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

Bonus „Erstwohnung“ unter 36

Di, 20.07.2021 - 10:56

Staat hilft jungen Menschen beim Wohnungskauf

Das Gesetzesdekret „Sostegni bis“ sieht Maßnahmen zur Unterstützung jüngerer Personen (unter 36) mit einem ISEE-Einkommen* bis zu maximal 40.000 Euro vor, die eine Wohnung kaufen oder ein Darlehen aufnehmen wollen.

Welche Maßnahmen sind das?

1. Keine Steuern beim Kauf

In der Bestimmung (G.D. Nr. 73 vom 25. Mai 2021, veröffentlicht im Gesetzblatt v. 26. Mai 2021) ist „die Befreiung von der Bezahlung der Register-, Hypotheken- und Katastersteuern für den Besitz von Wohnungen, welche die Voraussetzungen als „Erstwohnung“ erfüllen, bzw. für die Übertragung oder Begründung des bloßen Eigentums, des Nießbrauchs, der Nutzung oder der Bewohnung von Wohnungen, welche die Voraussetzungen als Erstwohnung erfüllen” vorgehesen; all dies „zugunsten von Personen, die im betreffenden Jahr noch nicht 36 Jahre alt sind und ein ISEE-Einkommen von nicht mehr als 40.000 Euro jährlich aufweisen“.

Beim Kauf werden daher weder Registersteuer noch Hyotheken- und Katastersteuern fällig. Bezahlt werden müssen noch die Stempelsteuer und die speziellen Hypotheken- und Katasterabgaben für insgesamt 320 Euro. Falls das Kaufgeschäft der Mehrwertsteuer unterliegt (also man z.B. von einem Unternehmen kauft) steht den Personen „under 36“ außer dem Anrecht auf Befreiung von Register- und Katastersteuern auch ein Steuerguthaben in Höhe der MwSt. zu, die beim Kauf entrichtet wurde.

Dieses nicht erstattungsfähige Steuerguthaben kann auf verschiedene Weise genutzt werden:

- zur Bezahlung von Register-, Hypotheken-, Kataster-, Erbschafts- oder Schenkungssteuern, die für Urkunden und Meldungen geschuldet sind, sofern diese nach dem Datum des Krediterwerbs fällig werden;
- zur Begleichung der Irpef, die aufgrund der Einkommenssteuererklärung geschuldet ist, sofern diese nach dem Kaufdatum einzureichen ist;
- um Beträge zu kompensieren, die als Steuervorauszahlung, Sozial- oder Fürsorgebeiträge oder als Prämien für Versicherungen gegen Arbeitsunfälle oder Berufskrankheiten geschuldet sind.

Diese Erleichterungen können Personen in Anspruch nehmen, die das 36. Lebensjahr im Jahr der notariellen Beurkundung noch nicht vollendet haben und einen ISEE-Wert von nicht mehr als 40.000 Euro jährlich aufweisen.

2. Erstwohnungsdarlehen – Garantiefonds

Eine weitere Maßnahme im Gesetzesdekret "Sostegni bis" sieht vor, dass jüngere Personen, die das 36. Lebensjahr noch nicht vollendet und ein ISEE-Einkommen bis zu 40.000 Euro haben, auch ohne einen unbefristeten Arbeitsvertrag Zugang zum Garantiefonds für Erstwohnungsdarlehen haben, wobei sie faktisch ein Bankdarlehen für einen Betrag in Höhe von **80% des Wohnungspreises** erhalten, **der vom Staat garantiert wird**.

Hier die Förderungsbedingungen:

- Die Förderung gilt für Darlehen, die zwischen 24. Juni 2021 und 31. Juni 2022 aufgenommen werden;
- für 80% garantiert der Staat dank des Garantiefonds für die Erstwohnung;
- **ausgeschlossen vom geförderten Darlehen sind die Katasterkategorien A1, A8 und A9;**
- **es werden keine Registersteuern fällig;**
- **es werden keine Hypotheken und Katastersteuern fällig.**

Zulasten der Personen unter 36 Jahren verbleiben also nur die eventuellen Maklerspesen und die Notarkosten. Für letztere war im Entwurf des Dekrets eine Reduzierung um 50% vorgesehen, die jedoch leider im offiziellen Text verschwunden ist, den jungen Leuten aber sehr entgegengekommen wäre!

Weitere Informationen (in Italienisch) auf der Internetseite https://www.consap.it/famiglia-e-giovani/fondo-di-garanzia-mutui-prima-casa/

3. Befreiung von der Ersatzsteuer auf Finanzierungen

Zur Vervollständigung des Pakets der Steuererleichterungen zugunsten junger Erstwohnungskäufer ist für diese auch die Befreiung von der Ersatzsteuer auf Finanzierungen vorgesehen, die zu diesem Zweck in Anspruch genommen wurden. Das Vorhandensein der Bedingungen und Voraussetzungen für die „Erstwohnung“ muss aus einer Erklärung des Kreditnehmers in der Finanzierungsurkunde hervorgehen oder dieser als Anlage beigelegt werden. Wir erinnern daran, dass die Finanzierungen für den Kauf, den Bau und die Renovierung der „Erstwohnung“ üblicherweise der **Ersatzsteuer von 0,25%** unterworfen sind.

4. Zeitliche Gültigkeit des Bonus

Die wie oben beschriebenen Bestimmungen zur Förderung des selbständigen Wohnens jüngerer Personen sind nicht dauerhaft in die nationale Rechtsordnung aufgenommen, sondern haben eine beschränkte Dauer. Sie gelten nur für Rechtsgeschäfte, die im Zeitraum zwischen dem Datum des Inkrafttretens des Dekrets „Sostegni bis“ **am 26.05.2021 und dem 30.06.2022** abgeschlossen werden.

* Indicatore della situazione economica equivalente, also: Indikator der äquivalenten wirtschaftlichen Lage. Das bereinigte ISEE-Einkommen ist geringer als das effektive Einkommen. Simulationsberechnung (in italienisch) siehe: https://servizi2.inps.it/servizi/Iseeriforma/home.aspx