
Steuerabschreibung bei Immobilien: „Ökobonus“ 110%

Do, 25.06.2020 - 11:59

Wie viel und was kann abgeschrieben werden? Die Infos der VZS

Eins vorweg: der Ökobonus wurde mit dem „Decreto Rilancio“ eingeführt, das ein Gesetzesdekret ist. Damit die darin enthaltenen Maßnahmen endgültigen Charakter annehmen, muss die Umwandlung in Gesetz erfolgen, was innerhalb 18.07.2020 geschehen sollte.

Das „Decreto Rilancio“ (GD Nr. 34 vom 19. Mai 2020) hat den **Ökobonus** und den Erdbebenbonus **in Höhe von 110%** für Arbeiten eingeführt, die von 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2021 an Kondominien und einzelnen, als Hauptwohnsitz genutzten Wohneinheiten durchgeführt werden.

Die Maßnahmen müssen eine Verbesserung der Erdbebensicherheit der Gebäude und/oder deren energetische Sanierung garantieren, wobei das Gebäude eine um zwei Klassen bessere Energieklasse erreichen muss.

Die Kosten dieser Maßnahmen können als Steuerabzüge, die in gleichen Raten über 5 Jahre zu verteilen sind (nicht über 10 Jahre wie für die anderen Energiespar- oder baulichen Sanierungsmaßnahmen) oder als Rabatt auf die Rechnung verwendet werden, wobei das Steuerguthaben an die Firma, welche die Arbeiten ausgeführt hat, oder an Banken oder andere Finanzmittler abgetreten wird.

Welches sind nun im Einzelnen die im Dekret vorgesehenen „wichtigen“ Maßnahmen, die es ermöglichen, den Ökobonus 110% in Anspruch zu nehmen?

1. Wärmedämmverbundsystem und effiziente Heizkessel

- Maßnahmen zur **Wärmeisolierung der lichtundurchlässigen vertikalen und horizontalen Flächen der Gebäudehülle** mit einem Anteil von mehr als 25% der Brutto-Dispersionsfläche

des Gebäudes. **Höchstbetrag 60.000 Euro**, zu multiplizieren mit der Anzahl der Immobilieneinheiten, aus denen das Gebäude besteht;

- Maßnahmen an den **Gemeinschaftsteilen der Gebäude**, die der Ersetzung (nicht Ergänzung) der bestehenden Heizanlagen durch zentralisierte Anlagen mit Brennwertkessel, mit Wärmepumpe, hybride oder Geothermieanlagen, auch in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen und entsprechenden Speichersystemen sowie Mikro-Kraft-Wärme-Kopplung dienen. **Höchstbetrag: 30.000 Euro**, zu multiplizieren mit der Anzahl der Immobilieneinheiten, aus denen das Gebäude besteht; der Steuerabzug wird auch für Kosten gewährt, die der Entsorgung und Altlastensanierung im Zusammenhang mit der ersetzten Anlage dienen;
- Maßnahmen an **Einfamilienhäusern**, die der Ersetzung (nicht Ergänzung) der bestehenden Heizanlagen durch Anlagen mit Wärmepumpe, hybride oder Geothermieanlagen, auch in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen und entsprechenden Speichersystemen sowie Mikro-Kraft-Wärme-Kopplung dienen. **Höchstbetrag: 30.000 Euro**, inklusive der Kosten, die der Entsorgung und Altlastensanierung im Zusammenhang mit der ersetzten Anlage dienen;
- alle anderen **Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz**, die in Art. 14 des Gesetzesdekrets Nr. 63/2013 vorgesehen sind (wie zum Beispiel der Ankauf und Einbau von Fenstern inklusive Einfassungen und Sonnenschutz ...) unter der Bedingung, dass diese zusammen mit mindestens einem der in den vorigen Punkten beschriebenen Maßnahmen durchgeführt werden – Höchstbetrag der Ausgaben: In diesem Fall wird der Abzug auf einen Gesamtbetrag berechnet, der durch die vorgesehenen Ausgabengrenzen für jede Maßnahme bestimmt ist.

2. Photovoltaik und Ladesäulen für E-Autos mit 110%

Diese Maßnahmen werden mit dem Ökobonus 110% begünstigt, unter der Bedingung, dass sie **gleichzeitig** mit einer der Hauptmaßnahmen zur energetischen Sanierung (Wärmedämmverbundsystem oder Brennwertkessel oder Heizkessel mit Wärmepumpe) oder Maßnahmen zur Verbesserung der Erdbbensicherheit ausgeführt werden; sie betreffen im Einzelnen:

- **an das Stromnetz angeschlossene Solar-/Photovoltaikanlagen auf Gebäuden**, bis zu einem Höchstbetrag der Ausgaben von 48.000 Euro und in jedem Fall bis zu 2400 Euro pro kW Nennleistung;
- **in die Solar-/Photovoltaikanlagen integrierte Speichersysteme**, zu denselben Bedingungen wie die Solar-/Photovoltaikanlagen und in jedem Fall bis zu 1000 Euro Ausgaben pro kWh Speicherkapazität.
- die Infrastrukturen für das **Aufladen von Elektrofahrzeugen in den Gebäuden**.

Die Abzugsberechtigung für die Photovoltaikanlagen und die Speichersysteme besteht unter der Bedingung, dass die nicht selbst vor Ort verbrauchte Energie an den GSE abgegeben wird und ist nicht mit anderen Anreizen und Förderungen kumulierbar.

Wer kann von diesen Maßnahmen profitieren?

Der Ökobonus 110% kann für die **einzelnen Immobilieneinheiten, die als Hauptwohnsitz dienen, und die Kondominien in Anspruch genommen werden**; ausgenommen sind daher die Maßnahmen für Einfamilienhäuser, die nicht als Hauptwohnsitz dienen.

Diesbezüglich muss jedoch klargestellt werden, dass für Erst- und Zweitwohnungen, die sich in einem Kondominium befinden, Anspruch auf den Superbonus von 110% für alle Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Verbesserung der Erdbbensicherheit besteht.

Welche Ergebnisse müssen die Energiesparmaßnahmen erbringen?

Um den Ökobonus 110% wahrnehmen zu können, ist es unerlässlich, dass die ausgeführten Arbeiten eine Verbesserung der Gebäudeleistung von **mindestens zwei Energieklassen** erbringen, oder, wo dies nicht möglich ist, zumindest die nächsthöhere Energieklasse erreicht wird. Nachzuweisen ist dies mittels der Energieleistungsbescheinigung (**Attestato di Prestazione Energetica, APE**) vor und nach der Maßnahme, die von einem dazu befähigten Techniker in Form einer **vereidigten Erklärung** ausgestellt wird. Die Vereidigung muss außerdem die Angemessenheit der Ausgaben für die durchgeführten Maßnahmen bestätigen. Diese Daten müssen dann in noch zu definierender Form an die Energiebehörde ENEA übermittelt werden.

Außerdem muss man sich einen **Sichtvermerk über die Datenkonformität der Dokumentation verschaffen; dieser muss das Vorhandensein der Voraussetzungen bescheinigen, die zum Steuerabzug berechtigen. Ein solcher Konformitätsvermerk wird von den Steuerberatern, Arbeitsberatern und den CAF** ausgestellt. Die Daten hinsichtlich der gewählten Option müssen auf telematischem Weg an die Agentur der Einnahmen übermittelt werden, die Modalitäten hierfür werden noch festgelegt.

Die Ausgaben für Bescheinigungen und Vereidigungen fallen unter die abziehbaren Kosten.

Wie wird nun der Ökobonus 110% verwendet?

Zur Verwendung des Ökobonus sind 3 verschiedene Optionen vorgesehen:

- die Möglichkeit, den **Steuerabzug** von 110% in 5 Jahren in Anspruch zu nehmen; in diesem Fall müssen die Maßnahmen zunächst bezahlt werden, wonach die Kosten bis zu 110% über Steuerabzüge wiedererlangt werden;
- der **Rabatt auf die Rechnung** der vom Lieferanten, der die Maßnahmen durchgeführt hat, im Voraus gewährt und von diesem in Form eines Steuerguthabens wiedererlangt wird, mit der Möglichkeit der späteren Abtretung des Guthabens an andere Akteure, einschließlich der Kreditinstitute und anderer Finanzmittler;
- das **Steuerguthaben**, mit der Möglichkeit der späteren Abtretung an andere Akteure, einschließlich der Kreditinstitute und anderer Finanzmittler;

Außer für den Ökobonus ist **die Möglichkeit der Abtretung des Guthabens auch für die Renovierungsarbeiten mit 50%, den Ökobonus mit 65% und den Fassadenbonus mit 90%** vorgesehen, und zwar nicht nur für neue, sondern auch für die bereits 2020 durchgeführten Arbeiten.

Erdbebenbonus 110%

Der Erdbebenbonus 110% sieht die Möglichkeit vor, die Sicherungsarbeiten für Gebäude mit zwischen 1. Juli 2020 und 31. Dezember 2021 aufgebrachten Kosten durchzuführen, aber nur in den Erdbebenzonen 1 und 2, für die Südtirol nicht berücksichtigt ist.

Der Rat der Verbraucherzentrale lautet: „Um bei einer Kontrolle durch die Agentur der Einnahmen den Verlust des Steuervorteils zu vermeiden, raten wir allen Verbrauchern, bei der Durchführung der Maßnahmen zur energetischen Sanierung die von den Bestimmungen festgelegten Fristen und Modalitäten genau zu beachten und die gesamte Dokumentation für den gesamten Zeitraum einer möglichen Steuerkontrolle aufzubewahren“.