER-	2% (Mindestwert 1000 Euro)
	HYPOTHEKEN-	50 Euro
	KATASTERSTEUER	50 Euro

GEWERBLICH (mehrwertsteuerpflichtiger Verkauf)	MWST.	4%
	REGISTER-	200 Euro
	HYPOTHEKEN-	200 Euro
	KATASTERSTEUER	200 Euro

Im Vergleich dazu zeigen wir nun auch die Steuern auf, welche beim Kauf einer nicht geförderten Erstwohnung entstehen.

STEUERN FÜR DEN KAUF DER ERSTWOHNUNG, OHNE VORTEILE DER FÖRDERUNG		
VERKÄUFER:	ANFALLENDE STEUERN:	
PRIVAT - GEWERBLICH (mehrwertsteuerfreier Verkauf)	REGISTER-	9%
	HYPOTHEKEN-	50 Euro
	KATASTERSTEUER	50 Euro
GEWERBLICH (mehrwertsteuerpflichtiger Verkauf)	MWST.	10% (22% für Immobilien der Kategorie A/1, A/8 und A/9)
		200 Euro
	REGISTER-	200 Euro
	HYPOTHEKEN-	200 Euro
	KATASTERSTEUER	200 Euro

Hier können wir deutlich erkennen, wie sich die Prozentsätze der Registersteuer und der Mehrwertsteuer drastisch ändern, wenn der Kauf mit oder ohne Steuerbegünstigungen erfolgt.

Wir wollen daran erinnern, welche die unverzichtbaren Voraussetzungen sind, um die Begünstigungen für die Erstwohnung in Anspruch nehmen zu können:

1. Die Verlegung des Wohnsitzes in jene Gemeinde, in der sich die neue Wohnung befindet; dies innerhalb von 18 Monaten ab erfolgtem Erwerb der neuen Immobilie.
2. Der Erwerb einer neuen Wohnung, innerhalb eines Jahres, nachdem die Erstwohnung vor Ablauf der vorgesehenen 5-Jahres-Frist verkauft wurde.
3. Der Verkauf der Erstwohnung innerhalb eines Jahres nach Erwerb der zweiten Immobilie.

Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, verliert der Käufer den Anspruch auf die Steuerbegünstigungen für die Erstwohnung und somit auch das Recht auf eine ermäßigte Register- oder Mehrwertsteuer. In diesen Fällen wird er vom Finanzamt aufgefordert, die Steuerdifferenz - einschließlich Strafe und Zinsen - nachzuzahlen.

Zur Lösung dieses Problems hat die Regierung am 06. April 2020, nach einer langen Sitzung des Ministerrats, das „Liquiditätsdekret“ erlassen. Dieses Dekret sieht vor, dass **die Fristen für die Gewährung der steuerlichen Erstwohnungsförderung im Zeitraum vom 23. Februar 2020 und bis zum 31. Dezember 2020 still stehen und erst nach Ablauf dieser Aussetzung wieder in Kraft treten werden.**

Für weitere Fragen steht Frau Dr. Daniela Magi, Beraterin der Verbraucherzentrale Südtirol, zur Verfügung. Sie erreichen sie telefonisch unter der Nr. 0471-975597 oder per E-Mail unter info@centroconsumatori.it, info@verbraucherzentrale.it.