
Notariatskammer stellt neuen Leitfaden „Steuervergünstigungen für den Erstwohnungskauf Gebrauchsanweisung“ vor

Do, 11.09.2025 - 13:29

Bei der heutigen Pressekonferenz wurde der neue Leitfaden **„Steuervergünstigungen für den Erstwohnungskauf. Gebrauchsanweisung“**, erstellt von der nationalen Notarkammer und den Verbraucherverbänden (Adiconsum, Adoc, Adusbef, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori) vorgestellt, welcher nun dank der Übersetzung durch die Notariatskammer Bozen auch in deutscher Sprache verfügbar ist.

Es handelt sich um **einen Leitfaden für Bürger, die den Kauf ihres ersten Eigenheims planen**, ein ebenso heikler wie unsicherer Moment angesichts der Zweifel, die eine so bedeutende Investition mit sich bringen kann. Zweifel, die der Leitfaden jedoch gerade aufgrund dessen ausräumen möchte, was ihn von anderen ähnlichen Texten unterscheidet: die Erfahrung der Notare.

Welche Steuervergünstigungen gibt es für den Kauf einer Erstwohnung? Wer kann sie beantragen? Muss man italienischer Staatsbürger sein? Nach wie vielen Jahren kann man eine Erstwohnung verkaufen, ohne mit Strafen rechnen zu müssen? Diese und andere Fragen, die während der Pressekonferenz beantwortet wurden, gehören zu den häufigsten, die Fachleute täglich beantworten.

Die Vorteile einer spezifischen und zusammenfassenden Information, die aus der täglichen Erfahrung der Notare stammt, sind erheblich, gerade weil dem ersten Eigenheim allgemein ein grundlegender Wert für das Leben von Menschen und Familien im Allgemeinen beigemessen wird.

Wie sieht das Profil derjenigen aus, die in Italien die Vergünstigungen für den Erstwohnungskauf in Anspruch nehmen?

Für 83,2 % der Italiener ist der Besitz der Wohnung, in der sie leben, ein Faktor für Sicherheit und Stabilität. Für 78,4 % der Italiener ist das Haus Ausdruck ihrer Identität und Persönlichkeit, für 69,1 % ist

es eine sichere Investition und 50 % der Eigentümer geben an, dass sie ihr Haus niemals verkaufen werden, weil sie es an ihre Kinder oder Enkel vererben möchten (Bericht Federproprietà-Censis). Im Jahr 2023 wurden laut Notariatsstatistiken fast 50 % der Käufe für Erstwohnungen getätigt, wobei die Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen mit einem Anteil von 26 % an den Transaktionen im Jahr 2023 weiterhin am stärksten interessiert ist (allerdings rückläufig gegenüber 28 % im Jahr 2022). Ein weiterer Rückgang war bei den Steuergutschriften zu verzeichnen: Die bevorzugte Altersgruppe für den Verkauf des Erstwohnsitzes und den Ersatz durch einen anderen Erstwohnsitz war die der 36- bis 45-Jährigen, aber während 2023 ein Anteil von 31 % zu verzeichnen war, betrug dieser 2021 noch 35 %.

Worin bestehen die Vorteile für den Erstwohnungskauf?

Beim Kauf von einem Bauunternehmen wird die Mehrwertsteuer von 10 % auf 4 % des Kaufpreises erhoben, zusätzlich zu den Kataster- und Hypothekengebühren im fixen Ausmaß vom jeweils 200 Euro. Beim Kauf von einer Privatperson wird hingegen eine Registersteuer in Höhe von 2 % des Katasterwerts der Immobilie anstelle von 9 % fällig, zusätzlich zu den Kataster- und Hypothekengebühren im fixen Ausmaß von jeweils 50 Euro.

Die gleichen Steuervergünstigungen gelten auch für Zubehör (wie z. B. Garagen, Keller, Parkplätze), selbst wenn diese separat erworben werden.

Es gibt natürlich bestimmte Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um diese Vergünstigungen in Anspruch nehmen zu können, und genau diese sorgen bei den Bürgern für die meisten Zweifel.

Die erste zu beachtende Bedingung betrifft die Wohnung selbst: Die Immobilie muss in die Katasterkategorie „nicht luxuriös“ fallen (Immobilien der Kategorien A/1 – herrschaftliche Wohnungen, A/8 – Villen, A/9 – Schlösser und Paläste von historischem und künstlerischem Wert sind von der Möglichkeit der Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen ausgeschlossen).

Die zulässigen Kategorien sind daher A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, aber auch C/2, C/6 und C/7 (Keller, Garagen und Parkplätze, Überdachungen), die als Zubehör definiert sind, da sie dem Hauptwohnsitz dienen, und für welche die Begünstigung für jeweils ein Zubehör pro Kategorie in Anspruch genommen werden kann.

Die weiteren Anforderungen betreffen den Käufer. Dieser muss zunächst einmal eine Privatperson sein und seinen Wohnsitz in der Gemeinde haben (oder innerhalb von 18 Monaten nach dem Kauf dorthin umziehen), in der er sein erstes Haus kauft. Er darf außerdem in keiner Weise alleiniger oder gemeinsamer Eigentümer mit seinem Ehepartner von Eigentums-, Nutzungs-, Nießbrauchs- und Wohnrechten an einer anderen Wohnung sein, die sich im Gebiet der Gemeinde befindet, in der die zu erwerbende Immobilie liegt. Er darf auch nicht, auch nicht anteilig oder gemeinsam mit seinem Ehepartner, im gesamten Staatsgebiet Eigentümer, Nutzer, Nießbraucher, Bewohner oder bloßer Eigentümer einer anderen Immobilie sein, die ebenfalls mit den Vergünstigungen für den „Erstwohnsitz“ erworben wurde, auch nicht durch den Ehepartner.

Während die meisten Bedingungen den Zeitpunkt des Kaufs betreffen, gibt es eine Bedingung, die sich über die folgenden fünf Jahre erstreckt und den Verkauf betrifft. Wenn eine mit den Vergünstigungen für den Erstwohnungskauf erworbene Immobilie innerhalb von fünf Jahren nach dem Kauf verkauft oder verschenkt wird, verfallen die Vergünstigungen und es muss die

Steuerdifferenz in Höhe von 7 % (bei einem Kauf, der der Registersteuer unterliegt) oder 6 % (bei einem Kauf, der der Mehrwertsteuer unterliegt) gezahlt werden, sowie eine Strafe in Höhe von 30 % und Verzugszinsen zahlen, es sei denn, innerhalb eines Jahres nach Veräußerung der ersten Immobilie wird eine andere Erstwohnung erworben. Es ist zu beachten, dass der Verlust der Steuervergünstigungen unter anderem auch dann eintritt, wenn der Wohnsitz nicht innerhalb von 18 Monaten in die Gemeinde verlegt wird.

Notariat und Verbraucherverbände

Seit 2005 haben das Notariat und die wichtigsten Verbraucherverbände eine Kooperation eingeleitet, um die Bürger besser zu informieren. In diesem Zusammenhang haben sie bisher 18 Leitfäden - die Reihe „Le Guide per il Cittadino“ - erstellt, die in klarer Sprache die Anwendung von Vorschriften von großem sozialen Interesse im Alltag erläutern (Auktionskauf, zertifizierter Kauf, Kauf im Bau, Zusammenleben, bewusste Schenkungen, Nach uns, die Garantie des Vorvertrages, Eltern und Kinder, Immobilien und Steuerboni, Wohnimmobilienleasing, informierte Darlehen - zwei Ausgaben, Preis und Katasterertrag, Miete zum Kauf, geschützte Erbfolge, Senioren, Wohnen in einer Eigentümergemeinschaft, freiwillige Gerichtsbarkeit).

Alle Leitfäden sind auf der Internetseite der nationalen Notarkammer www.notariato.it und auf der Internetseite der Notarkammer Bozen www.notai.bz.it abrufbar.





vlnr: David Ockl, Walter Crepaz, Gunde Bauhofer, Claudia Kaufmann