

Steuerabzug für Sanierungsarbeiten (50%)

Steuerabzug für Sanierungsarbeiten (50%)

Der Steuerabzug für Sanierungs-, Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen und Wohngebäuden kann für Zahlungen welche innerhalb 31. Dezember 2018 durchgeführt werden im Ausmaß von 50% in Anspruch genommen werden.

Der Steuerabzug wird von der Einkommenssteuer (IRPEF) abgezogen und muss zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

Maximale Sanierungskosten

Der anerkannte Höchstbetrag der Spesen beträgt 96.000 Euro. Somit beträgt die maximale Abschreibung 4.800 Euro pro Jahr.

Der Steuerabzug kann vom Eigentümer, Nutznießer, Mieter (Einwilligung des Eigentümers erforderlich) oder Leihnehmer in Anspruch genommen werden. Auch mit dem Besitzer zusammenlebende Familienmitglieder, sowie der in Lebensgemeinschaft lebende Partner kann den Steuerabzug nutzen, sofern die genannten Personen mit dem Besitzer bzw. Halter der Immobilie zusammenleben und die Sanierungskosten tragen.

Welche Arbeiten können durchgeführt werden?

Abzugsfähig sind außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, Restaurierungen, bauliche Umgestaltungen, Beseitigung architektonischer Barrieren für Behinderte, Errichtung von Gemeinschaftsantennen, Lärmschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Energieeinsparung, wie z.B. Wärmedämmungen oder der Einbau einer Photovoltaikanlage, Sicherheitsmaßnahmen (Statik, Erdbeben, Einbrüche, ...), Erneuerung der Elektroanlage, Bau von Garagen und Parkplätzen als Zubehör zur Wohnung.

Achtung: Maßnahmen zur Energieeinsparung können nur dann von der Steuer abgezogen werden, wenn die gesetzlichen Mindeststandards eingehalten werden (Zertifikat erforderlich).

Auch Planungs- und Projektierungsspesen, oder andere freiberuflichen Leistungen, Mehrwertsteuer, Stempelsteuer, Baukostenabgaben (Garagen, techn. Zubauten) und Gebühren, welche im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten anfallen, können abgesetzt werden.

Gesuchsteller, welche die Arbeiten in Eigenleistung durchführen haben die Möglichkeit die reinen Materialkosten von der Steuer abziehen.

Ordentliche Instandhaltungsarbeiten können bei Wohngebäuden nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Zuge einer umfangreicheren Arbeit durchgeführt werden, wie z.B. Malerarbeiten nach einem Umbau.

Ansonsten können nur an den Gemeinschaftsanteilen von Mehrfamiliengebäuden auch ordentliche Instandhaltungsarbeiten von der Steuer abgesetzt werden.

Auch **Möbel und energieeffiziente Elektrogeräte**, welche für das sanierte Gebäude bestimmt sind, können von der Steuer abgesetzt werden. Diese Möglichkeit betrifft all jene Gebäude, an welchen eine Sanierung durchgeführt wurde und der 50%ige Steuerabzug für die Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen wurde. Die Anschaffung der Möbel und Elektrogeräte muss innerhalb 31. Dezember 2018 erfolgen.

Die Möbel und Elektrogeräte können im Ausmaß von 50% der Ausgaben mit einem Höchstbetrag von 10.000 Euro steuerlich abgesetzt werden. Auch dieser Steuerabzug muss zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufgeteilt werden. Die maximale Abschreibungssumme beträgt somit 500 Euro pro Jahr.

Die Bezahlung der Möbel und Elektrogeräte muss mittels Bank- oder Postüberweisung, Kredit- oder Bankomatkarte erfolgen.

Beispiele für Möbel und Einrichtungsgegenstände

Betten, Schränke, Kästen, Bücherregale, Schreibtische, Tische, Stühle, Kommoden, Divane und Sofas, Kredenzen, Matratzen und Beleuchtungsanlagen.

Beispiele für Haushaltsgroßgeräte

Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspüler, Herde und Backöfen, elektrische Kochplatten, elektrische Heizplatten, Mikrowellengeräte, elektrische Heizgeräte, elektrische Kühlanlagen, elektrische Ventilatoren und Klimaanlage. Die Geräte müssen die Energieeffizienzklasse A+ bzw. die Backöfen A vorweisen können.

Seit 2018 gibt es auch einen Steuerabzug für die Pflege von Gärten und Grünanlagen für bestehende Gebäude (Wohneinheiten, Gemeinschaftsanteile von Kondominien). Die Ausgaben können im Ausmaß von 36% mit einem Höchstbetrag von 5.000 Euro pro Wohneinheit (max. Abschreibsumme pro Jahr 180 Euro) steuerlich abgesetzt werden.

Sonderregelung für Mehrfamiliengebäude

Sanierungsarbeiten, welche an den Gemeinschaftsanteilen eines Kondominiums vorgenommen werden, müssen über das Kondominium abgewickelt werden. Nur auf diese Weise kann der Steuerabzug in Anspruch genommen werden.

Für Mehrfamiliengebäude mit weniger als 9 Wohneinheiten und mehr als einem Besitzer, wurden die steuerlichen Auflagen vereinfacht: die Beantragung einer eigenen Steuernummer für das Mini-Kondominium ist nicht mehr erforderlich.

Werden Eingriffe an den Gemeinschaftsanteilen von Mini-Kondominien vorgenommen und der Steuerabzug in Anspruch genommen, so muss ein Eigentümer im Namen aller Miteigentümer die Abwicklung dieser Bauarbeiten übernehmen (Rechnungen, Zahlungen). Die anderen Miteigentümer müssen laut ihren Anteilen die Spesen auf das Bankkonto des Miteigentümers überweisen und in der Steuererklärung nur mehr die Steuernummer des beauftragten Miteigentümers angeben. Auf diese Weise können auch bei Mini-Kondominien die Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen von der Steuer abgezogen werden.

Zusätzlich müssen aus einer Eigenerklärung die Art der am Gemeinschaftsanteil durchgeführten Arbeiten und die Katasterdaten hervorgehen.

Natürlich müssen sämtliche baurechtlichen, und sicherheitstechnischen Vorschriften eingehalten und notwendigen Meldungen vorgenommen werden.

Was ist erforderlich, um in den Genuss der Steuerbegünstigung zu kommen?

Der wichtigste Punkt besteht darin, den Steuerabzug **ordnungsgemäß zu bezahlen** und danach in der Steuererklärung anzugeben.

Das Gesetz zur **Sicherheit auf der Baustelle** sieht für risikoreiche Arbeiten eine vorherige Meldung an das Arbeitsinspektorat vor. In diesen Fällen muss zusätzlich zur so genannten „notifica preliminare“ ein Einschreibebrief mit Rückantwort mit den entsprechenden Daten zur Baustelle und den ausführenden Firmen, an das Arbeitsinspektorat in Bozen (K.-Michael-Gamper-Str. 1, Tel.: 0471-418540) gerichtet werden. Ist keine „notifica preliminare“ erforderlich, so entfällt auch die Pflicht für diesen Einschreibebrief.

Des Weiteren muss belegbar sein, dass die **Gebäudeimmobiliensteuer** in den letzten Jahren bezahlt wurde (sofern geschuldet).

Weiters müssen sämtliche **erforderlichen Meldungen** (Baubeginn, Baukonzession oder Ermächtigung, Meldung Bauende, Ersatzerklärung, ...), Berechnungen und Unterlagen, die für eine Sanierung vorgesehen sind, ordnungsgemäß und termingerecht durchgeführt werden.

Ein Verstoß gegen die **Bestimmungen** über die **Sozialabgaben** führt zum Verlust der Steuerabzüge. Aus diesem Grund sollte man sich von den Firmen das so genannte DURC einheitliches Dokument über die ordnungsgemäße Einzahlung der Sozialbeiträge) aushändigen lassen.

Nach Durchführung der Arbeiten

Die Bezahlung der Rechnungen für die durchgeführten Arbeiten darf nur mit Bank- oder Postüberweisung vorgenommen werden (Ausnahme: Möbel- und Elektrogerätebonus). Auf dem Bankbeleg müssen die Steuernummer des Auftraggebers, MwSt.-Nummer der Firma oder des Freiberuflers sowie der Zahlungsgrund (z.B. Rechnung Nr. und Datum für Bauarbeiten im Sinne des Gesetzes Nr. 449/1997 Art. 16-bis DPR 917-86) aufscheinen. Die Rechnungen und die Belege für die Banküberweisungen müssen auch nach Abschluss der Arbeiten für eventuelle Kontrollen aufbewahrt werden (5 Jahre nach Abgabe der letzten Steuererklärung).

Kommen unterschiedliche MwSt.-Sätze zum Einsatz, so müssen die Beträge getrennt angeführt werden. Prinzipiell gilt für die außerordentlichen und ordentlichen Sanierungsarbeiten der verminderte MwSt.-Satz von 10%. Für die Leistungen der Freiberufler und die Möbel kann der verminderte MwSt.-Satz von 10% nicht angewandt werden.

Kumulierbarkeit der Förderung

Seit 01.01.2009 ist eine Kumulierbarkeit der Steuerbegünstigung und der Landesbeiträge im Bereich der Energieeinsparung nicht mehr möglich.

Weitere Informationen

www.agenziaentrate.gov.it

Agentur der Einnahmen:

grüne Nummer: 848 800 444 (für Fixnetz)

grüne Nummer: 0696668907 (für Handys)

Trotz sorgfältiger Recherche ohne Gewähr

Weiterführende Beratung

Es besteht auch die Möglichkeit einer persönlichen Beratung in unseren Büroräumlichkeiten, allerdings ist aus organisatorischen Gründen einer vorherigen Anmeldung notwendig.

Weitere Informationen



**Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein
Energieforum Südtirol**

Pfarrhofstraße 60/a ■ 39100 Bozen ■ Tel 0471 254199 ■ Fax 0471 1880494

www.afb.bz ■ info@afb.bz ■ www.energieforum.bz ■ info@energieforum.bz

MwSt.-Nr./St.Nr. 00875750218