
Einmaleins der Steuerabzüge bei Umbauarbeiten

Mi, 12.07.2017 - 11:51

Nachdem es immer wieder vorkommt, dass bei der Vorgangsweise zur Inanspruchnahme von Steuerabschreibungen kleine oder größere Fehler passieren, die eine gültige Anwendung der verschiedenen Steuerboni zu Nichte machen, möchten wir hier noch eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Schritte aufzeigen, die **vor, während und nach der jeweiligen Baumaßnahme** notwendig sind, um nicht Gefahr zu laufen, dass das vermeintlich ersparte Geld aus diesen Steuervergünstigungen verloren geht.

Um den Steuerabzug im vollen Ausmaße nutzen zu können, sollte im **Vorfeld abgeklärt werden, ob ausreichend Einkommenssteuern** bezahlt werden.

Vorweg sei darauf hingewiesen, dass sich **jeder selber bei den professionellen Beratern in Sachen Steuern alle nötigen Informationen rechtzeitig – das heißt vor Baubeginn** – einholen sollte und sich nicht auf die sicher gut gemeinten Informationen der betroffenen Firmen und Handwerker oder Techniker verlassen sollte, da sich erfahrungsgemäß ziemlich oft herausstellt, dass diese Auskünfte in Bezug auf verwaltungstechnische Abwicklung unvollständig oder falsch sind. Die Leidtragenden und allein Verantwortlichen sind die betroffenen Personen, welche die Arbeiten in Auftrag geben und den Steuerbonus nutzen wollen.

Zunächst sollte man großen Wert auf eine **gut durchdachte Planung** legen.

Um welche Baumaßnahmen handelt es sich?

Betrifft es eine Wohneinheit oder ein ganzes Mehrfamiliengebäude? Je nach Art der Baumaßnahme sollte man einen technischen Bericht abfassen über den **Ist-Zustand und den Soll-Zustand** (das kann z.B. ein Techniker oder auch der Bauherr selbst zusammenstellen), um für die Zukunft die notwendige Baumaßnahme auch rechtfertigen zu können (z.B. gegenüber einer Steuerkontrolle), da die Beweislage dann viel überzeugender ist.

Welche Auflagen, Meldungen und Genehmigungen muss ich mit der Gemeinde abstimmen?

Diese müssen stets vor Baubeginn beim Bauamt der Gemeinde abgeklärt werden.

Vor Baubeginn muss ich beim Arbeitsinspektorat der Autonomen Provinz Bozen die **Vorankündigung des Baubeginns** per Einschreibebrief oder PEC einreichen. Das ist immer dann notwendig, wenn auf der Baustelle mehr als eine Firma tätig ist, unabhängig ob gleichzeitig oder nicht; sollten im Laufe der Arbeiten weitere Firmen dazukommen, muss jede Änderung nachgemeldet werden.

Mit den jeweiligen Firmen muss der **Bauherr einen Werkvertrag** erstellen, um den Mehrwertsteuersatz von 10% anwenden zu können. Dabei sei zu beachten, dass die bedeutenden Güter eine Sonderbehandlung verlangen.

Die **Zahlung der Rechnungen muss per Banküberweisung erfolgen**, mit der richtigen Begründung: entweder „Umbauarbeiten gemäß Art.16-bis DPR 917/86“ oder „energetische Sanierung gemäß Art.1, c. 344-347, Gesetz 27.Dez.2006, N. 296“, unter Angabe von Rechnungsnummer und -datum, MwSt.Nr. des Unternehmens sowie Steuernummer der Person, die den Bonus in Anspruch nimmt.

Für den Steuerbonus für energetische Sanierung und Sonnenschutz (zur Zeit 65%) muss innerhalb von **3 Monaten nach Bauende eine telematische Meldung an die Behörde ENEA** nach Rom gemacht werden. Versäumt man das, geht der Bonus verloren.

Wer sich den **50%igen Steuerabzug durch das Land in Form eines zinslosen Darlehens vorfinanzieren** lassen möchte, muss zusätzlich einige Auflagen berücksichtigen. Auch diese sollten im Vorfeld im Detail geklärt werden.

Abschließend verweisen wir auf unsere Internetseite unter „Themen – Wohnbaufinanzierung – Förderung - Steuern“ mit ausführlicher Information als Steuerleitfaden. Für nähere Details und Informationen können Sie sich an den Beratungsdienst der VZS wenden.