

# WIEDERGEWINNUNGSARBEITEN: DIE STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

Die neuesten  
Aktualisierungen:  
Verlängerung der höheren  
Irpef-Absetzung  
Begünstigte des  
Absetzungsrechts  
Mitteilung  
an die Enea



# WIEDERGEWINNUNGSARBEITEN: DIE STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

März 2019

<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>1. STEUERBEGÜNSTIGUNGEN FÜR DIE WIEDERGEWINNUNG DES BAUVERMÖGENS</b> .....	<b>3</b>
1.1 EINZELNE WOHN-EINHEITEN .....	3
1.1.1 Worum handelt es sich dabei .....	3
1.1.2 Wer hat Anspruch auf die Absetzung .....	3
1.1.3 Für welche Arbeiten stehen die Begünstigungen zu .....	5
1.2 GEMEINSAME BEREICHE.....	10
1.2.3 Für welche Arbeiten stehen die Begünstigungen zu .....	12
1.3 DIE MWST.-BEGÜNSTIGUNG.....	13
1.3.1 Ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten .....	13
1.3.2 Restaurierungs- und Sanierungs- und Umbauarbeiten .....	15
1.4 DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAME DER ABSETZUNGEN .....	16
1.4.1 Allgemeine Grundsätze .....	16
1.4.2 Was soll man tun, um die Absetzungen in Anspruch nehmen zu können?.....	17
1.4.3 Wie soll man die Arbeiten bezahlen .....	19
1.4.4 Unterlagen, die aufzubewahren sind .....	21
1.4.5 Wenn sich die Besitzverhältnisse ändern .....	22
1.4.6 Wie man das Recht auf Absetzung verlieren kann .....	23
<b>2. STEUERERBEGÜNSTIGUNGEN FÜR DEN KAUF UND BAU VON GARAGENBOXEN UND AUTOSTELLPLÄTZEN</b> .....	<b>24</b>
2.1 DIE ABSETZUNG FÜR DEN ANKAUF.....	24
2.2 DIE ABSETZUNG FÜR DEN BAU .....	25
2.3 NOTWENDIGE UNTERLAGEN .....	25
<b>3. ABSETZUNG FÜR KÄUFER UND FÜR ZUWEISUNGSEMPFÄNGER VON UMGEBAUTEN IMMOBILIEN</b> .	<b>27</b>
3.1 WORUM HANDELT ES SICH DABEI .....	27
3.2 WER HAT ANSPRUCH AUF DIE ABSETZUNG .....	27
3.3 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAHME DER BEGÜNSTIGUNGEN.....	28
3.4 ZAHLUNGSWEISE UND UNTERLAGEN, DIE AUFZUBEWAHREN SIND .....	29
<b>4. RENOVIERUNGSKREDIT: DIE ABSETZUNG DER ZINSAUFWENDUNGEN</b> .....	<b>30</b>
4.1 WORUM HANDELT ES SICH DABEI .....	30
4.2 WER HAT ANSPRUCH AUF DIE ABSETZUNG?.....	30
4.3 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAHME DER ABSETZUNG .....	31
<b>5. ÜBERSICHTSTABELLEN ÜBER FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN</b> .....	<b>33</b>
5.1 MASSNAHMEN IN EINZELNEN WOHN-EINHEITEN.....	33
5.2 MASSNAHMEN AN TEILEN VON MEHRFAMILIENHÄUSERN .....	36
<b>6. WEITERE INFORMATIONEN: BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN</b> .....	<b>40</b>

## EINLEITUNG

Die Wiedergewinnungsarbeiten des Bauvermögens profitieren von wichtigen Steuererleichterungen, sowohl wenn sie auf den einzelnen Wohneinheiten durchgeführt werden, als auch wenn sie Arbeiten an gemeinsamen Teilen von Mehrfamilienhäusern betreffen.

Die sicherlich bekannteste dieser Begünstigungen wird von Art. 16-bis des DPR 917/86 (Einheitstext der Steuern auf das Einkommen) geregelt. Die Irpef-Absetzung besteht darin, dass 36% der getragenen Spesen für jede einzelne Baueinheit bis zu einem Höchstbetrag von 48.000 Euro abgesetzt werden können.

Für die im Zeitraum vom 26. Juni 2012 bis 30. Juni 2013 getragenen Spesen wurde das Ausmaß des Absetzbetrages durch das Gesetzesdekret Nr. 83/2012 auf **50%** erhöht und der zur Begünstigung zugelassene Höchstbetrag auf **96.000 Euro**.

Diese höheren Beträge der Begünstigung wurden durch nachfolgende Maßnahmen öfters verlängert. Zuletzt hat das Haushaltsgesetz 2019 (Gesetz Nr. 145 vom 30. Dezember 2018) die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines höheren Irpef Absetzbetrages (50%) bis 31. Dezember 2019 verlängert, wobei der Höchstbetrag der Ausgaben in 96.000 Euro für jede einzelne Baueinheit bestätigt wurde. Erfolgt keine erneute Verlängerung, wird der Steuerabsetzbetrag ab 1. Jänner 2020 wieder im ordentlichen Ausmaß von 36% auf einen Höchstbetrag von 48.000 Euro für jede einzelne Baueinheit angewandt werden.

Ab 2018 hat das gleiche Haushaltsgesetz jedoch die Verpflichtung eingeführt, Informationen über die durchgeführten Arbeiten an die Enea zu übermitteln, ähnlich wie dies bereits für die energetische Sanierung von Gebäuden vorgesehen ist. Diese neue Mitteilung ist notwendig, um die mit der Durchführung von Gebäudesanierungsarbeiten erzielten Energieeinsparungen zu überwachen und zu bewerten.

Die Steuervorteile für Arbeiten an dem Immobilienvermögen sind nicht auf den Irpefabzug beschränkt.

Im Laufe der Jahre wurden nämlich weitere bedeutende Erleichterungen eingeführt. Dazu gehört zum Beispiel die Möglichkeit, die Mehrwertsteuer in einem reduzierten Betrag zu zahlen und die Zinsen für Hypotheken abzuziehen, die zur Renovierung des Hauptgebäudes abgeschlossen wurden. Weiter sind noch Abzüge für den Kauf von Wohngebäuden vorgesehen, die Teil von komplett sanierten Gebäuden sind, und für den Bau oder Kauf von Autoabstellplätzen.

Der Leitfaden soll nützliche Informationen liefern, um alle diese Steuervorteile korrekt anzusuchen und Modalitäten und Verpflichtungen zu veranschaulichen.



# 1. STEUERBEGÜNSTIGUNGEN FÜR DIE WIEDERGEGWINNUNG DES BAUVERMÖGENS

Es besteht die Möglichkeit einen Teil der für Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen und an Gemeinschaftsteilen von Wohngebäuden, die sich auf dem Staatsgebiet befinden, getragenen Spesen von der Irpef (Steuer auf das Einkommen der natürlichen Personen) abzusetzen.

## 1.1 EINZELNE WOHNHEINHEITEN

### 1.1.1 Worum handelt es sich dabei

Für die Arbeiten an die einzelnen Wohneinheiten können folgende Absetzungen vorgenommen werden:

- **50%** der im Zeitraum vom 26. Juni 2012 bis 31. Dezember 2019 bis zu einem Höchstbetrag von **€ 96.000** für jede einzelne Wohneinheit getragenen Spesen (durchgeführte Überweisungen)
- **36%** der ab 1. Jänner 2020 bis zu einem Höchstbetrag von **€ 48.000** für jede einzelne Wohneinheit zu bezahlenden Beträge.

Die Begünstigung kann, in Anwendung des Kassenkriteriums, für die im Laufe des Jahres getragenen Spesen beantragt, und ist unter all jenen Steuerpflichtigen aufzuteilen, die auf der Grundlage geeigneter Rechtstitel das Gebäude, auf dem die Arbeiten durchgeführt werden, besitzen oder halten.

### 1.1.2 Wer hat Anspruch auf die Absetzung

Die Begünstigung auf die Spesen für Umbauarbeiten können alle Steuerpflichtigen in Anspruch nehmen, die der Steuer auf das Einkommen der natürlichen Personen (Irpaf) unterliegen und auf dem italienischen Staatsgebiet ansässig oder auch nicht ansässig sind.

Die Begünstigung steht nicht nur den Eigentümern von Immobilien zu, sondern auch jenen Personen, die Inhaber eines dinglichen/persönlichen Rechts an der Immobilie sind, in welcher die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden und die betreffenden Kosten tragen. Darunter:

- Eigentümer oder die Inhaber des bloßen Eigentums
- Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechtes (Nießbrauch, Nutznießung, Wohnrecht oder Oberflächenrecht)
- Personen, welche die Immobilie in Folge eines Miet- oder Leihvertrages bewohnen
- Gesellschafter von Teil- und Vollgenossenschaften

- Einzelunternehmer mit Beschränkung auf Immobilien, die nicht zu den Investitions- oder Warengütern zählen
- im Art. 5 des Tuir angeführten Subjekte, welche ein Einkommen in assoziierter Form erzielen (Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften und diesen gleichgestellte Subjekte, Familienunternehmen), unter denselben Bedingungen, die für die Einzelunternehmer vorgesehen sind.

Außerdem haben folgende Personen, unter der Voraussetzung, dass sie die Kosten tragen und dass Überweisungen und Rechnungen auf ihren Namen lauten, Anspruch auf die Absetzung:

- das mit dem/der Besitzer/in oder dem/der Inhaber/in der Immobilie, in welcher die Arbeiten durchgeführt werden, zusammenlebende Familienmitglied (der/die Ehepartner/in, der/die Partner/in der eingetragenen Lebenspartnerschaft, die Verwandten innerhalb des dritten Grades und die Verschwägerten innerhalb des zweiten Grades)
- der/die getrennte Ehepartner/in, der/die im Namen des/der anderen Ehepartner/in dem Gebäude zugeordnet wird
- der/die Partner/in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft (Um den Schutz der Rechte der eingetragenen Lebenspartnerschaften zwischen Personen desselben Geschlechtes zu gewährleisten, stellt das Gesetz Nr. 76/2016 die rechtliche Bindung der Ehe jener der eingetragenen Lebenspartnerschaft gleich)
- der/die zusammenlebende Partner/in *more uxorio*, der/die weder Eigentümer/in noch Inhaber/in eines Leihvertrages der Immobilie ist, in welcher die Arbeiten durchgeführt werden, in Bezug auf die Ausgaben ab dem 1. Januar 2016.

In diesen Fällen, und unter Vorliegen der anderen Bedingungen, kann die Absetzung auch dann geltend gemacht werden, wenn die Genehmigungen der Gemeinde auf den Eigentümer der Immobilie ausgestellt sind.

Im Falle von zwei Miteigentümern einer selben Immobilie und im Fall, dass die Rechnungen und die Überweisungen nur auf einen Mitbesitzer lauten, obwohl die Spesen für die Umbauarbeiten von beiden getragen wurden, dann steht die Absetzung auch dem Subjekt zu, das in den vorgenannten Dokumenten nicht angeführt ist. Voraussetzung dafür ist, dass in der Rechnung der Spesenanteil angemerkt ist, der von dieser Person getragen wurde.

Wurde ein Kaufvorvertrag (Verkaufskompromiss) abgeschlossen, hat der/die Käufer/in der Immobilie in den folgenden Fällen Anspruch auf die Absetzung:

- wenn er/sie im Besitz der Immobilie ist
- wenn er/sie die Wiedergewinnungsarbeiten zu eigenen Lasten durchführt
- wenn der Vorvertrag im zuständigen Amt zum Zeitpunkt der Vorlage der Steuererklärung, in der der Abzug vorgenommen wird, registriert worden ist.

Der Anspruch auf die Absetzung steht auch jenen Personen zu, welche die Arbeiten in der Immobilie selbst durchführen, allerdings nur für die Anschaffungskosten des beanspruchten Materials.

Ab 2018 können abschließend die Absetzungen für Gebäudesanierungsarbeiten (einschließlich Erdbebensicherungsmaßnahmen) in Anspruch genommen werden:

- von unabhängigen Instituten für den sozialen Wohnungsbau, unabhängig von der Benennung
- von Einrichtungen, die den gleichen sozialen Zweck wie die oben genannten Institutionen haben; Diese Einrichtungen müssen zum 31. Dezember 2013 bereits gegründet worden und betriebsfähig sein in Form einer Gesellschaft, die die Anforderungen der europäischen Vorschriften im Bereich "in House Providing" erfüllt.

Die Absetzungen stehen für die Durchführung von Arbeiten an eigenen oder im Namen der Gemeinden verwalteten Immobilien zu, die zum sozialen Wohnungsbau gehören. Darüber hinaus können auch Wohnungsbaugenossenschaften mit Bruchteileigentum davon profitieren, und zwar in Bezug auf durchgeführten Arbeiten an Gebäuden, die in ihren Besitz sind und ihren Mitgliedern unter ein Nutzungsrecht zugewiesenen werden.

### 1.1.3 Für welche Arbeiten stehen die Begünstigungen zu

Für folgende Arbeiten in einzelnen Wohneinheiten steht eine Steuerbegünstigung zu.

- A.** Für die in den Buchstaben a), b), c) und d) des Artikels 3 des DPR 380/2001 (Einheitstext der Bestimmungen und Regelungen im Baurecht) angeführten Arbeiten:
- außerordentliche Instandhaltung
  - Restaurierungs- und Wiedergewinnungsarbeiten
  - Umbauarbeiten

Die Arbeiten müssen in den einzelnen Immobilieneinheiten jeglicher im Kataster eingetragenen Kategorie, auch der landwirtschaftlichen Kategorie, und ihren Zubehör durchgeföhrt werden.

Für die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten (die nur für Mehrfamilienhäuser fällig sind) kann die Begünstigung nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sie Teil einer größeren Umbaumaßnahme sind.

#### AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Als außerordentliche Instandhaltungsarbeiten sind die Arbeiten und Änderungen zu betrachten, die zur Renovierung und zum Ersatz auch von tragenden Strukturen der Gebäude und zum Bau und zur Ergänzung der hygienisch-sanitären und technologischen Dienste erforderlich sind, vorausgesetzt, dass das Gesamtvolumen

der Gebäude nicht verändert wird, und diese Arbeiten keine Änderung des Bestimmungszweckes mit sich bringen.

Unter die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten fallen auch jene, die eine Trennung oder eine Zusammenlegung von Immobilieneinheiten durch die Baumaßnahmen bewirken auch wenn sie eine Veränderung der Flächen der einzelnen Immobilieneinheiten sowie der Erschließungslast nach sich ziehen, vorausgesetzt dass das Gesamtvolumen der Gebäude nicht verändert und die ursprüngliche Zweckbestimmung beibehalten wird.

**Beispiele von außerordentlicher Instandhaltung:**

- Installation von Aufzügen oder Sicherheitsleitern
- Bau und Verbesserung von Hygieneräumen
- Austausch von Fenstern und Außentüren oder Fensterläden durch Rollläden und mit einer Änderung von Material oder Typus der Fenster/Türen
- Neubau von Treppen und Rampen
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Umzäunung vom privaten Grundstücken
- Bau von Innentreppen.

**RESTAURIERUNGS- UND WIEDERGEGWINNUNGSARBEITEN**

Unter diese Art von Arbeiten versteht man den Erhalt der Immobilie und die Sicherstellung der Funktionalität durch eine Reihe von Arbeiten, die unter Berücksichtigung der typologischen, formellen und strukturellen Elemente den mit ihnen vereinbaren Bestimmungszweck garantieren.

**Beispiele von Restaurierungs- und Wiedergewinnungsarbeiten:**

- Maßnahmen zu Eliminierung und zur Vorbeugung von Verfall
- Anpassung der Raumhöhen von Dachböden unter Einhaltung des existierenden Volumens
- Mauerdurchbrüche für Fenster zur Raumlüftung.

**UMBAUARBEITEN**

Unter die Umbauarbeiten fallen Maßnahmen zur Veränderung eines Gebäudes durch eine Reihe von Arbeiten, die zu einem gänzlich oder teilweise vom bestehenden verschiedenen Gebäude führen können.

**Beispiele von Umbauarbeiten:**

- Abriss und Wiederaufbau mit dem gleichen Gesamtvolumen der bestehenden Immobilie
- Veränderung der Fassade
- Bau einer Mansarde oder eines Balkons
- Umbau des Dachbodens zur Mansarde oder des Balkons zur Veranda
- Mauerdurchbruch für neue Fenster und Türen
- Bau von Hygieneräumen zur Erweiterung der Flächen und des existierenden Volumens.

Was die für die steuerliche Absetzung zugelassenen Umbauarbeiten betrifft, hat die Agentur der Einnahmen unter anderem Folgendes klargestellt:

- für den Abriss und den Neubau mit Erweiterung steht die Absetzung nicht zu, da die Maßnahme in seiner Gesamtheit als "Neubau" gilt
- wenn der Renovierung ohne Abriss des existierenden Gebäudes und seiner Vergrößerung erfolgt, steht die Absetzung nur in Bezug auf den existierenden Teil zu, da die Erweiterung in jedem Fall einen "Neubau" darstellt.

Dieselben Kriterien gelten auch für Erweiterungsmaßnahmen, die in Anwendung des sogenannten Hausplanes (Beschl. Agentur der Einnahmen Nr. 4/E von 2011) vorgesehen sind.

- B.** Für die Arbeiten, die infolge von Naturkatastrophen für den Wiederaufbau oder die Instandsetzung von Immobilien erforderlich sind, auch wenn diese Arbeiten nicht unter die in dem obigen Buchstaben A angeführten Kategorien fallen und unter der Voraussetzung, dass der Notstand ausgerufen wurde.
- C.** Arbeiten für folgende Zwecke:
- für die Abschaffung von architektonischen Barrieren wie der Einbau von Aufzügen und Lastaufzügen (zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges außerhalb der Wohnung)
  - für die Schaffung aller möglichen Instrumente, die durch die Kommunikation, die Robotik und jeder anderen technologisch fortgeschrittenen Form dazu geeignet sind, den Personen mit einer schweren Behinderung laut Art. 3, Abs. 3 des Gesetzes 104/1992, die Fortbewegung innerhalb und außerhalb der Wohnung zu erleichtern.

Die Absetzung steht nur für jene Spesen zu, die für Arbeiten an den Immobilien getragen wurden. Sie steht hingegen nicht für Spesen zu, die für den alleinigen Kauf von Geräten getragen wurden, auch wenn diese dazu dienen die Kommunikation und die interne und externe Fortbewegung dieser Personen zu unterstützen.

Aus diesem Grund fallen beispielsweise die Telefone mit Freisprechanlagen, die Tastbildschirme, die Computer, die Großfeldtastaturen nicht unter diese Begünstigung. Diese Güter sind in der Kategorie der technischen und informatischen Hilfsgeräte einzustufen, für welche, unter bestimmten Voraussetzungen, ein Irpef-Absetzbetrag von 19% zusteht.

- D.** Arbeiten für die Anbringung von Vorkehrungen, dessen Zweck es ist, das Risiko illegaler Handlungen durch Dritte zu verhindern.

Als "illegale Handlungen" sind jene gemeint, die strafrechtlich verfolgbar sind (zum Beispiel: Diebstahl, Aggression; Personenentführung und alle anderen Straftaten, die eine Verletzung der juristisch geschützten Rechte darstellen).



In den nachfolgenden Fällen steht die Absetzung einzig und allein auf die Spesen zu, die für die Durchführung von Arbeiten an Immobilien getragen wurden. Die Begünstigung steht, zum Beispiel, auf Verträge, die mit einem Überwachungsinstitut abgeschlossen wurden, nicht zu.

Zur Vereinfachung werden folgende Arbeiten angeführt, die zu den Sicherungsmaßnahmen zählen:

- Verstärkung, Austausch oder Anbringung von Zäunen oder Mauern, rund um die Gebäude
- Anbringung oder Austausch von Gittern an den Fenstern
- Panzertüren oder verstärkte Türen
- Anbringung oder Austausch von Türschlössern, Vorhängeschlössern, Ketten, Türspionen
- Anbringung von Öffnungs- und Einbruchsmeldern an Türen und Fenstern
- Anbringung von Rolläden
- Metallrolläden mit Verriegelungssystem
- Einbruchssichere Glasfenster
- Wandsafes
- Überwachungskameras oder Aufnahmegeräte, die an privaten Überwachungsinstituten angeschlossen sind
- Geräte zur Diebstahlsicherung und dazugehörige Steuerungszentrale.

**E.** Arbeiten zwecks Verkabelung und zur Einschränkung der Lärmbelästigung an Gebäuden.

**F.** Arbeiten zur Einsparung von Energie mit besonderem Augenmerk auf den Einbau von Vorrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Zu den begünstigten Arbeiten zählen, zum Beispiel, die Einrichtung einer Photovoltaikanlage für die Erzeugung von Strom, da diese Anlage durch die Nutzung von Sonnenenergie und demnach durch die Nutzung einer erneuerbaren Energie funktioniert (Resolution der Agentur der Einnahmen Nr. 22/E vom 2. April 2013).

Um die Absetzung in Anspruch nehmen zu können ist es jedoch notwendig, dass die Anlage dem Energiebedarf der Wohnung gerecht wird (d.h. für den häuslichen Gebrauch, die Beleuchtung, der Stromversorgung für die Elektrogeräte usw.) und demnach muss die Anlage direkt für den Bedarf der Wohnung eingesetzt sein.

Diese Eingriffe können auch bei Nichtdurchführung von effektiven Bauarbeiten vorgenommen werden, wobei der Erwerb der entsprechenden Dokumentation mit welcher die Energieeinsparungen, in Anwendung der in diesem Bereich geltenden Rechtsvorschriften, bescheinigt wird, erforderlich ist.

**G.** Die Arbeiten bei denen Erdbeben-Sicherungsmaßnahmen mit besonderem Augenmerk auf die Durchführung von Arbeiten für die statische Sicherheit

durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen an den strukturellen Elementen der Gebäude oder an den baulichen Anlagen, die strukturell verbunden sind und auch gesamte Gebäude betreffen können, durchgeführt werden. Falls die Arbeiten in einem historischen Stadtzentrum stattfinden, dann müssen diese aufgrund einheitlicher Projekte und nicht an einzelnen Einheiten durchgeführt werden.

Zudem steht die Steuerbegünstigung auch für die Spesen, die für die Abfassung der vorschriftsmäßigen Unterlagen hinsichtlich struktureller Sicherheit des Gebäudebestandes sowie für die Durchführung der Arbeiten, die für die Ausstellung der obengenannten Unterlagen notwendig sind, zu.

#### **HINWEIS**

Was die Kosten für Maßnahmen zur Erdbebensicherheit betrifft, sind höhere Absetzungen vorgesehen, die bis zu 85% betragen können und bis zum 31. Dezember 2021 genutzt werden können (über solchen als Sisma bonus" bekannten Begünstigungen wird eine gesonderte Anleitung veröffentlicht werden).

- H.** Die Bonifizierung von Asbest und die Durchführung von Arbeiten, die dazu ausgerichtet sind Unfälle im Haus zu verhindern.

In Hinblick auf die Sicherheitsvorkehrungen im Haushalt, steht für den einfachen Kauf von Ausstattungen oder Haushaltsgeräten, die mit Sicherheitsmechanismen ausgestattet sind, auch wenn diese ausgetauscht werden, kein Anspruch auf die Absetzung zu, da in diesem Fall keine zusätzlichen Arbeiten an der Immobilie vorgenommen werden (so begründet zum Beispiel der Kauf einer Küche mit

Abschaltautomatik, die eine traditionale Küche mit Gas ersetzt, kein Recht auf Absetzung).

Die Steuerbegünstigung hingegen steht für einfache Reparaturen von Anlagen der Immobilie, die nicht mehr sicher sind, (wie zum Beispiel für den Austausch von Gasleitungen oder nicht einwandfrei funktionierenden Steckdosen), zu.

Unter den begünstigten Arbeiten fällt zum Beispiel:

- der Einbau von Spürgeräten zur Erhebung von inertem Gas
- die Montage von Sicherheitsglas
- die Anbringung von Handläufen.

#### **ANDERE ZUR BEGÜNSTIGUNG ZUGELASSENE AUSGABEN**

Zusätzlich zu den notwendigen Ausgaben für die Durchführung der Arbeiten können zum Zweck der Absetzung auch folgende Ausgaben berücksichtigt werden:

- Ausgaben für die Planung und andere damit verbundene professionelle Leistungen
- Ausgaben für professionelle Leistungen, die in jedem Fall durch die Art der Maßnahme erforderlich sind

- Ausgaben zur Herstellung der Regelkonformität der Gebäude im Sinn des MD Nr. 73/2008 - ehem. Gesetz Nr. 46/90 (elektrische Anlagen) und der Unicig-Normen für Erdgasanlagen (Gesetz Nr. 1083/71)
- Ausgaben für den Kauf der Materialien
- Die für die Konformitätsbescheinigung mit den geltenden Gesetzen gezahlte Vergütung
- Ausgaben für die Durchführung von Gutachten und Lokalterminen
- Die Mehrwertsteuer, die Stempelsteuer und die Gebühren für Konzessionen, Genehmigungen und Anzeigen des Arbeitsbeginns
- Erschließungskosten
- Andere eventuelle Kosten, die im engen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen sowie mit den von den Durchführungsbestimmungen für steuererleichterte Maßnahmen festgelegten Verpflichtungen stehen (Dekret Nr. 41 vom 18. Februar 1998).

Als absetzbare Maßnahmen können hingegen nicht die Ausgaben für Umzug und Einlagerung der Möbel während der Zeitspanne, die zur Durchführung der Wiedergewinnungsarbeiten nötig ist, betrachtet werden.

## 1.2 GEMEINSAME BEREICHE

### 1.2.1 Woraus bestehen sie?

Folgende Absetzungen stehen auch für die Renovierung der gemeinsamen Bereiche von Mehrfamilienhäusern zu:

- **50%** der Spesen (vom Verwalter vorgenommene Überweisungen) vom 26. Juni 2012 bis zum 31. Dezember 2019, bis zu einer Obergrenze von maximal **€ 96.000** pro Wohneinheit
- **36%** der Spesen ab dem 1. Januar 2020, bis zu einer Obergrenze von maximal **€ 48.000** pro Wohneinheit

Unter gemeinsame Bereiche versteht man solche, die sich auf mehrere funktional autonome Wohneinheiten beziehen, unabhängig von der Existenz mehrerer Eigentümer. Die genannten gemeinsamen Bereiche sind diejenigen, die in Artikel 1117, Nummern 1, 2 und 3 des Zivilgesetzbuches angegeben sind:

- Der Boden, auf dem das Gebäude steht, die Fundamente, die Hauptmauern, die Dächer und die Pflastersteine, die Treppen, die Eingangstüren, die Vorräume, die Arkaden, die Höfe, alle Gebäudeteile, die für den allgemeinen Gebrauch notwendig sind
- Pfortnerloge und - Wohnung, Waschküche, Heizraum, Trockenraum oder andere ähnliche gemeinsame Einrichtungen
- Werke, Anlagen, Ausrüstungen jeglicher Art, die für den allgemeinen Gebrauch und Genuss genutzt werden, wie Aufzüge, Brunnen, Tanks, Kanalisationen und so weiter.

## 1.2.2 Wer hat Anspruch auf die Absetzung?

Für Maßnahmen, die an den gemeinsamen Bereiche der Wohngebäude durchgeführt werden, stehen die Absetzungen auf der Grundlage des tausendsten Anteils des Eigentums oder der verschiedenen Kriterien, die gemäß den Artikeln 1123 und folgenden des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden sind, jedem einzelnen Wohnungseigentümer zu.

Die Begünstigung wird mit Bezug auf das Jahr der Überweisung durch die Wohnhausverwaltung angewandt.

In diesem Fall fällt die Absetzung in Höhe des ihnen zurechenbaren Anteils an die einzelnen Wohnungseigentümer, sofern diese innerhalb der Frist zur Abgabe der Steuererklärung tatsächlich an die Wohnhausverwaltung gezahlt wurde.

Der Verwalter stellt eine Bescheinigung aus, die unter anderem die Höhe der im Referenzjahr angefallenen Kosten und den dem Wohnungseigentümer zuzurechnenden Anteil angibt.

Falls die Bescheinigung der Verwaltung die Daten eines einzelnen Eigentümers angibt, während die Kosten für die in Frage kommende Wohnung von anderen getragen wurden, können Letztere, wenn sie die Voraussetzungen für die Absetzung erfüllen, diese benutzen, unter Vorbehalt, dass sie auf der vom Verwalter ausgestellten Bescheinigung (Nachweis der Zahlung des Spesenanteils) ihre tatsächliche Beteiligung und ihren zuzurechnende Prozentsatz beweisen.

Dies gilt auch dann, wenn die Kosten von dem/der zusammenlebenden Familienangehörige/n, von dem/der eingetragenen Partner/in oder von dem/der zusammenlebenden Partner/in des Wohnungseigentümers getragen werden, der/die die Kosten für die Eigentumswohnungen abziehen kann. Auf der vom Verwalter ausgestellten Bescheinigung werden die Hauptregisterdaten und die Bescheinigung der effektiven Beteiligung an den Spesen angegeben.

### **KLEINE-MEHRFAMILIENHÄUSER**

Unter Kleines-Mehrfamilienhaus versteht man ein Mehrfamilienhaus, das aus nicht mehr als acht Wohnungseigentümern besteht. Mehrfamilienhäuser, die keinen Verwalter ernannt haben, da sie dazu nicht verpflichtet sind, und die keine Steuernummer haben, können dennoch die Absetzung für Umbauarbeiten an gemeinsamen Teilen in Anspruch nehmen.

Mit dem Rundschreiben Nr. 3/E vom 2. März 2016 hat die Agentur der Einnahmen Folgendes festgehalten:

- Die Zahlung muss immer mit geeigneter Bank/Postüberweisung (auf die die Steuervorauszahlung von Seiten der Bank oder der Post vorgenommen wird) durchgeführt werden

- Bei einem Nichtvorliegen der Steuernummer des Mehrfamilienhauses können die Steuerpflichtigen in den Erklärungsvordrucken die getragenen Ausgaben unter Angabe der Steuernummer des Wohnungsbesitzers eintragen, der die Überweisung ausgeführt hat.

Der Steuerpflichtige muss bei einer Kontrolle nachweisen, dass die Maßnahmen an gemeinsamen Teilen des Gebäudes durchgeführt wurden. Wenn man sich für die Einreichung der Erklärung an ein Steuerbeistandszentrum (CAF) oder einen zugelassenen Vermittler wendet, ist man außer zur allgemeinen erforderlichen Dokumentation auch zur Vorlage einer Selbsterklärung, die die durchgeführten Arbeiten belegt, und die die Katasterdaten der Immobilie des Mehrfamilienhauses angeht, verpflichtet.

### 1.2.3 Für welche Arbeiten stehen die Begünstigungen zu

Für die in den Buchstaben a), b), c) und d) des Artikels 3 des DPR 380/2001 (Einheitstext der Bestimmungen und Regelungen im Baurecht) angeführten Arbeiten an allen Gemeinschaftsstellen der Wohngebäude kann jeder Wohnungseigentümer die Absetzung beantragen.

Dabei handelt es sich insbesondere um folgenden Maßnahmen:

- ordentliche Instandhaltung
- außerordentliche Instandhaltung
- Restaurierungs- und Wiedergewinnungsarbeiten
- Umbauarbeiten.

Daher sind zusätzlich zu den gleichen Maßnahmen, die an einzelnen Wohneinheiten durchgeführt werden, auch die an den gemeinsamen Bereichen durchgeführten ordentlichen Instandhaltungsarbeiten Gegenstand der Steuerbegünstigung.

#### ORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Zu den ordentlichen Instandhaltungsarbeiten zählen zum Beispiel: Reparaturarbeiten, Erneuerung und Ersatz der Oberflächen der Gebäude, notwendige Arbeiten, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder in Stand zu halten, der Austausch von Böden, Fenstern und Türen, das Streichen von Wänden, Decken, inneren und äußeren Türen und Fenstern, die Erneuerung des Innenverputzes, die Abdichtung von Dächern und Terrassen, das Lackieren von Garagentoren.

#### ANDERE ZUR BEGÜNSTIGUNG ZUGELASSENE MASSNAHMEN

Zu den zur Begünstigung zugelassenen Maßnahmen zählen, wie gesagt, die gleiche Maßnahmen, die der Steuerbegünstigung unterliegen, wenn sie an einzelnen Wohneinheiten durchgeführt werden.



Sie sind im Art. 16-bis des Tuir angegeben und wurden oben beschrieben. Dabei handelt es sich um folgenden Maßnahmen:

- Arbeiten, die infolge von Naturkatastrophen für den Wiederaufbau oder die Instandsetzung von Immobilien erforderlich sind
- zur Abschaffung von architektonischen Barrieren oder dazu geeignet, Personen mit einer schweren Behinderung laut Art. 3, Abs. 3 des Gesetzes 104/1992, die Fortbewegung zu erleichtern
- um das Risiko illegaler Handlungen durch Dritte zu verhindern
- zwecks Verkabelung und zur Einschränkung der Lärmbelastigung an Gebäuden
- zur Energieeinsparung
- zur Erdbebensicherung
- zur Asbestsanierung und um Unfälle im Haus zu verhindern.

#### **HINWEIS**

Was die Kosten für Maßnahmen zur Erdbebensicherung betrifft, sind höhere Absetzungen vorgesehen, die bis zu 85% betragen können und bis zum 31. Dezember 2021 genutzt werden können (über solchen als „Sisma bonus“ bekannten Begünstigungen wird eine gesonderte Anleitung veröffentlicht werden).

## **1.3 DIE MWST.-BEGÜNSTIGUNG**

Für die Wiedergewinnungsarbeiten ist es möglich, den reduzierten Mehrwertsteuersatz zu verwenden. Je nach Art der Maßnahme wird die Begünstigung auf die Dienstleistungen des Unternehmens, das die Arbeiten ausführt, und in einigen Fällen auf der Übertragung von Gütern angewendet.

### **1.3.1 Ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten**

Auf Dienstleistungen, welche ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten an Wohnimmobilien betreffen, ist die Anwendung der reduzierten MwSt. von 10% vorgesehen.

Die Abtretungen von Gütern unterliegen hingegen dem reduzierten Steuersatz der MwSt. nur dann, wenn die entsprechende Lieferung im Auftragsvertrag enthalten ist.

Wenn der Auftragnehmer jedoch Güter eines größeren Vermögenswertes liefert, wird der erleichterte Steuersatz auf die genannten Güter nur bis zur Erreichung des Wertes der Leistung ohne den Wert der Güter selbst angewandt.

In der Praxis gilt der Zinssatz von 10% nur für die Differenz zwischen dem Gesamtwert der Leistung und dem der Güter selbst.

### BEISPIEL

- a) Gesamtkosten für die Maßnahmen € 10.000, davon:
- b) € 4000 für Arbeitsleistungen
- c) € 6000 Kosten der Güter von größerem Wert (zum Beispiel Wasserhähne und Sanitäreinrichtung). Die MwSt. von 10% wird auf die Differenz zwischen dem Gesamtbetrag der Arbeiten und den Kosten der Güter von größerem Wert angewandt:  $10.000 - 6.000 = 4.000$ . Auf den Restbetrag der Güter(2000 €) wird die MwSt. im ordentlichen Ausmaß von 22 % angewandt.

Die "bedeutenden Güter" wurden ausdrücklich vom Dekret vom 29. Dezember 1999 festgelegt. Es handelt sich um- und Lastenaufzüge

- Personen- und Lastenaufzüge
- Außen- und Innentüren und Fenster
- Heizkessel
- Videosprechanlagen
- Anlagen zur Klimatisierung und Luftumwälzung
- Sanitärelemente und Hähne für Bäder
- Sicherheitsanlagen.

Das Haushaltsgesetz 2018 liefert eine Auslegung der Bestimmung, die den ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 10% für bedeutenden Güter vorsieht, und erläutert, wie deren Wert korrekt ermittelt werden kann, wenn gleichzeitig zu den Arbeiten auch Bestandteile und Einzelteile derselben Güter geliefert werden (man denkt zum Beispiel an Fensterläden und Verbrauchsmaterialien, die bei der Montage eines Fensterrahmens verwendet werden).

Es wird insbesondere festgelegt, dass die Wertermittlung auf der Grundlage der funktionalen Autonomie der Einzelteile in Bezug auf das Hauptprodukt erfolgen muss.

Im Wesentlichen, wie die Agentur der Einnahmen bereits im Rundschreiben Nr. 12/E aus dem Jahr 2016 erläutert hatte, in Anwesenheit solcher Autonomie, sollen die Bestandteile oder die Einzelteile nicht in den Wert des Gutes, sondern in dem der Dienstleistung enthalten sein (und daher einem ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 10% unterliegen).

Im Gegenteil, wenn sie einen wesentlichen Bestandteil des Vermögenswerts bilden und zu seiner normalen Funktionalität beitragen, müssen sie in den Wert der „bedeutenden Güter“ und nicht in den Wert der Dienstleistung eingefügt werden.

Dasselbe Haushaltsgesetz sieht auch vor, dass die Rechnung, die vom Subjekt, das die Arbeiten durchführt, ausgestellt wird, neben dem Gegenstand der Dienstleistung auch den Wert der "bedeutenden Güter" angeben muss, die im Rahmen der selben Arbeiten geliefert werden.

## WANN STEHT DIE STEUERBEGÜNSTIGUNG NICHT ZU

Die erleichterte MwSt. von 10% kann nicht angewandt werden:

- auf Materialien oder Güter, die von einem anderen Subjekt als dem, das die Arbeiten durchführt, geliefert werden
- auf direkt vom Auftraggeber gekaufte Materialien oder Güter
- auf Dienstleistungen von Freiberuflern, auch wenn sie im Bereich von Maßnahmen zur Wiedergewinnung der Bausubstanz durchgeführt wurden
- auf Dienstleistungen, die von Subunternehmern gegenüber der ausführenden Baufirma durchgeführt wurden. In diesem Fall muss das Subunternehmen dem Hauptunternehmen den ordentlichen MwSt.-Satz von 22 % in Rechnung stellen, das seinerseits dem Auftraggeber die Leistung mit einer MwSt. von 10 % in Rechnung stellt, wenn die notwendigen Vorbedingungen dazu vorliegen.

### 1.3.2 Restaurierungs- und Sanierungs- und Umbauarbeiten

Für alle anderen Maßnahmen zur Wiedergewinnung der Bausubstanz ist immer ohne Verfallsdatum die Anwendung des MwSt.-Satzes von 10 % vorgesehen.

Es handelt sich im Einzelnen um Folgendes:

- A.** Das Erbringen von Dienstleistungen in Abhängigkeit vom Auftrags- oder Arbeitsvertrag zur Ausführung von Maßnahmen für
- Restaurierung
  - Sanierungsarbeiten
  - Wiedergewinnungsarbeiten
- B.** Der Ankauf von Gütern, mit Ausnahme von Rohmaterialien und Halbfertigprodukten, die für die Durchführung der Maßnahmen für Restaurierung, Erhaltung und bauliche Sanierung geliefert wurden, die vom Art. 3, Buchst. c) und d) des Einheitstextes der gesetzlichen und regulierenden Bestimmungen zum Bauwesen, angenommen durch das Dpr vom 6. Juni 2001, Nr. 380, festgelegt wurden.

Der MwSt.-Satz von 10% wird außerdem auf die Lieferung von sogenannten Fertiggütern angewandt, d.h. die Güter die, auch wenn sie eingebaut werden, ihre eigene Individualität bewahren, zum Beispiel Türen, Außenfenster, Sanitäreinrichtung, Heizkessel, etc).

Die Steuererleichterung steht sowohl für den direkt vom Auftraggeber der Arbeiten getätigten Ankauf zu, als auch dann, wenn die Güter durch die Firma oder denjenigen, der die Arbeiten ausführt, gekauft werden.

## 1.4 DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAME DER ABSETZUNGEN

### 1.4.1 Allgemeine Grundsätze

Bis zum 31. Dezember 2019 beträgt die maximale Ausgabengrenze, für das die Absetzung von 50% berechnet wird, 96.000 Euro pro Wohneinheit.

Diese Grenze hat jährliche Gültigkeit und betrifft die einzelne Immobilie und deren Zubehör, auch wenn es separat in den Kataster eingetragen ist. Die an das Zubehör vorgenommenen Baumaßnahmen haben zwar keine autonome Ausgabengrenze, sie liegen allerdings innerhalb der Grenze, die für die Wohneinheit festgelegt ist, der das Zubehör dient.

In dem Fall, dass die Umbauarbeiten an Wohngebäuden durchgeführt werden, die gleichzeitig auch für die Ausübung einer Handelstätigkeit, einer künstlerischen oder freiberuflichen Tätigkeit dienen, steht die Absetzung in einem vermindertem Ausmaß von 50% zu.

Handelt es sich bei den in jedem Jahr durchgeführten Arbeiten, um die Fortsetzung der in vorhergehenden Jahren begonnen Arbeiten, müssen bei der Berechnung der Höchstgrenze der abzugsfähigen Spesen, die in den Vorjahren getragenen Spesen berücksichtigt werden: das Anrecht auf die Begünstigung steht nur dann zu, wenn die Ausgaben für welche die Begünstigung bereits in Anspruch genommen wurde, nicht den vorgesehenen Höchstbetrag überschreiten.

Innerhalb des Höchstbetrages der im Bezugsjahr geschuldeten Irpef, hat jeder/e Steuerzahler/in das Recht, den ihm/ihr jährlich zustehenden Anteil abzusetzen. Die Erstattung zu viel gezahlter Steuer ist nicht gestattet.

#### BEISPIEL

Nehmen wir den Fall, dass der absetzbare jährliche Anteil 1.200 Euro beträgt und der im Bezugsjahr anfallende Betrag der Irpef (die vom Steuersubstituten einbehalten oder mittels Steuererklärung zu zahlen ist) 1.000 Euro beträgt, so geht der Restbetrag des jährlich absetzbaren Anteils (200 Euro) verloren.

Der überschüssige Betrag kann weder zurückverlangt, noch von der im folgenden Jahr geschuldeten Steuer abgesetzt werden.

#### DIE AUFTEILUNG DER ABSETZUNG

Der Absetzbetrag steht ab dem Jahr in dem die Spesen getragen und in den darauffolgenden Jahren zu und ist auf 10 gleichbleibende Jahresraten aufzuteilen.

Der Steuerpflichtige, der trotz seines Rechtes in einem oder mehreren Jahren (z. B. wegen Unfähigkeit oder weil er Einreichung der Vorlage der Steuererklärung befreit ist) nicht von der Steuerbegünstigung profitiert hat, kann in den nachfolgenden Steuerperioden immer noch von der Absetzung profitieren unter Angabe der Nummer der entsprechenden Rate.

## ZUSAMMENLEGUNG MIT DER IRPEF -ABSETZUNG FÜR DIE ENERGIEEINSPARUNG

Die Absetzung für Wiedergewinnungsarbeiten der Bausubstanz kann nicht mit der Begünstigung (zur Zeit Absetzung von 65%), die für Maßnahmen für die Energieeinsparung vorgesehen sind, zusammengelegt werden.

Daher kann der Steuerpflichtige im Fall, in dem die durchgeführten Maßnahmen sowohl unter die zur Energieeinsparung als auch für Wiedergewinnungsarbeiten vorgesehenen Steuerbegünstigungen fallen, für dieselben Ausgaben nur entweder die eine oder die andere steuerliche Vergünstigung in Anspruch nehmen, indem er die speziell in Bezug auf jede einzelne Vergünstigung vorgesehenen Verpflichtungen erfüllt.

### 1.4.2 Was soll man tun, um die Absetzungen in Anspruch nehmen zu können?

Die vorgesehenen Verpflichtungen für die Beantragung der Absetzung für die Umbauarbeiten sind in den letzten Jahren vereinfacht und reduziert worden.

Es ist ausreichend, in der Einkommensteuererklärung die Katasteridentifikationsdaten der Immobilie anzugeben, und wenn die Arbeiten vom Halter des Gebäudes durchgeführt werden, die Registrierungsdaten der Akte, die den Titel belegt, sowie die anderen für die Kontrolle der Absetzung erforderlichen Daten.

#### MITTEILUNG AN DIE ÖRTLICHE SANITÄTSEINHEIT

An die für das Gebiet zuständige örtliche Sanitätseinheit muss eine Mitteilung (mit Empfangsbestätigung oder anderen von der Region festgelegten Modalitäten) mit folgenden Informationen gesandt werden:

- Die Daten des Auftraggebers der Arbeiten und deren Ort
- Die Art der durchzuführenden Maßnahme
- Die Identifikationsdaten des Unternehmens, das die Arbeiten durchführt, mit ausdrücklicher Übernahme der Verantwortung durch dieses, hinsichtlich der durch die geltenden Normen zur Arbeitssicherheit und zu Abgaben festgelegten Verpflichtungen
- Datum des Beginns der Wiedergewinnungsarbeiten.

Die Mitteilung braucht in all den Fällen nicht zu erfolgen, in denen die Gesetzesvertretenden Dekrete zu den Sicherheitsbedingungen auf Baustellen nicht die Verpflichtung zu einer vorhergehenden Mitteilung an die Gesundheitsbehörde vorsehen.

In der Provinz Bozen muss die Mitteilung zum Arbeitsbeginn ausschließlich an das Arbeitsinspektorat gesendet werden.

#### MITTEILUNG AN DIE ENEA

Zur Überwachung und Bewertung der mit der Durchführung der Maßnahmen erzielten Energieeinsparungen wurde mit dem Haushaltsgesetz 2018 die Verpflichtung eingeführt, Informationen über die durchgeführten Arbeiten an Enea zu übermitteln, ähnlich wie dies bereits für die energetische Sanierung von Gebäuden vorgesehen ist.



Für Arbeiten mit Fertigstellungsdatum im Jahre 2018 ist die Sendung der Mitteilung der ENEA ist durch die Webseite <http://ristrutturazioni2018.enea.it> innerhalb vom 1. April 2019 durchzuführen.

Für Arbeiten die im Jahre 2019 fertiggestellt wurden wird die Mitteilung innerhalb von 90 Tagen ab Beendigung der Arbeiten mittels der Website <https://bonuscasa2019.enea.it/> durchgeführt werden müssen.

Wenn das Fertigstellungsdatum zwischen dem 1. Januar 2019 und dem 11. März 2019 liegt, beginnt die Frist von 90 Tagen am 11. März, dem Tag, an dem die Website online gestellt wird.

Für das "Fertigstellungsdatum der Arbeiten" kann der Bauleiter die Werkserklärung berücksichtigen, sofern vorgesehen, das Datum der Abnahme, auch wenn diese nicht nur als Ganzes durchgeführt wurde das Datum der Konformitätserklärung, sofern vorgesehen. Bei Elektrogeräten kann das Datum der Überweisung oder das, eines anderen gültigen Kaufdokumentes berücksichtigt werden.

#### Maßnahmen, die zur Mitteilung der ENEA verpflichtet sind

Bestandteile und Technologien	Massnahme
Baustrukturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Senkung des Wärmedurchgangs der vertikalen Wände, welche geheizte Räume von außen, von kalten Räumen oder vom Boden trennen</li> <li>• Senkung des Wärmedurchgangs der undurchsichtigen horizontalen und geneigten Strukturen (Deckungen), die geheizte Räume von außen und von kalten Räumen trennen</li> <li>• Senkung des Wärmedurchgangs der Bodenbeläge, welche geheizte Räume von außen, von kalten Räumen und vom Boden trennen.</li> </ul>
Einfassungen	Senkung des Wärmedurchgangs der Fenster und Türen, die Einfassungen umfassen, welche geheizte Räume von außen und von kalten Räumen trennen
Technologische Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation von Sonnenkollektoren (Solarthermie) für die Erzeugung von warmem Gesundheitswasser und/oder für die Heizung von Räumen</li> <li>• Ersetzung von Wärmeerzeugern mit Brennwertkesseln zur Heizung von Räumen (mit oder ohne Erzeugung von warmem Gesundheitswasser) oder nur zur Erzeugung von warmem Wasser für mehrere Benutzungen und mögliche Angleichung der Anlage</li> <li>• Ersetzung von Erzeugern mit Kondensationsluft-Wärmeerzeugern und mögliche Angleichung der Anlage</li> <li>• Wärmepumpen zur Klimatisierung der Räume und mögliche Angleichung der Anlage</li> <li>• hybride Systeme (Brennwertkessel und Wärmepumpe) und mögliche Angleichung der Anlage</li> <li>• Kleinsterzeuger (Pe&lt;50kWe)</li> <li>• Warmwasserbereiter mit Wärmepumpe</li> <li>• Biomassewärmeerzeuger</li> <li>• Installation von Systemen für die Verbuchung der Hitze in den zentralen Anlagen für mehrere Benutzungen</li> </ul>

Bestandteile und Technologien	Massnahme
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation von Systemen für die Wärmeregulierung und building automation</li> <li>• Fernwärme</li> <li>• Installation von Fotovoltaikanlagen und Speichersystemen (nur für Speichersysteme müssen die Daten für Eingriffe mit dem Enddatum der Arbeiten ab dem 1. Januar 2019 übermittelt werden)</li> </ul>
Haushaltsgeräte (niedrigste vorgesehene Energieklasse A+, mit Ausnahme von Öfen, deren niedrigste Energieklasse die A ist) Nicht klassifizierte Herdplatten und Waschtrockner	Öfen - Kühlschränke - Geschirrspüler - elektrische Kochfelder - Waschtrockner - Waschmaschine - Heizzrockner

Eine von der ENEA geschriebene Kurzanleitung für die Übermittlung der Daten ist in elektronischem Format auf der Webseite <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/> verfügbar.

### 1.4.3 Wie soll man die Arbeiten bezahlen

Um die Absetzung in Anspruch zu nehmen, ist es nötig, dass die Zahlungen durch Bank- oder Postüberweisung getätigt werden, aus der Folgendes hervorgeht:

- Der Überweisungsgrund, mit Bezugnahme auf die Norm (Artikel 16-bis des DPR Nr. 917/1986)
- Die Steuernummer des Begünstigten der Absetzung
- Die Steuernummer oder MwSt.-Nummer des Zahlungsbegünstigten.

<b>VERWENDUNGSZWECK</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Überweisung für Bauarbeiten, die zur Absetzung gemäß  Art. 16-bis des DPR Nr. 917/1986 berechtigen Bezahlung der Rechnung n. ____ vom ____ zu Gunsten von _____ MwSt.-Nummer _____ Begünstigter/e der Absetzung _____ Steuernummer _____  <input type="checkbox"/> .....
-------------------------	---

Ausgaben, die nicht mit Überweisung bezahlt werden können (zum Beispiel Erschließungskosten, Gebühren für Konzessionen, Genehmigungen und Anzeigen des

Arbeitsbeginns, steuerliche Einbehalte auf Honorare für Freiberufler, Stempelsteuern), können mit anderen Vorgangsweisen bezahlt werden.

Wenn es mehrere Subjekte gibt, die die Ausgaben tragen, und zur Gänze die Absetzung in Anspruch nehmen wollen, muss in der Überweisung die Steuernummer der Personen angegeben werden, die an der Steuervergünstigung interessiert sind.

Für an gemeinsamen Teilen von Mehrfamilienhäusern durchgeführte Maßnahmen muss außer der Steuernummer des Mehrfamilienhauses auch die des Verwalters oder des anderen Wohnungsbesitzers, der die Zahlung durchführt, angegeben werden.

Wenn der Auftraggeber der Überweisung eine andere Person ist als diejenige, die in der Zahlungsanweisung als Nutznießer der Absetzung angegeben ist, muss bei einem Vorliegen aller anderen gesetzlich vorgesehenen Bedingungen die Absetzung von diesem Letzteren in Anspruch genommen werden (Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 17/E vom 24. April 2015).

### **Einbehalt auf Überweisungen**

Zum Zeitpunkt der Zahlung der Überweisung müssen Banken und Poste Italiane Spa einen Einbehalt von 8% als Anzahlung auf die vom Unternehmen, das die Arbeiten durchführt, geschuldete Einkommensteuer durchführen.

Mit dem Rundschreiben Nr. 40 vom 28. Juli 2010 hat die Agentur der Einnahmen die entsprechenden Anweisungen zur Anwendung dieser Verpflichtung geliefert.

In Bezug auf die zugunsten der Gemeinden getätigten Ausgaben muss der Steuerpflichtige, wenn er mit Überweisung zahlt, ohne zu dieser Zahlungsform verpflichtet zu sein, im Überweisungsgrund die Gemeinde als Zahlungsbegünstigten und den Zahlungsgrund (zum Beispiel Erschließungskosten, Tosap -Steuer auf die Inanspruchnahmen öffentlichen Bodens, etc.) angeben.

Auf diese Weise verbuchen die Bank oder Poste Spa die Zahlung nicht als Betrag, der einem Einbehalt unterliegt.

Zum Zwecke der Absetzung sind auch die Überweisungen offener Konten bei "Zahlungsinstituten", d.h. den Unternehmen, die verschieden von den Banken sind und von der Banca d'Italia dazu befugt sind Zahlungsdienste auszuführen gültig. Um in den Genuss der Begünstigung zu gelangen ist es in diesen Fällen erforderlich, dass das Institut, in der Eigenschaft als Steuersubstitut, alle Verpflichtungen bezüglich Steuereinbehalt erfüllt und die Bescheinigung (mittels Bescheinigung CU) ausstellt und die Übermittlung der Erklärung (Vordruck 770) vornimmt.

### **DURCH FINANZIERUNG GEZAHLTE SPESEN**

Wenn die Arbeiten durch eine Finanzierungsgesellschaft gezahlt wurden, die dem Steuerpflichtigen eine Finanzierung gewährt hat, kann dieser dennoch bei einem Vorliegen der anderen Vorbedingungen die Steuererleichterung beantragen, unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Gesellschaft, die die Finanzierung gewährt, bezahlt das Unternehmen, das die Arbeiten durchgeführt hat, mit Bank-oder Postüberweisung, aus der alle gesetzlich

vorgesehenen Daten hervorgehen (Überweisungsgrund mit Angabe der Daten der Steuererleichterungsnorm, Steuernummer des Subjekts, in dessen Namen die Zahlung durchgeführt wurde, MwSt.-Nummer des Subjekts, zu dessen Gunsten die Überweisung getätigt wurde)

- Der Steuerpflichtige ist im Besitz des Belegs der von der Finanzierungsgesellschaft an den Dienstleister getätigten Überweisung.

Für die Absetzung gilt das Jahr der Durchführung der Überweisung von Seiten der Finanzierungsgesellschaft als das Jahr der Übernahme der Ausgabe.

#### 1.4.4 Unterlagen, die aufzubewahren sind

Die Steuerpflichtigen, die von den Steuerbegünstigungen profitieren wollen, müssen die in der Bestimmung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 2. November 2011 angegebenen Dokumente aufbewahren und auf Antrag der Ämter vorlegen.

Die betroffenen Steuerpflichtigen müssen außer dem Überweisungsbeleg auch die Rechnungen und Steuerbelege zu den für die Ausführung der Umbauarbeiten durchgeführten Ausgaben aufbewahren.

Diese Dokumente müssen auf den Namen der Personen lauten, die die Absetzung in Anspruch nehmen, sie könnten in der Tat von den Finanzämtern, die ihre Einkommensteuererklärung überprüfen, angefordert werden.

Für Maßnahmen, die an gemeinsamen Teilen von Mehrfamilienhäusern durchgeführt wurden, kann der Steuerpflichtige anstelle aller vorgesehenen Unterlagen eine vom Verwalter des Mehrfamilienhauses ausgestellte Bescheinigung verwenden, in der dieser die Erfüllung aller vorgesehenen Verpflichtungen bescheinigt und die Summe angibt, die der Steuerpflichtige zum Zweck der Absetzung berücksichtigen kann.

Außerdem muss der Steuerpflichtige folgende Dokumente besitzen:

- Den Antrag auf Katastereintragung (wenn die Immobilie noch nicht erfasst ist)
- Die Zahlungsbelege der Gemeindesteuer (Ici-GIS), wenn geschuldet
- Den Beschluss der Versammlung der Miteigentümer in welchem die Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten beschlossen wird (für Maßnahmen an gemeinsamen Teilen von Wohngebäuden) und die Tabelle der Aufteilung der Ausgaben in Tausendstel
- Die Zustimmungserklärung des Besitzers der Immobilie zur Durchführung der Arbeiten, für Maßnahmen, die vom Halter der Immobilie durchgeführt werden, wenn dieser kein zusammenlebender Familienangehöriger ist
- Die von den geltenden Baugesetzgebung geforderten Verwaltungslizenzen in Bezug auf die Art der durchzuführenden Arbeiten (Konzessionen, Genehmigungen, etc.) oder, wenn die Norm keine Lizenz erfordert, die Erklärung anstelle der öffentlichen Beweisurkunde, in der das Datum des Arbeitsbeginns anzugeben ist, und belegt werden muss, dass die durchgeführten Maßnahmen zur Steuererleichterung berechtigen.

## 1.4.5 Wenn sich die Besitzverhältnisse ändern

### VERKAUF DER IMMOBILIE

Wenn die Immobilie, an der die Maßnahmen zur Wiedergewinnung der Bausubstanz ausgeführt wurde, verkauft wurde, bevor der gesamte Zeitraum zur Inanspruchnahme der Steuererleichterung verstrichen ist, wird das Anrecht auf die Absetzung des nicht benutzten Anteils an den Käufer der Immobilieneinheit (wenn er eine natürliche Person ist) übertragen, es sei denn, zwischen den Parteien liegen andere Abmachungen vor.

Letztlich hat im Fall eines Verkaufs, und im Allgemeinen, einer notariellen Übertragung zwischen lebenden Personen, der Verkäufer die Wahlmöglichkeit, ob er die noch nicht benutzten Absetzungen in Anspruch nehmen oder dieses Anrecht an den Käufer (natürliche Person) der Immobilie übertragen will. Dennoch wird die Vergünstigung bei einem Nichtvorliegen von spezifischen Angaben im Kaufvertrag automatisch an den Käufer der Immobilie übertragen.

Um festzustellen, wer von dem Absetzungsanteil in Bezug auf ein Jahr profitieren kann, muss die Person identifiziert werden, der die Immobilie am 31. Dezember dieses Jahres gehörte.

Die Übertragung eines Anteils der Immobilie führt nicht zu einer entsprechenden Übertragung des Rechts auf Absetzung, die nur im Falle des Verkaufs der gesamten Immobilie erfolgt. Wird der Käufer jedoch durch den Verkauf des Anteils zum ausschließlichen Eigentümer der Immobilie, wird die Restabsetzung an den Käufer weitergegeben.

### IMMOBILIE MIT NIESSNUTZ

Entsteht ein Nutzungsrecht, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, gehen die nicht in Gebrauch genommenen Absetzungsanteile nicht auf den Nießbraucher über, sondern sie verbleiben bei dem nackten Eigentümer.

### VERERBTE IMMOBILIE

Bei einem Todesfall des Berechtigten wird die nicht in Anspruch genommene Absetzung zur Gänze oder in Teilen für die verbleibenden Steuerzeiträume ausschließlich an den Erben oder die Erben, die das „materielle und direkte Halten der Immobilie“ bewahren, übertragen.

Die Bedingung des Haltens des Gutes muss nicht nur für das Jahr der Annahme der Erbschaft vorliegen, sondern auch für jedes Jahr, für das man die verbleibenden Raten der Absetzung in Anspruch nehmen will.

Wenn zum Beispiel der Erbe, der direkt die geerbte Immobilie hielt, sie zu Benutzung oder Vermietung der Immobilie freigibt, kann er die Raten der entsprechenden Absetzung für die Jahre nicht in Anspruch nehmen, in denen er das materielle und direkte Halten des Gutes nicht mehr ausführt. Er kann eventuell die verbleibenden entsprechenden Raten der Jahre nach Beendigung des Nutzungs- oder Mietvertrags in Anspruch nehmen.



Im Falle eines Verkaufs oder einer Schenkung durch den Erben, der das materielle und direkte Halten der Immobilie besitzt, gehen die Restanteile der von ihnen nicht verwendeten Absetzung nicht auf den Käufer oder Spender über, auch wenn der Verkauf oder die Schenkung in dem gleichen Jahr der Annahme der Erbschaft erfolgen.

#### **ENDE DER MIETE ODER DER NUTZUNG**

Die Beendigung des Status der Miete oder der Nutzung beendet nicht das Anrecht auf die Absetzung durch den Mieter oder Nutzer, der die Maßnahmen, für die die Absetzung in Anspruch genommen wurde, durchgeführt hat; er kann sie weiterhin bis zum Ende des vorgesehenen Zeitraums in Anspruch nehmen.

#### **1.4.6 Wie man das Recht auf Absetzung verlieren kann**

Die Absetzung wird nicht zuerkannt, und der eventuell in Anspruch genommene Betrag wird von den Ämtern wieder eingefordert, wenn Folgendes vorliegt:

- Die vorhergehende Mitteilung an die zuständige Gesundheitsbehörde wurde, obwohl obligatorisch, nicht durchgeführt
- Die Zahlung wurde nicht durch Bank- oder Post Überweisung getätigt oder es wurde eine Überweisung getätigt, die nicht die notwendigen Angaben enthält (Überweisungsgrund, Steuernummer des zur Absetzung Begünstigten, MwSt.-Nummer oder Steuernummer des Subjekts, zu dessen Gunsten die Überweisung durchgeführt wurde). Im Hinblick auf diese Einhaltung hat die Agentur für Einnahmen mit Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016 festgelegt, dass der/die Steuerzahler/in das Recht auf die Begünstigung nicht verliert, wenn die Überweisung fehlerhaft durchgeführt wurde, sodass es den Banken, der Italienischen Post oder anderen Zahlungsinstituten nicht möglich war den Steuereinbehalt von 8% vorzunehmen. Um trotzdem in den Genuss der Begünstigung zu gelangen, muss jedoch beim entsprechenden Institut eine Ersatzerklärung des Notorietätsaktes angefordert werden mit welcher der/die Begünstigte der Überweisung bestätigt die Beträge erhalten und diese in seiner/ihrer Buchhaltung einbezogen zu haben.
- Die Rechnungen oder Belege, die die getätigten Ausgaben nachweisen, wurden nicht vorgelegt
- Der Überweisungsbeleg wurde nicht vorgelegt oder er ist auf eine andere Person ausgestellt als der Antragsteller der Absetzung
- Die Bauarbeiten wurden nicht unter Einhaltung der städtebaulichen Normen und kommunalen Bauvorschriften ausgeführt
- Die Sicherheitsvorschriften am Arbeitsplatz und die Abgabenverpflichtungen wurden verletzt. Für diese Verstöße verliert der Steuerpflichtige nicht das Anrecht auf die Steuererleichterung, wenn er im Besitz der Erklärung der Einhaltung der genannten Vorschriften, die ihm von der Baufirma ausgestellt wurde, ist (im Sinn des DPR vom 28. Dezember 2000, N. 445).

## 2. STEUERERBEGÜNSTIGUNGEN FÜR DEN KAUF UND BAU VON GARAGENBOXEN UND AUTOSTELLPLÄTZEN

Die Irpef-Absetzung für die Wiedergewinnung der Bausubstanz steht (im gleichen Umfang und unter ähnlichen Voraussetzungen, wie im vorigen Kapitel beschrieben) auch für den Kauf oder Bau von zugehörigen Stellplätzen zu.

Insbesondere wird die Steuerbegünstigung anerkannt:

- für den Kauf von bereits gebauten Garagenboxen bzw. zugehörigen Autostellplätzen (nur was Kosten betrifft, die auf deren Bau zurückzuführen sind)
- für den Bau von Garagen bzw. Autostellplätzen, auch in gemeinsamen Besitz (vorausgesetzt, es liegt eine Bindung des Zubehörs der Wohnung mit der Garagenbox vor).

### 2.1 DIE ABSETZUNG FÜR DEN ANKAUF

Die Absetzung für den Ankauf von Autounterständen steht nur für die Ausgaben zu, die für deren Bau getragen wurden, vorausgesetzt sie sind durch einen geeigneten vom Erbauer ausgestellten Beleg nachgewiesen.

Die Absetzung unterliegt folgenden Bedingungen:

- der Besitz oder ein Kaufvorvertrag des gebauten oder des zu bauenden Autostellplatzes
- das Vorliegen der Bindung des Zubehörs mit einer Wohneinheit; ist der Autostellplatz noch zu bauen, muss die Bindung mit einer Wohneinheit im Vertrag aufscheinen
- das Bauunternehmen muss die Kosten dokumentieren, die allein auf den Bau der Autostellplätze zurückzuführen sind, und die von den Nebenkosten (die nicht förderfähig sind) getrennt werden müssen.

#### GLEICHZEITIGER KAUF VON HAUS UND BOX

Für gleichzeitige Käufe von Haus und Garagenbox mit einem einzigen notariellen Vertrag, der die Zugehörigkeit zur Garagenbox mit dem Haus aufzeigt, kann der Käufer die Absetzung auf die Baukosten der Garagenbox in Anspruch nehmen, wenn sie eigens belegt sind.

Die Begünstigung der Absetzung kann auch in jenen Fällen in Anspruch genommen werden, wo die Zahlungen vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder bei Nichtvorliegen eines registrierter Vorkaufsvertrages gemacht worden sind aus denen die Bindung des Zubehörs zwischen der Garagenbox und Wohnung hervorgehen.

Die Bindung muss allerdings im Vertrag aufscheinen und bereits vor dem Datum der Einreichung der Steuererklärung mit welcher der/die Steuerpflichtige die Absetzung in Anspruch nimmt, bestehen.

### **ZUORDNUNG VON UNTERKÜNFEN UND ZUGEHÖRIGEN AUTOSTELLPLÄTZEN**

Für die Zuordnung von Unterkünften durch Wohnungsbaugenossenschaften steht die Absetzung auch für die per Banküberweisung gezahlten Vorschüsse ab dem Moment der Annahme des Abtretungsantrags durch den Verwaltungsrat zu.

Weder die Tatsache, dass die Urkunde in einer nachfolgenden Besteuerungsfrist festgelegt wird, noch dass das Protokoll des Zuteilungsbeschlusses, der die Bindung des Zubehörs formalisiert hat, noch nicht registriert wurde, werden berücksichtigt.

In Bezug auf die Existenz der Bindung des Zubehörs spielt es keine Rolle, ob die Gebäude noch nicht gebaut wurden, vorausgesetzt, dass die Funktion der Garagenbox im Dienst der zu bauenden Wohnung aus dem vorläufigen Zuteilungsvertrag resultiert.

## **2.2 DIE ABSETZUNG FÜR DEN BAU**

Um die Absetzung für den Bau neuer Autostellplätze und Garagen zu nutzen, die eventuell auch Gemeineigentum sind, ist es notwendig, dass eine Bindung des Zubehörs zu einer Wohneinheit besteht.

Die Absetzung beschränkt sich auf die Kosten für den Bau der zugehörigen Garage, auch wenn der Bau in Eigenregie durchgeführt wurde. Diese Kosten müssen durch die Zahlung per Überweisung dokumentiert werden, auch wenn die Wohneinheit noch nicht fertiggestellt ist.

## **2.3 NOTWENDIGE UNTERLAGEN**

Um die Absetzung **für den Kauf der Box** zu nutzen, muss der Eigentümer folgende Unterlagen besitzen:

- Kaufvertrag oder regulär registrierter Kaufvorvertrag, aus dem das Vorliegen der Bindung zwischen dem Wohngebäude und der Garagenbox hervorgeht
- Erklärung des Herstellers mit Angabe der Baukosten
- Bank- oder Postüberweisung für erfolgte Zahlungen.

**Für den Bau der dazugehörigen Box** ist es notwendig, dass der Besitzer folgende Dokumente besitzt:

- Baugenehmigung, aus dem das Vorliegen der Bindung zwischen dem Wohngebäude und der Garagenbox hervorgeht
- Bank- oder Postüberweisung für erfolgte Zahlungen.

### ZAHLUNG DER SUMMEN FÜR DEN KAUF DER BOX

Die Überweisung muss vom Begünstigten der Absetzung vorgenommen werden (Eigentümer oder Inhaber des dinglichen Rechtes der Immobilieneinheit, zu der die Bindung der Zubehörs mit der Box festgelegt wurde).

Unbeschadet der Bindung des Zubehörs, die sich aus der Kaufurkunde ergeben muss, ist die Absetzung jedoch auch auf das mit ihm zusammenlebende Familienmitglied zurückzuführen, das die Kosten tatsächlich getragen hat, sofern der von ihm getragene Ausgabenanteil auf der Rechnung vermerkt ist. Das Gleiche gilt für den/die zusammenlebende Partner/in *more uxorio*.

Sind Vorschüsse gezahlt worden, steht die Absetzung in Bezug auf die Zahlungen zu, die während des Jahres per Banküberweisung geleistet wurden, und zwar bis zu den von der Firma angegebenen Baukosten, sofern:

- Der Kaufvorvertrag bis zum Zeitpunkt der Vorlage der Steuererklärung, in der die Absetzung vorgenommen wird, regulär registriert wurde
- aus dem Kaufvorvertrag ergibt sich das Vorliegen der Bindung zwischen dem Wohngebäude und der Garagenbox.

Diese Bedingung der gesetzlich vorgeschriebenen Bindung kann allerdings in dem besonderen Fall als erfüllt betrachtet werden, wenn die Überweisung am selben Tag erfolgt, an dem der Vertrag abgeschlossen wird, jedoch zu einer davorliegenden Uhrzeit als der Vertragsabschluss.

### SPESEN, DIE NICHT MITTELS ÜBERWEISUNG BEZAHLT WURDEN

Im Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016 hat die Agentur Anweisungen bezüglich Absetzung der Spesen bei Kauf einer Garagenbox gegeben, wenn die Zahlung nicht mittels Überweisung durchgeführt wurde.

In diesem Dokument wurde klargestellt, dass die Steuerzahler die Absetzung, unter den folgenden Bedingungen, auch dann in Anspruch nehmen können, wenn die Zahlungen nicht mittels Überweisung vorgenommen wurde:

- wenn im notariellen Akt die vom Unternehmen, das den zur Wohnung dazugehörenden Garagenbox veräußert hat, die erhaltenen Beträge angeführt sind
- wenn der/die Steuerzahler/in vom Verkäufer, zusätzlich zur Bescheinigung zu den Baukosten der Garagenbox, eine Ersatzerklärung der Notorietätsurkunde erhält aus der die zu seinen Gunsten gutgeschriebenen Entgelte aufscheinen, die in die Buchhaltung des Unternehmens inbegriffen sind.

### 3. ABSETZUNG FÜR KÄUFER UND FÜR ZUWEISUNGSEMPFÄNGER VON UMGEBAUTEN IMMOBILIEN

Eine IRPEF-Absetzung ist auch für den Ankauf von sanierten Gebäuden zu Wohnzwecken vorgesehen.

Im Einzelnen wird die Absetzung für Sanierungsmaßnahmen von gesamten Gebäuden angewandt, die von Baufirmen oder Gebäudesanierungsfirmen und Baugenossenschaften durchgeführt werden, die innerhalb von 18 Monaten nach dem Abschluss der Arbeiten eine nachfolgende Veräußerung oder Übergabe der Immobilie vornehmen.

#### 3.1 WORUM HANDELT ES SICH DABEI

Die Steuerbegünstigung besteht aus einer Absetzung von der Einkommensteuer, der auf Pauschalkosten für den Umbau des Gebäudes berechnet wird.

Wenn die Ausgaben für den Kauf der Immobilie im Zeitraum zwischen dem 26. Juni 2012 und dem 31. Dezember 2019 vorgenommen wurden, steht eine Absetzung von **50%** auf einen Höchstbetrag von **€ 96.000** zu.

Ab 2020, sofern keine weiteren Verlängerungen vorgenommen werden, wird wieder die ordentliche Absetzung von **36 %** auf einen Höchstbetrag von **€ 48.000** angewandt werden. Die Absetzung muss immer in **10 Jahresraten** gleichen Betrages aufgeteilt werden.

#### WIE MAN DIE ABSETZUNG BERECHNEN KANN

Der Käufer oder derjenige, dem die Immobilie zugewiesen wird, muss in jedem Fall die Absetzung berechnen (50 oder 36 %), unabhängig vom Wert der durchgeführten Maßnahmen, auf einen Pauschalbetrag von 25 % des Kaufpreises oder der Zuweisung der Wohnung, die aus dem Kauf- oder Zuteilungsvertrag resultiert. Der Preis beinhaltet auch die Mehrwertsteuer, die dem Käufer in Rechnung gestellt wird.

#### BEISPIEL

Im Jahr 2019 kauft ein Steuerpflichtiger eine Wohnung zum Preis von € 200.000.

Der Pauschalbetrag der Sanierung (25 % von 200.000 €) beträgt € 50.000.

Die Absetzung (50 % von 50.000 €) beträgt € 25.000.

#### 3.2 WER HAT ANSPRUCH AUF DIE ABSETZUNG

Neben dem Besitzer sind der nackte Eigentümer und der Inhaber eines dinglichen Rechtes auf die Immobilie (Nutzung, Nießbrauch, Dauerwohnrecht) dazu berechtigt, die Absetzung in Anspruch zu nehmen.

Im Falle des Kaufs des nackten Eigentums und der gleichzeitigen Errichtung des Nießbrauchs muss die Absetzung im Verhältnis des Wertes der beiden dinglichen Rechte aufgeteilt werden.



Die Höchstgrenze der zulässigen Ausgabe (€ 96.000 bis zum 31. Dezember 2019, € 48.000 ab 2020) muss auf eine einzelne Wohneinheit und nicht auf die Anzahl der Personen, die an der Ausgabe teilnehmen, bezogen werden.

Folglich wird dieser Betrag unter alle zur Steuererleichterung berechtigten Subjekte aufgeteilt.

### 3.3 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAHME DER BEGÜNSTIGUNGEN

Die Absetzung wird unter folgenden Bedingungen angewandt:

- Die Immobilie muss von der Bau- oder Renovierungsfirma oder von der Genossenschaft, die die Maßnahmen durchgeführt hat, verkauft werden
- Der Ankauf oder die Übergabe der Wohneinheit muss innerhalb von 18 Monaten ab Fertigstellung erfolgen
- Die gekaufte oder zugewiesene Immobilie muss Teil eines Gebäudes sein, an dem Restaurierungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten vorgenommen wurden, die das gesamte Gebäude betreffen. Die Steuererleichterung wird daher unter der Bedingung angewandt, dass die Baumaßnahmen das gesamte Gebäude betreffen (und nicht nur einen Teil davon, auch wenn dieser erheblich ist). Sie steht nicht zu wenn ordentliche oder ausserordentliche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden.
- Der Begriff "Immobilie" muss als einzelne Wohneinheit verstanden werden und die Steuererleichterung ist nicht an die Abtretung oder Übergabe von anderen Immobilieneinheiten gebunden, die das gesamte Gebäude darstellen, sodass jeder Käufer die Absetzung mit dem eigenen Kauf oder der Übergabe in Anspruch nehmen kann.

#### Restaurierung, Erhalt und baulicher Sanierung Art. 3, Absatz 1, Buchst. c) und d) des DPR 380/2001

##### MASSNAHMEN DER RESTAURIERUNGS- UND SANIERUNGSARBEITEN

##### WIEDERGEWINNUNGSARBEITEN



Dies sind Maßnahmen für einen Erhalt des Gebäudes, und um seine Funktion zu sichern (zum Beispiel Befestigung, Wiederaufbau und Erneuerung von Konstruktionselementen des Gebäudes, Einbau von notwendigen Zusatzelementen und Anlagen)



Dies sind Maßnahmen zur Umwandlung eines Gebäudes durch eine systematische Gesamtheit von Arbeiten, die zu einem gänzlich oder teilweise vom vorhergehenden unterschiedlichen Baukörper führen können

### ZUSAMMENLEGUNG MIT ANDEREN STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

Bei Käufen in den Jahren 2016 und 2017, damit die Absetzung von 50% der Mehrwertsteuer, die an die Baufirma gezahlt wurde (Begünstigung für den Kauf von Wohnimmobilieneinheiten der Energieklasse A oder B), in Anspruch genommen werden kann, muss von den Gesamtkosten, die für den Kauf der Immobilie angefallen sind, der Betrag von 50% der abgezogenen Mehrwertsteuer abgezogen werden.

Im Wesentlichen sind die beiden Begünstigungen kumulierbar, wobei der allgemeine Grundsatz, dass es nicht möglich ist, zwei Begünstigungen auf die gleichen Kosten geltend zu machen, unbeschadet bleibt.

Die Absetzung kann jedoch nicht mit dem Abzug von 20% des Kaufpreises der zu vermietenden Gebäude kombiniert werden (Begünstigung gemäß Artikel 21 des GD 133/2014 bezüglich der Beträgen, die zwischen dem 1. Januar 2014 und dem 31. Dezember 2017 bezahlt wurden).

Daher ist es möglich, auf den Kaufpreis der Immobilie entweder den Abzug von 20% oder die Absetzung für den Kauf der renovierten Immobilie anzuwenden.

### 3.4 ZAHLUNGSWEISE UND UNTERLAGEN, DIE AUFZUBEWAHREN SIND

Um in den Genuss der Begünstigung zu gelangen sind Zahlungen per Bank- oder Postüberweisung nicht erforderlich.

Der Steuerpflichtige muss jedoch im Besitz des Kaufvertrags, der Abtretung oder des registrierten Kaufvorvertrags sein, woraus die Einhaltung der oben genannten Bedingungen resultiert.

Tragen diese Unterlagen nicht das Datum der Fertigstellung der Arbeiten oder dienen sie nicht, zu beweisen, dass das die Immobilie Teil eines vollständig renovierten Gebäudes ist, muss der Steuerzahler bei dem Bauunternehmen oder der Baugenossenschaft eine Bescheinigung beantragen, die die erforderlichen Bedingungen zur Anwendung der Begünstigung beweist.

#### HINWEIS

Der/die Käufer/in der Immobilie kann unter der Bedingung, dass der Vorkaufvertrag oder der Kaufvertrag zum Datum der Einreichung der Einkommenserklärung registriert war, auch für die Akontozahlungen die Absetzung in Anspruch nehmen.

## 4. RENOVIERUNGSKREDIT: DIE ABSETZUNG DER ZINSAUFWENDUNGEN

### 4.1 WORUM HANDELT ES SICH DABEI

Die Begünstigung besteht aus einer Einkommenssteuerabsetzung und den verbundenen Nebenkosten, die für Hypothekenkredite gezahlt wurden, die seit 1998 für die Renovierung oder dem Bau der Hauptwohnung abgeschlossen wurden.

Insbesondere ist es möglich, 19% der gezahlten Zinsen abzuziehen, wobei der Betrag in der jährlichen Steuererklärung angegeben werden muss. Der Höchstbetrag, auf den die Absetzung berechnet wird, beträgt insgesamt € 2582,28.

Unter Bau und Sanierung werden alle Maßnahmen verstanden, die in Übereinstimmung mit den kommunalen Genehmigungsvorgängen für Neubauten getroffen wurden, einschließlich der Maßnahmen für bauliche Sanierung gemäß Art. 3, Absatz 1 - Buchstabe d), des DPR 380/2001.

Die Absetzung steht auch für Maßnahmen zu, die auf einer im Rohzustand erworbenen Immobilie durchgeführt wurden, sowie für den Bau und die Renovierung eines ländlichen Gebäudes, das als Hauptwohnsitz des Landwirts genutzt werden soll.

Unter **Hauptwohnung** versteht man die Wohnung, in der der Steuerpflichtige und/oder seine Familienangehörige sich gewohnheitsmäßig aufhalten.

Zu diesem Zweck dienen die Ergebnisse der Melderegister oder die Selbstbescheinigung, mit der der Steuerpflichtige bescheinigen kann, dass er gewohnheitsmäßig an einem anderen Ort wohnt, als dem, der in den Melderegistern angegeben ist.

### 4.2 WER HAT ANSPRUCH AUF DIE ABSETZUNG?

Die Absetzung steht dem Steuerpflichtigen zu, der den Darlehensvertrag abschließt und der den Besitz der Immobilieneinheit haben wird – sei es als Eigentümer oder als Inhaber eines anderen dinglichen Rechts – in der er oder seine Familienangehörigen sich regelmäßig aufhalten wollen.

Im Gegensatz zu den Zinsen bezüglich des Kredits für den Kauf des Hauptwohnsitzes, kann der Anteil der Zinsen des zu Lasten lebenden Ehepartners bezüglich des Darlehens für den Bau des Hauptwohnsitzes nicht von dem anderen Ehepartner abgezogen werden.

Bei Wiedergewinnungsarbeiten wird die Absetzung bei Vorliegen einer Genehmigungsmaßnahme der Gemeinde anerkannt, aus der hervorgeht, dass die

Genehmigung die in Artikel 3 Absatz 1 - Buchstabe d) des DPR 380/2001 genannten Arbeiten betrifft.

In Ermangelung dieser Information ist die Absetzung zustehend, wenn der Steuerpflichtige eine entsprechende Erklärung besitzt, die vom Leiter des zuständigen Gemeindeamtes unterzeichnet wurde.

Ungeachtet des gewöhnlichen Wohnsitzerfordernisses steht die Absetzung auch für die Zinsaufwendungen zu, die von den Angehörigen des ständigen Personals der Streitkräfte und der Polizeikräfte die sowohl der Militärordnung als auch der Zivilordnung unterstehen bezüglich Krediten für den Bau der einzigen Eigentumsimmobilie gezahlt werden.

Um in den Genuss der Begünstigung zu gelangen, muss der Steuerpflichtige folgende Dokumente besitzen:

- Quittungen über die Zahlung des Zinsaufwandes
- Kopie des Darlehensvertrags, aus der hervorgeht, dass dieser für die Durchführung der Bau- oder Renovierungsarbeiten abgeschlossen wurde
- Kopie der Dokumentation, die die effektive Beteiligung an den Kosten für die Durchführung der Arbeiten belegt.

### 4.3 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE INANSPRUCHNAHME DER ABSETZUNG

Zur Inanspruchnahme der fraglichen Absetzungen müssen folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Das Darlehen muss in den 6 Monaten vor dem Datum des Beginns der Bauarbeiten oder den 18 darauffolgenden Monaten aufgenommen werden
- Die Immobilie muss innerhalb von 6 Monaten nach dem Abschluss der Bauarbeiten als Hauptwohnung genutzt werden
- Der Darlehensvertrag muss vom Subjekt abgeschlossen werden, das in den Besitz der Immobilieneinheit durch Eigentumsrecht oder anderes dingliches Recht gelangt.

Die Absetzung ist auf die Höhe der Passivzinsen für den Betrag des effektiv in jedem Jahr für den Bau der Immobilie benutzten Darlehens begrenzt.

Es gibt die Möglichkeit, den Zinsabzug für Hypothekenverträge für die Gebäudesanierung des Hauptwohnsitzes und die Absetzung von 50% für die Spesen bezüglich der Renovierung der Immobilien gleichzeitig in Anspruch zu nehmen.

Diese Absetzung ist darüber hinaus mit der Absetzung für Passivzinsen für Hypothekarkredite für den Kauf der Hauptwohnung kumulierbar (jedoch für die

gesamte Zeitdauer der Bauarbeiten der Immobilieneinheit, sowie für den Zeitraum von 6 Monaten nach dem Ende der Arbeiten selbst).

Das Anrecht auf Absetzung verfällt ab dem Steuerzeitraum, der auf den Steuerzeitraum folgt, in dem die Immobilie nicht mehr als Hauptwohnung benutzt wird. Veränderungen, die aufgrund von Umzügen aus Arbeitsgründen erfolgen, werden nicht berücksichtigt.

Die Nichtbenützung der Immobilieneinheit als Hauptwohnung innerhalb von sechs Monaten nach dem Abschluss der Bauarbeiten zieht den Verlust des Anrechts auf Absetzung nach sich. In diesem Fall beginnt die Frist für die Berichtigung der Einkommensteuererklärung durch die Agentur der Einnahmen ab dem Datum des Abschlusses der Bauarbeiten.

Die Absetzung steht nicht zu, wenn die Bauarbeiten der als Hauptwohnung zu benutzenden Immobilieneinheit nicht innerhalb der vom Genehmigungsvorgang festgesetzten Frist, die den Bau der Immobilie selbst genehmigt hat (mit Möglichkeit der Verlängerung) abgeschlossen sind. In diesem Fall beginnt ab diesem Datum die Frist für die Berichtigung der Einkommensteuererklärung.

Das Anrecht auf Absetzung verfällt nicht, wenn die Bauarbeiten aufgrund von Verzögerungen bei der Ausstellung der von der gültigen Baugesetzgebung geforderten Verwaltungslizenzen, die ausschließlich der Kommunalverwaltung zugeschrieben werden können, nicht innerhalb von 6 Monaten oder innerhalb von 18 Monaten nach dem Abschlussdatum des Darlehensvertrages begonnen wurden, oder die vorgesehenen Fristen im genannten Zeitraum nicht eingehalten wurden.

Unbeschadet der Abzugsfähigkeit muss unter den oben beschriebenen Bedingungen die in Frage kommende Begünstigung jedoch mit den tatsächlichen Kosten verglichen werden, die dem Steuerzahler für den Bau / die Renovierung der Immobilie entstehen. Die Absetzung beschränkt sich tatsächlich auf die Zinsen, die sich auf die Höhe des tatsächlich verwendeten Darlehens beziehen, und daher müssen die Beträge mit den angefallenen und dokumentierten Ausgaben miteinander verglichen werden.

Die Begünstigung hängt somit nicht von den Zinsen ab, die sich auf den Teil des Kredits beziehen, der die nachgewiesenen Ausgaben übersteigt.

## 5. ÜBERSICHTSTABELLEN ÜBER FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN

Nachfolgend eine beispielgebende Liste für zugelassene Maßnahmen für die Inanspruchnahme der IRPEF-Absetzung. In jedem Fall muss die Konformität mit den örtlichen Bauvorschriften überprüft werden.

### 5.1 MASSNAHMEN IN EINZELNEN WOHNHEITEN

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Zusammenlegung von Räumen oder anderen Immobilieneinheiten	Verschiebung einiger Räume von einer Immobilieneinheit auf eine andere oder auch Vereinigung von zwei Immobilieneinheiten mit externen Arbeiten
Verbreiterung von Türen	Mit geringfügigem Abriss, Erstellung von internen Zumauerungen oder Mauerdurchbrüchen, die nicht das Verteilungsschema der Immobilieneinheit und des Gebäudes ändern
Verbreiterung von externen Türen und Fenstern	Mit geringfügigem Mauerabriss
Alarmeinrichtungen externe Fenster	Installierung, Austausch der Anlage oder Reparatur mit Neuerungen
Vergrößerung mit Bildung von technischem Volumen	Abriss und/oder Bau (Treppen, Aufzugschacht, Heizraum, etc.) mit internen und externen Arbeiten
Interner Mauerdurchbruch	Türdurchbruch zur Vereinigung zweier Immobilieneinheiten oder anderer Räume mit internen Arbeiten oder Durchbruch auf internen Treppenabsatz
Aufzug	Neue Installation oder Austausch des bisherigen (extern oder intern) durch einen anderen mit verschiedenen essenziellen Eigenschaften, oder Anpassung an das G.13/89
Balkone	Ersatz durch einen neuen Balkon mit anderen Eigenschaften (Materialien, Oberfläche und Farbe) als der bisherige und Neubau
Architektonische Barrieren	Eliminierung
Garagenbox	Neubau (Absetzbar, vorausgesetzt der Zugehörigkeit zu einer Immobilieneinheit)
Verkabelung der Gebäude	Arbeiten zur Verkabelung der Gebäude, vorausgesetzt sie verbinden alle Wohneinheiten der Immobilie
Heizkessel	Austausch oder Reparatur mit Neuerungen
Heizkörper oder Klimatisierungsgeräte	Austausch auch durch Geräte andere Art und Reparatur oder Installation einzelner Elemente ( <i>Absetzbar in den einzelnen Immobilieneinheiten, wenn es sich um Maßnahmen zur Energieeinsparung handelt</i> ) Installation externer Maschinen
Externe Tore	Neubau oder Austausch durch Tore mit anderen Eigenschaften (Materialien, Dimensionen und Farben) als bisher
Schornstein	Neubau innen oder außen oder Neuerstellung unter Veränderung der bisherigen Eigenschaften
Keller	Erstellung von Innentrennwänden durch Abriss und Neubau mit Bretterwänden Externe Arbeiten mit Veränderungen der Eigenschaften von Wänden, Türen und Fenstern
Hauswasseranlage	Verschiedene Reparaturen mit Änderung der internen oder externen Verteilung Neubau (technisches Volumen) im Zuge außerordentlicher Instandhaltungs-, Restaurierungs- oder Umbauarbeiten



MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Heizzentrale	Verschiedene Reparaturen, innen und außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie bisher (Mauerarbeiten) Mit Änderung der inneren Verteilung Mit äußeren Änderungen (Form, Materialien und Farben), Neubau (technisches Volumen) im Zuge einer außergewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahme, einer Restaurierung oder eines Umbaus
Sprechanlagen, Videosprechanlagen und Kameras	Austausch oder Neue Installation mit den nötigen Mauerarbeiten
Begrenzung der Geräuschbelästigung	Arbeiten zur Geräuschbegrenzung auch ohne eigentliche Bauarbeiten (Absetzbar, vorausgesetzt das Erreichen des gesetzlichen Standards wird zertifiziert)
Gesimse	Neubau oder Neuherstellung mit anderen Eigenschaften als bisher
Fensterbänke und Balkone	Neubau oder Austausch der Vorhandenen durch Neue mit anderen Eigenschaften (Materialien, Dimensionen und Farben)
Fassade	Neuherstellung, auch teilweise, unter Änderung von Materialien und/oder Farben (oder auch nur Farben)
Fenster	Neuer Durchbruch unter Änderung der vorhandenen Fenster Austausch durch Fenster mit anderer Form, Material und Farben
Kanalisation	Neubau oder Neuherstellung mit anderen Dimensionen und/oder Verlauf als bisher, mit Innen- oder Außenarbeiten, von der Grundstücksgrenze bis zur öffentlichen Kanalisation)
Garage	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von Teilen mit anderen Eigenschaften als bisher Neubau (Absetzbar, unter Voraussetzung der Zugehörigkeit zu einer Immobilieneinheit)
Treppenstufen	Austausch von Stufen innen und außen, unter Veränderung der bisherigen Form, Dimensionen oder Materialien
Dachrinnen	Neue Installation oder Austausch mit Änderung der bisherigen Situation
Autonome interne Heizanlage (vorausgesetzt in Übereinstimmung mit MD 37/2008 - ehem. Gesetz 46/90)	Neue Anlage, ohne Bauarbeiten Neue Anlage mit äußeren Bauarbeiten (Schornstein und/oder andere innere oder äußere Arbeiten) für Heizung oder Lüftung Reparatur mit Modernisierungen und/oder Neuerungen
Elektrische Anlage	Austausch der Anlage oder Ergänzung zur Erfüllung der Normen
Wasseranlage	Austausch oder Reparatur mit Neuerungen im Verhältnis zur Bisherigen
Feststehende Vergitterung	Austausch mit Neuerungen im Vergleich zur bisherigen Situation Neuinstallation mit oder ohne äußere Arbeiten
Außentüren und Fenster	Neuinstallation oder Austausch durch Neue mit anderer Form, Materialien oder Farben (nur wenn die ganze Fassade betroffen ist)
Fehlerstrom Schutzschalter	Austausch oder Reparatur mit Neuerungen
Außenverputz der Fassade	Äußerer Verputz und Anstrich mit Veränderung von Materialien und/oder Farben
Plattform im Freien	Neue Herstellung mit anderen Materialien als bisher

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Heizraum	Verschiedene Mauerreparaturen mit Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation Neubau (technisches Volumen) oder Ausführung von äußeren Maßnahmen, die Materialien-Oberflächen-Farben verändern
Dachluken	Neubau oder Austausch durch Neue mit anderen Eigenschaften (Form und Farben) als bisher
Mansarde	Innere und äußere Änderungen durch Bauarbeiten, ohne Änderung des Bestimmungszweckes
Gehsteig	Neubau auf Privatgrund
Arbeiten zur Anpassung der Gebäude an die Normen	Maßnahmen zur Anpassung der Gebäude an Normen (absetzbar, wenn sie in der Kategorie gemäß Art. 1 G. 449/97 enthalten sind und die gesetzlichen Bescheinigungen eingereicht werden)
Lastenaufzüge	Neubau oder Austausch des Vorhandenen durch einen Neuen mit anderen Eigenschaften (Materialien, und Farben) als bisher
Einfriedungsmauern	Herstellung und Austausch mit Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation
Äußere Umfassungsmauern	Neubau, Abriss und Wiederaufbau an einem anderen äußeren Gebäudeteil oder am selben Ort, aber mit Veränderung von Dimensionen, Form, Materialien und Farben
Innenmauern	Neubau oder Abriss und Wiederherstellung in einem anderen inneren Gebäudeteil
Brüstungen und Balkone	Neuherstellung oder Austausch durch Neue mit anderen Eigenschaften als bisher
Außenwand	Neuherstellung, auch teilweise, unter Änderung von Materialien und Farben (oder auch nur Farben)
Innenwand	Neubau, Abriss und Wiederherstellung in einem anderen inneren Gebäudeteil
Äußerer Bodenbelag	Neuer Bodenbelag oder Austausch des bisherigen unter Veränderung von Fläche und Materialien
Wetterdach zum Schutz von Autos	Austausch des Bisherigen durch ein Neues mit anderen Eigenschaften (Materialien und Farben) als bisher
Fensterladen/Türladen	Neuinstallation oder Austausch durch einen Neuen mit anderer Form, Material und Farben
Treppenabsatz	Reparatur der Struktur mit anderen Dimensionen und Materialien wie bisher
Schwimmbecken	Neuherstellung unter Veränderung der bisherigen Eigenschaften
Gepanzerte Außentüren	Neuinstallation oder Austausch durch eine Neue mit anderer Form oder Farben
Gepanzerte Innentür	Neue Installation
Fenstertür	Neuinstallation oder Austausch durch eine Neue mit anderer Form und Farben Umwandlung von Fenster in Fenstertür
Außentüren	Neuinstallation oder Austausch durch Neue mit anderen Formen oder Farben und umgekehrt
Zäune	Herstellung von neuen Zäunen oder Austausch der bisherigen durch Neue mit anderen Eigenschaften
Neuherstellung	Abriss und Wiederaufbau mit dem gleichen Gesamtvolumen der bestehenden Immobilie
Energieeinsparung	Arbeiten zur Energieeinsparung auch ohne eigentliche Bauarbeiten (Absetzbar, vorausgesetzt das Erreichen des gesetzlichen Standards wird zertifiziert)
Sanitäranlagen	Austausch von Anlagen (der Austausch von Sanitäranlagen ist nur absetzbar, wenn er in größere Maßnahmen integriert oder damit verbunden ist, für die die Steuererleichterung zusteht) Herstellung eines internen Hygienebereiches

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Rollladen	Neue Installation von jeglicher Art oder Austausch des Bisherigen mit Neuerungen
Außentreppe	Neue Installation, Neuherstellung oder Austausch durch eine Neue mit anderen Eigenschaften (Steigung, Position, Dimensionen, Materialien und Farben) als bisher
Innentreppe	Neue Installation, Neuherstellung oder Austausch durch eine Neue, unter Änderung von Steigung und Position im Verhältnis zur Bisherigen
Außentüren und -fenster	Neuinstallation oder Austausch durch Neue mit anderen Oberflächen und Farben als bisher
Statische Sicherheit	Arbeiten zur statischen Sicherheit und Erdbebenschutz
Flachdach	Austausch der Flachdachdeckung mit anderen Materialien als bisher Austausch von Zwischendecken ohne Änderung der Raumhöhen Anpassung der Höhen der Decken
Teildecke	Neuerungen im Verhältnis zur bisherigen Struktur oder Neubau
Dachboden	Reparatur unter Veränderung der bisherigen Position; Austausch von Sanitärgeräten, Neuerungen mit anderen Eigenschaften als bisher Innere und äußere Änderungen mit verschiedenen Bauarbeiten, ohne Änderung des Bestimmungszweckes Bildung einer bewohnbaren Immobilieneinheit im Dachboden durch Ausführung von verschiedenen Bauarbeiten (Absetzbar, vorausgesetzt schon im Volumen enthalten)
Private asphaltierte Straße	Für den Zugang zum Grundstückseigentum
Dachziegel	Austausch durch Andere mit anderem Material und/oder Form als bisher
Terrassen	Völlige Neuherstellung mit anderen Eigenschaften als bisher (Dimensionen oder Fläche)
Dach	Austausch der gesamten Dachdeckung Änderung der Neigung der Dachflächen mit oder ohne Vergrößerung des Volumens
Außenanstrich	Neuherstellung unter Veränderung von Materialien und/oder Farben
Balken (Dach)	Austausch mit Änderungen Kompletttausch für Herstellung eines neuen Daches
Veranda	Neuerungen im Verhältnis zur bisherigen Situation Neubau mit Abriss der Trennmauer zum Balkon, zur Vergrößerung der Bruttooberfläche des Fußbodens Umwandlung des Balkons in eine Veranda
Unterlüfteter Boden	Neuherstellung
Außensockel der Fassade	Durch einen Neuen mit anderen essenziellen Eigenschaften

## 5.2 MASSNAHMEN AN TEILEN VON MEHRFAMILIENHÄUSERN

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Druckluft-Sandstrahlen	Auf Fassade
Verbreiterung von Innentüren	Mit geringfügigem Abriss
Alarm (Anlage)	Reparatur ohne Neuerungen Reparatur mit Austausch einiger Elemente

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Eingangshalle	Neuherstellung unter Beibehaltung derselben Eigenschaften wie bisher
Antenne	Gemeinsame Antenne zum Austausch der privaten Antennen
Balkone	Reparatur von Mauerteilen (Frontteile, Deckenteile), Austausch von Brüstungen und Geländer unter Beibehaltung derselben Eigenschaften (Materialien, Formen und Farben)
Autounterstell-platz	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von auch tragenden Teilen unter Beibehaltung der gleichen Maße wie bisher
Heizkessel	Reparatur ohne Neuerungen Reparatur mit Austausch einiger Elemente
Heizkörper oder Klimatisierungsgeräte	Austausch auch durch Geräte andere Art und Reparatur oder Installation einzelner Elemente
Externe Tore	Reparatur oder Ersatz von Gittertoren oder Toren, unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Form und Farbe) wie die bisherigen
Schornstein	Reparatur oder Neuerrichtung, innen oder außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie die bisherigen
Keller	Reparatur unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien und Farbe) wie die bisherigen
Hauswasseranlage	Verschiedene Reparaturen, innen und außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie die bisherigen
Heizzentrale	Verschiedene Reparaturen, innen und außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie die bisherigen
Gesimse	Erneuerung oder Austausch unter Beibehaltung der bisherigen essenziellen Eigenschaften (Materialien, Dimensionen)
Fensterbänke und Balkone	Erneuerung oder Austausch unter Beibehaltung der bisherigen essenziellen Eigenschaften
Fassade	Kleiner Durchbruch für Gasauslass, Neuherstellung, auch zur Gänze, mit denselben Materialien und Farben wie bisher
Fenster	Austausch ohne Änderung der Art der Fenster
Kanalisation	Reparatur oder Austausch der Abwasserrohre, bis zur Grundstücksgrenze des Gebäudes
Garage	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von auch tragenden Teilen unter Beibehaltung von gleichen Maßen wie die bisherigen
Treppenstufen	Austausch durch gleiche Stufen wie bisher, innen und außen
Dachrinnen	Reparatur oder Austausch ohne Änderung der bisherigen Situation
Heisanlage (wenn konform mit dem MD 37/2008 - ehem. G. 46/90)	Reparatur der Anlage ohne Neuerungen, Reparatur mit Modernisierungen und/oder Neuerungen
Elektrische Anlage	Austausch der Anlage oder Ergänzung zur Erfüllung der Normen

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Wasseranlage	Reparatur ohne Neuerungen oder Austausch
Feststehende Vergitterung	Austausch der bisherigen ohne Änderung von Form und/oder Farbe
Außentüren und Fenster	Reparatur unter Beibehaltung derselben Form , Materialien, und Farben wie bisher
Innentüren und -fenster	Austausch durch andere Türen/Fenster unter Bewahrung der bisherigen Eigenschaften
Fehlerstrom Schutzschalter	Reparatur ohne Neuerungen oder Reparatur mit Austausch einiger Elemente
Außenverputz der Fassade	Äußerer Verputz und Anstrich unter Bewahrung von Materialien und Farben wie bisher
Innenverputz	Innerer Verputz und Anstrich ohne Einschränkung von Materialien und Farben
Flachdach	Neue Herstellung unter Bewahrung der bisherigen Materialien
Heizraum	Verschiedene Mauerreparaturarbeiten unter Bewahrung der bisherigen inneren Aufteilungen
Dachluken	Austausch durch Neue mit denselben Eigenschaften (Form und Farben) wie bisher i
Gehsteig auf Privatgrund	Neuherstellung wie bisher
Lastenaufzüge (innen und außen)	Reparatur unter Beibehaltung derselben Eigenschaften wie bisher
Einfriedungsmauern	Reparatur unter Beibehaltung derselben Eigenschaften wie bisher
Äußere Umfassungsmauern	Reparatur oder Neuherstellung mit denselben Materialien und Form wie bisher
Innenmauern	Reparatur oder Neuherstellung unter Beibehaltung derselben Position, auch mit anderen Materialien
Brüstungen und Balkone	Reparatur oder Verstärkung der Struktur unter Beibehaltung derselben Eigenschaften die bisher
Parkplätze	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von auch tragenden Teilen unter Beibehaltung von gleichen Maßen wie die bisherigen
Außenwand	Neuherstellung, auch zur Gänze, mit denselben Materialien und Farben wie bisher
Innenwand	Reparatur oder Neuherstellung unter Beibehaltung derselben Position, auch mit anderen Materialien
Äußerer Bodenbelag	Neuherstellung mit denselben Dimensionen und Materialien wie bisher
Innerer Bodenbelag	Reparaturen ohne Neuerungen
Wetterdach als Autoschutz	Erneuerung unter Beibehaltung der bisherigen Form und Farben
Fensterladen/Türladen	Austausch unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften (Form und Farben)
Treppenabsatz	Reparatur der Struktur unter Beibehaltung derselben Materialien wie bisher (innen und außen)

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Schwimmbecken	Reparatur und Verstärkung der Struktur unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften (Materialien, Formen und Farben)
Gepanzerte Außentüren	Austausch unter Beibehaltung von bisherigen Formen und Farben
Fenstertür	Austausch durch Neue mit denselben Eigenschaften die bisher
Außentüren	Austausch unter Beibehaltung von bisherigen Formen und Farben
Innentüren	Reparatur unter Beibehaltung von Materialien, Farben, Dimensionen
Zäune	Reparatur und Austausch unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften (Form, Materialien und Farben)
Sanitäranlagen	Reparatur von Sanitäranlagen und verschiedene Mauerarbeiten (Rohrleitungen, Fliesen, etc.)
Rollladen	Austausch durch einen Neuen, vorausgesetzt dieselben Dimensionen und Farben wie bisher werden beibehalten
Außentreppe	Reparatur unter Beibehaltung von Steigung, Position, Formen, Farben und Materialien wie bisher
Innentreppe	Reparatur oder Austausch unter Beibehaltung von bisheriger Steigung, Form und Position
Außentüren und -fenster	Austausch durch Andere mit denselben Eigenschaften
Innentüren und -fenster	Reparatur, unter Beibehaltung der bisherigen Materialien, Eigenschaften und Farben
Flachdach	Austausch der Flachdachdeckung mit denselben Materialien wie bisher
Dachziegel	Austausch mit Neuen gleich den bisherigen
Terrassen	Reparatur der Bodenbeläge, Neuherstellung oder Austausch unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften (Dimensionen und Fläche)
Dach	Reparatur mit Austausch von Teilen der Struktur und der Deckmaterialien, unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften
Außenanstrich	Erneuerung unter Beibehaltung von bisherigen Materialien und Farben
Innenanstrich	Erneuerung ohne Einschränkungen für Materialien und Farben
Zwischenwand	Austausch von innen liegenden Zwischenwänden ohne Veränderung des Typus der Immobilieneinheit
Balken (Dach)	Austausch mit Neuen mit denselben Materialien, Dimensionen und Position wie bisher
Veranda	Teilerneuerung unter Beibehaltung der essenziellen Eigenschaften
Außensockel der Fassade	Erneuerung unter Beibehaltung der essenziellen Eigenschaften

## 6. WEITERE INFORMATIONEN: BESTIMMUNGEN UND VERFAHREN

[Dpr 633/72 - Tabella A](#) (Prozentsätze auf die Mehrwertsteuer)

[DPR 917/1986](#) - Einheitstext der Einkommenssteuern - Art. 16-bis (Absetzung der Spesen für Wiedergewinnungsarbeiten und energetische Sanierungsarbeiten an Gebäuden) – Art. 15 (Absetzungen für Aufwendungen)

[Gesetz 449/1997](#) - Art. 1 (Gesetz zur Einführung der Absetzungsmöglichkeit für Wiedergewinnungsmaßnahmen am Bauvermögen)

[MD 41/1998](#) (Regelung für die Durchführung der Bestimmungen zur Absetzung der Spesen für Umbauarbeiten)

[MD 311/1999](#) (Regelung bezüglich Modalitäten und Bedingungen, die für die Absetzung der Passivzinsen auf Darlehen für den Bau der Hauptwohnung vorgesehen sind)

[MD 29 dicembre 1999](#) (Ermittlung der Güter eines größeren Wertes, die dem MwSt.-Satz von 10% unterliegen)

[DPR 380/2001](#) - Einheitstext der Gesetzesbestimmungen und Regelungen im Baubereich

[GD 78/2010](#) - Art. 25 (Pflicht der Banken und der Post einen Steuereinbehalt auf die Überweisungen vorzunehmen)

[Verfügung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 30. Juni 2010](#) (Einbehalte auf die von den Steuerzahlern angeordneten Überweisungen zwecks Inanspruchnahme der abzugsfähigen Aufwendungen)

[Verfügung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 2. November 2011](#) (Unterlagen die aufzubewahren sind und bei Nachfrage von Seiten der Ämter der Agentur der Einnahmen vorzulegen sind)

[GD 201/2011](#) (Einführung in den des Einheitstexte der Einkommenssteuern des Art. 16- bis – Absetzung der Spesen für Wiedergewinnungsarbeiten am Bauvermögen und für energetische Sanierungsarbeiten an Gebäuden)

[GD 63/2013](#) - Art. 16 (Verlängerung der Steuerabsetzungen für Umbauarbeiten und den Kauf von Möbeln)

[GD 133/2014](#) - Art. 17 (Vereinfachungen und andere Maßnahmen im Baubereich)

[Gesetz 76/2016](#) (Regelung der eingetragenen Lebenspartnerschaften zwischen Personen desselben Geschlechtes und Regelungen zusammenlebender Personen)

[Gesetz 232/2016 - Art. 1 Absatz 2](#) (Verlängerung der höheren Absetzbeträge und Einführung neuer Bestimmungen für Erdbebensicherungsarbeiten)

[Gesetz 205/2017 - Art. 1 Absatz 3](#) (Verlängerung der höheren Absetzbeträge und weitere Bestimmungen)

[Gesetz 145/2018 – Art. 1, Absatz 67](#) (Verlängerung der höheren Absetzbeträge und andere Verfügungen)

### RUNDSCHREIBEN DES MINISTERIUMS FÜR FINANZEN

[Nr. 57/E vom 24. Februar 1998](#) (erste Klarstellungen zu den Absetzungen für Wiedergewinnungsarbeiten des Bauvermögens)



[Nr. 121/E vom 11. Mai 1998](#) (weitere Klarstellungen zu den Absetzungen)

#### **RUNDSCHREIBEN DER AGENTUR DER EINNAHMEN**

[Nr. 95 vom 12. Mai 2000](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 7/E vom 26. Januar 2001](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 13/E vom 6. Februar 2001](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 55/E vom 14. Juni 2001](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 24/E vom 10. Juni 2004](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 12/E vom 1. April 2005](#) (Überprüfung der Unterlagen von Seiten des Caf zwecks Anerkennung der Absetzung)

[Nr. 17/E vom 3. Mai 2005](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 17/E vom 18. Mai 2006](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 11/E vom 16. Februar 2007](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 12/E vom 19. Februar 2008](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 21/E vom 23. April 2010](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 40/E vom 28. Juli 2010](#) (Anleitungen zur Anwendung des Vorsteuereinhalts auf die Überweisungen)

[Nr. 20/E vom 13. Mai 2011](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 19/E vom 1. Juni 2012](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 13/E vom 9. Mai 2013](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 29/E vom 18. September 2013](#) (Klarstellungen zu den Bestimmungen mit denen die Aufschiebung der Absetzungen festgelegt wurde)

[Nr. 11/E vom 21. Mai 2014](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 17/E vom 24. April 2015](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 3/E vom 2. März 2016](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 20/E vom 18. Mai 2016](#), Abs. 10.2 (Kumulierung der Absetzungen)

[Nr. 43 vom 18. November 2016](#) (Kauf von Autounterstellplätzen als Zubehöre ohne Banküberweisung)

[Nr. 7/E vom 4. April 2017](#) (Spesen, die zu Absetzungsfähigkeit vom Einkommen, Steuerabzügen und Steuergutschriften berechtigen)

[Nr. 8/E vom 7. April 2017](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

#### **ENTSCHEIDUNGEN DER AGENTUR DER EINNAHMEN**

[Nr. 136/E vom 6. Mai 2002](#) (zusammenleben von Personen und Qualität des Leihnehmers der Sache, in diesem Fall muss diese Situation im Moment in dem das Verfahren für den Erhalt der Absetzung eingeleitet wird vorliegen)

[Nr. 184/E vom 12. Juni 2002](#) (Klarstellungen zur Anwendung der Absetzung insbesondere in Bezug auf das zusammenlebende Familienmitglied, auf den Höchstbetrag der Ausgaben und die Häufung der Absetzungen)

[Nr. 350/E vom 11. November 2002](#) (Absetzung für Spesen die für die Verbindung zwischen einer einzelnen Wohnung und dem öffentlichen Versorgungsnetz getragen wurden)

[Nr. 1/E vom 9. Januar 2007](#) (Kauf des alleinigen Fruchtgenussrechtes und Kauf einer Immobilie im Rohbau, die Gegenstand von Umbauarbeiten ist)

[Nr. 84/E vom 7. Mai 2007](#) (Arbeiten zur Sammlung und Ableitung von Abwasser des Kanalisationsnetzes und Arbeiten an den Wasserleitungen)

[Nr. 124/E vom 4. Juni 2007](#) (Klarstellungen zur Absetzung der für Renovierungsarbeiten angefallenen Spesen)

[Nr. 38/E vom 8. Februar 2008](#) (Kauf von Boxen als Zubehör zur Immobilie)

[Nr. 73/E vom 3. März 2008](#) (Absetzung der Passivzinsen, die für ein Hypothekendarlehen, das für den Bau der Immobilie aufgenommen wurde, entrichtet wurden)

[Nr. 181/E vom 29. April 2008](#) (Höchstbetrag der Ausgaben für die Inanspruchnahme der Absetzung)

[Nr. 457/E vom 1. Dezember 2008](#) (Verkauf eines renovierten Objektes an eine natürliche Person seitens Renovierungsgesellschaft)

[Nr. 7/E vom 12. Februar 2010](#) (Absetzung der Spesen für Arbeiten an Gemeinschaftsteilen der Gebäude)

[Nr. 3/E vom 4. Januar 2011](#) (Zahlung der Urbanisierungsspesen und der Spesen, die mit der Durchführung der begünstigten Arbeiten im Zusammenhang stehen)

[Nr. 4/E vom 4. Januar 2011](#) (Erweiterungsarbeiten, die in Beachtung des „Piano Casa“ durchgeführt wurden)

[Nr. 7/E vom 13. Januar 2011](#) (Kauf von Autounterstellplätzen als Zubehör)

[Nr. 55/E vom 7. Juni 2012](#) (Daten der Überweisung zwecks Anwendung des Steuereinbehaltes)

[Nr. 22/E vom 2. April 2013](#) (Absetzung für den Kauf und die Einrichtung einer Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung)

[Nr. 64/E vom 28. Juli 2016](#) (Absetzung der Spesen für Wiedergewinnungsarbeiten am Bauvermögen, die vom/von der zusammenlebenden Partner/in *“more uxorio”* getragen wurden)

[Nr. 9/E vom 20. Jänner 2017](#) (Gültigkeit der Zahlungen mittels Überweisungen über Konten, die in einem Zahlungsinstitut eröffnet wurden)

## ANLEITUNGEN FÜR DIE ABFASSUNG DER EINKOMMENSERKLÄRUNG

sind auf der Webseite der Agentur der Einnahmen [“Erklärungsvordrucke”](#) verfügbar

Die Bestimmungen und die Unterlagen zu den angeführten Amtspraxen sind über das [„CERDEF”](#) (Zentrum für Forschung, Wirtschafts- und Finanzdokumentation) auf der Internetseite der Abteilung Finanzen verfügbar



VERÖFFENTLICHT VON DER AGENTUR DER EINNAHMEN  
ABTEILUNG ONLINE-VERÖFFENTLICHUNGEN DES AMTES FÜR KOMMUNIKATION

Amtsleiter: *Sergio Mazzei*

Abteilungsleiter: *Claudio Borgnino*

Texte: *Paolo Calderone*

Graphische Darstellung: *Graphische Abteilung - Claudia Iraso*

Folgen Sie uns auf:

**Fisco**  
RIVISTA TELEMATICA  
**Oggi**

