Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Leitfaden zu den steuerlichen Begünstigungen für

- **Begünstigte Sanierungen**
- **den Ankauf wiedergewonnener Wohnungen**
- **Beseitigung architektonischer Barrieren**
- **Möbelbonus**
- **Energiesparmaßnahmen**
- **Gartenbonus**

Stand 22. Oktober 2023

Josef Vieider
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
F.-Crispi-Straße Nr. 9
39100 Bozen

Neuerungen 2023

Nachstehend ein kurzer Überblick über die im Jahr 2023 noch beanspruchbaren Steuerabsetzbeträge für diverse Wiedergewinnungsarbeiten, natürlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Steuerabsetzbetrag 50% für Wiedergewinnungen unverändert

Der **Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden in der erhöhten Form von 50% auf Ausgaben bis zu 96.000 Euro** (anstatt 36% auf maximal 48.000 Euro) im Sinne von Art. 16-bis EESt wurde bereits im Vorjahr verlängert, und zwar bis zum **31. Dezember 2024.**

Zur Erinnerung: Diese Begünstigung steht i. W. nur für Wohnungen und Zubehörseinheiten zu und darf nur für Zwecke der IRPEF beansprucht werden. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

Steuerabsetzbetrag Kauf wiedergewonnener Wohnungen

Die aufgezeigte Verlängerung **bis zum 31.12.2024** gilt auch für den Ankauf von Wohnungen in von Bauunternehmen vollständig wiedergewonnenen Gebäuden, bei Verkauf innerhalb von 18 Monaten nach Bauende. Bis Ende 2024 kann demnach für den Ankauf solcher Wohnungen ein Steuerabsetzbetrag von 50% auf 25% des Kaufpreises beansprucht werden, wobei der Steuerabsetzbetrag nicht mehr als 48.000 Euro je Wohnung betragen darf. Auch hier besteht durch diese Verlängerung endlich Rechts- und Planungssicherheit für mehrere Jahre. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

Steuerbonus von 65% für energetische Sanierungen

Unverändert verlängert wurde auch der erhöhte **Steuerabsetzbetrag von 65% auf Ausgaben für die energetische Sanierung** (Abs. 344-349 Art. 1 G. 296/2006), und zwar ebenfalls bis zum **31.12.2024.** Der Steuerabsetzbetrag beträgt i. d. R. 65%, ausgenommen die Fenster (50%), der Sonnenschutz (50%), die Heizung (50%) und die Klimaanlage (50%). Für Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen gelten hingegen bis Ende 2024 die erhöhten Absetzbeträge von 75% bzw. 70%.

Die Zugangsvoraussetzungen und die einschlägigen Schwellenwerte sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Zur Erinnerung: Die Begünstigungen für energetische Sanierungen stehen auch für gewerbliche Liegenschaften zu und können so auch von Unternehmen, unabhängig von ihrer Rechtsform, beansprucht werden. Der Steuerabsetzbetrag ist grundsätzlich über 10 Jahre in gleichen Raten verrechenbar.

Wichtig: Im Sinne einer Verordnung vom 6. August 2020 müssen für Baueingriffe zur energetischen Sanierung seit Oktober 2020 neben den bekannten anderen technischen Bescheinigungen (Stichwort ENEA-Meldung) auch Sachverständigengutachten einge-

holt werden, mit welchen die Angemessenheit der getragenen Kosten (in Südtirol mit Bezug auf das Landesrichtpreisverzeichnis) bescheinigt wird; es ist also eine sog. **Preisprüfung** erforderlich, außer es handelt sich um Bagatelleingriffe mit Beträgen bis zu 10.000 Euro oder um Eingriffe, für welche keine Baugenehmigung benötigt wird.

Verlängerung und Änderung Steuerabsetzbetrag 110% (Art. 1 Abs. 894 G. 197/2022)

Hier haben wir völlig unterschiedliche Regelungen bei Kondominien und Nicht-Kondominien, wobei als Kondominium für Steuerzwecke jedes Gebäude mit zumindest 2 Wohnungseinheiten gilt, und zwar auch dann, wenn es sich im Eigentum einer einzigen Person befindet:

- Die Begünstigung des Steuerabsetzbetrages von 110% für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie eigenständige Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (soweit sie also nicht unter Kondominien fallen) ist bekanntlich bereits mit **30. Juni 2022** ausgelaufen, ausgenommen jene Fälle, wo zum **30. September 2022** zumindest 30% der geplanten Baumaßnahmen durchgeführt worden sind. Hier steht weiterhin ein Steuerabsetzbetrag von **110%** zu, und zwar für Ausgaben innerhalb **31. Dezember 2023 (in diesem Sinne G.V. 136/2023: ursprünglich galt als Frist der 31. März 2023)**.

Mit dem vierten Hilfspaket 2022 wurde verfügt, dass auch bei sog. Kondominien der Superbonus von 110% ab nächstem Jahr auf 90% reduziert wird und zudem nur mehr von Steuerpflichtigen beansprucht werden darf, die ein Familieneinkommen von 15.000 Euro nicht übersteigen. In der Zwischenzeit herrscht auch mehr Klarheit über die Berechnung dieses sog. Familieneinkommens: Es wird erstmals ein sogenannte Familienquotient angewandt, bei welchem das steuerbare Familieneinkommen zusammengezählt und dann mit einem Quotienten, der von der Anzahl der Familienmitglieder abgeleitet wird, zu dividieren ist. Dabei zählt der Ehegatte zusätzlich mit 1, ein Kind mit 0,5, zwei Kinder mit 1 und drei oder mehr Kinder mit 2. Beispiel: Bei einem Familieneinkommen von 50.000 Euro und drei Kindern ergibt sich ein Quotient von 4. Das laut Familienquotient korrigierte steuerliche Einkommen beträgt folglich 12.500 Euro.
Das genannte Hilfspaket enthielt aber eine Übergangsregelung: Immer dann, wenn noch vor dem 25. November 2022 der Baubeginn an die zuständige Gemeinde (mittels „CILA“) gemeldet worden ist, sollen die früheren Begünstigungen unverändert aufrecht bleiben, sprich die Steuergutschrift von 110%, unabhängig von der Höhe des steuerpflichtigen Einkommens.

- Für Baumaßnahmen im Rahmen von Miteigentumsgebäuden (sog. **Kondominien**) hingegen sollte ursprünglich der erhöhte Absetzbetrag von 110% noch für Arbeiten bis zum 31. Dezember 2023 gelten, und dann sollte er, immer im Jahr 2024 auf 70% und 2025 auf 65% reduziert werden. Später wurde allerdings verfügt, den Absetzbetrag bereits für 2023 auf 90% zu reduzieren und den subjektiven Anwendungsbereich gravierend einzuschränken (Stichwort Familieneinkommen und Hauptwohnung).

Mit dem Haushaltsgesetz für 2023 wurde verfügt, dass die Reduzierung des Absetzbetrages von 110% auf 90% nebst subjektiven Einschränkungen für die Ausgaben im Jahr 2023 dann nicht zur Anwendung kommt, wenn

- das Kondominium zum **25. November 2022** bereits eine bestätigte Baubeginnsmeldung („CILA“) hinterlegt hat; oder
- wenn für das Kondominium innerhalb 19. November 2022 die Bauarbeiten genehmigt waren hat und innerhalb 31. Dezember 2022 die bestätigte Baubeginnsmeldung („CILA“) verschickt worden ist, oder
- bei Abbruch und Wiederaufbau eines Kondominiums, für welches zum 31. Dezember 2022 der Bauantrag bei der zuständigen Gemeinde gestellt worden ist.

Soweit eine dieser 3 Voraussetzungen erfüllt ist, kann auch für 2023 noch der volle Absetzbetrag von 110% nach den „alten“ Regelungen in Anspruch genommen werden, und wichtiger: Es kommt gilt nicht die Einschränkung, wonach nur noch Steuerpflichtige mit einem Einkommen von maximal 15.000 Euro je Familienmitglied, beschränkt auf die Hauptwohnung, Anrecht auf den Absetzbetrag haben.

Hinweis: Soweit nicht die Voraussetzungen für eine der aufgezeigten Übergangsregelungen vorliegen, wird der Steuerabsetzbetrag von 110% ab diesem Jahr, auch wegen der im Herbst 2022 eingeführten Einkommensgrenze, nicht mehr anwendbar sein!

Absetzbeträge für Möbel u. Elektrogeräte (Art. 1 Abs. 277 G. 197/2022)

Der Steuerbonus von 50% für den **Ankauf von Möbeln und Elektrogeräten** (nur Energieklasse A+, bzw. A für Backöfen) bei Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten wurde im Vorjahr bis zum **31.12.2024** verlängert; jetzt werden die Obergrenzen wieder geändert:

- 2022 Obergrenze von 10.000 Euro
- 2023 Obergrenze 8.000 Euro und
- 2024 Obergrenze 5.000 Euro.

Für den Ankauf von Elektrogeräten ist auch die ENEA-Meldung notwendig.

Zudem gilt, dass den Absetzbetrag 2023 nur beanspruchen darf, wer auf der jeweiligen Baueinheit (Wohnung) nach dem **1. Jänner 2022** Wiedergewinnungsarbeiten begonnen hat; nicht notwendig ist, dass diese Arbeiten auch bereits bezahlt worden sind (Antwort AdE Nr. 62/2019). Für die Folgejahre wird sich das Bezugsjahr entsprechend nach hinten verschieben. Der Absetzbetrag steht zudem auch für die Einrichtung angekaufter durch Bauunternehmen wiedergewonnener Wohnungen zu, soweit der Ankauf nach dem 1. Jänner 2022 erfolgt ist. Der Absetzbetrag muss nach wie vor auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

Steuerabsetzbetrag Grünanla-

Der 2017 neu eingeführte **Absetzbetrag für Arbeiten in Gärten, auf Terrassen und auf Grünanlagen** ist bereits im Vorjahr ebenfalls bis zum **31.12.2024** verlängert worden. Zur Erinnerung: Natürlichen Personen wird ein **Steuerabsetzbetrag im Ausmaß von 36%** mit einer Obergrenze der zugelassenen Ausgaben von 5.000 Euro (Steuergut-

gen

schrift also maximal 1.800 Euro) je Wohneinheit für solche Ausgaben zuerkannt. Die Gutschrift ist ebenfalls über 10 Jahre in gleichen Teilen zu verrechnen. Voraussetzung ist, dass die Zahlung über nachvollziehbare Verfahren erfolgt. Im Unterschied zum „Möbelbonus" wird hier nicht verlangt, dass auf der Wohneinheit parallel irgendwelche Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden. Den Absetzbetrag können Inhaber von Realrechten an den Wohnungen oder auch Mieter und Leihnehmer beanspruchen, wenn sie die entsprechenden Kosten tragen.

Fassadenbonus

Der mit dem Haushaltsgesetz für 2020 eingeführte **Fassadenbonus** wurde nicht mehr verlängert.

Abbau architektonischer Barrieren (Abs. 365)

Der im Vorjahr eigentlich nur für das Jahr 2022 eingeführte Bonus für den Abbau architektonischer Barrieren wird um drei Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Zur Erinnerung: Es wird eine Steuergutschrift im Ausmaß von 75% zuerkannt, die in gleichen Teilen über 5 Jahre zu verrechnen ist.
Es gelten folgende Obergrenzen für die anerkannten Kosten:
- 50.000 Euro für Einfamilienhäuser,
- 40.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit 2 – 8 Baueinheiten und
- 30.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit mehr als 8 Baueinheiten.

Der Absetzbetrag steht für alle Arten von Gebäuden zu und sieht auch keine subjektiven Einschränkungen vor, darf damit **also auch von Unternehmen** beansprucht werden, die z. B. einen Aufzug in ein Bürogebäude einbauen.
Für Kondominien wurde mit dem heurigen Haushaltsgesetz zudem die Schwelle für die Kondominiumsversammlung herabgesetzt: Es reicht die Mehrheit in der Kondominiumsversammlung, welche zumindest ein Drittel der gesamten Tausendstel des Gebäudes vertritt. Die genauen technischen Anforderungen an die begünstigten Baueingriffe sind in der Ministerialverordnung Nr. 236/1989 festgehalten.

Bonus für erdbebensicheres Bauen („Sismabonus") (Abs. 37 HG 2022)

Der sog. Sismabonus im Sinne von Art. 16 Abs. 1-quinquies GV 63/2013 im Ausmaß von 75% bzw. 85% der anerkannten Kosten von maximal 96.000 Euro je Baueinheit steht noch bis **Ende 2024** zu. Der Absetzbetrag wird in gleichen Raten über 5 Jahre verrechnet.
Hinweis: Die Begünstigungen für erdbebensicheres Bauen gelten bekanntlich für die in den Klassen 1-3 eingestuften Gebiete Italiens (Südtirol ist weniger gefährdet und befindet sich in der Klasse 4).

„Sismabonus acquisti"

Der erhöhte Steuerabsetzbetrag von 110% auf 96.000 Euro für den Ankauf erdbebensicher wiedergewonnener Gebäude ist mit 30. Juni 2022 hingegen ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Nun gelten – abhängig von der Verbesserung der Erdbebenklasse – Absetzbeträge im Ausmaß von 75% bzw. 85%, immer bezogen auf die Obergrenze von

96.000 Euro.

Superbonus und SOA

Seit 1. Jänner 2023 sind die im Vorjahr eingeführten Neuerungen hinsichtlich der SOA-Zertifizierungen rechtswirksam: Wird Bauunternehmen ein Einzelauftrag von mehr als 516.000 Euro erteilt, so müssen diese im Besetz einer SOA-Zertifizierung sein, wie in Art. 84 des Vergabegesetzes vorgesehen. Diese Verpflichtung gilt für alle oben aufgezeigten begünstigten Baueingriffe von der einfachen Wiedergewinnung (50%) bis hin zum Abbau architektonischer Barrieren. Für eine Übergangszeit bis zum 30. Juni 2023 reicht es allerdings aus, dass das Unternehmen vorweisen kann, den entsprechenden Zertifizierungsauftrag erteilt zu haben. Die SOA-Verpflichtung gilt übrigens auch rückwirkend für Aufträge mit einem Vertragswert über 516.000 Euro, soweit der Auftrag nach dem 21. Mai 2022 erteilt worden ist.

Sonstige Verpflichtungen

Bei Arbeiten mit einem Auftragswert von mehr als 70.000 Euro sind unverändert die einschlägigen Verpflichtungen hinsichtlich der Angemessenheit der Arbeitsleistung („*durc di congruità della manodopera*“) und über die Angabe des Kollektivvertrages in Vertrag und Rechnung zu beachten.

<u>Änderungen bei der Abtretung von Steuerguthaben:</u>

1. Einschränkungen bei Abtretung und Nachlass in der Rechnung („sconto in fattura“):
Zur Erinnerung: Im Sinne der G.V. Nr. 11/2023 ist es seit **17. Februar 2023** nicht mehr möglich, für die nachstehenden Baumaßnahmen die zustehenden Steuerguthaben an Dritte (unabhängig ob Banken oder Unternehmen) abzutreten oder von den Baufirmen einen entsprechenden Nachlass in der Rechnung zu erhalten:
- allgemeine Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden (50% mit Obergrenze Kosten 96.000 Euro);
- energetische Sanierungen (50% bzw. 65% mit differenzierten Obergrenzen);
- Eingriffe zum Abbau architektonischer Barrieren (75%);
- Fassadenbonus,
- Einbau von Photovoltaikanlagen,
- Einbau von Elektroladestationen,
- Verbesserung der Erdbebensicherheit und
- Superbonus (110% bzw. 90%).

Aber: Die Ausnahmen bestimmen die Regel, und entsprechend wurden die **Übergangsbestimmungen bzw. Ausnahmeregelungen** weitgehend neugestaltet. Im Detail sind für die nachstehenden Arbeiten auch weiterhin Abtretung oder Rechnungsnachlass nach den „alten" Regelungen zulässig:

- Arbeiten zum Abbau architektonischer Barrieren (Steuergutschrift 75%);
- Arbeiten auf Gebäuden in den Erdbebengebieten der Klassen 1, 2 und 3, welche Anrecht auf den Superbonus von 110% geben, soweit zum 17. Februar 2023 genehmigte detaillierte Wiedergewinnungspläne vorliegen (für die Details wird man hier noch amtliche Anleitungen abwarten müssen);
- Bauarbeiten, für welche keine Baukonzession vorgesehen ist, für welche aber vor dem 17. Februar 2023 bereits verbindliche Verträge mit Lieferanten über die Lieferung von Gütern bzw. über die Durchführung von Bauarbeiten abgeschlossen worden sind. Soweit keine Anzahlungen vor diesem Datum erfolgt sind, muss eine Eigenerklärung von Auftragnehmer und Auftragnehmer über das Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zum 17. Februar 2023 erstellt werden;
- für den Ankauf wiedergewonnener Baueinheiten von Bauunternehmen (Steuerabsetzbetrag in Höhe von 25% des Kaufpreises mit Obergrenze 48.000 Euro), von neu errichteten Zubehörsparkplätzen (Steuerabsetzbetrag 50% der Baukosten) oder von erdbebensicher erbaute Baueinheiten (sog. „sismabonus-acquisti") in den Erdbebengebieten der Klassen 1, 2 und 3 ist nicht mehr der Abschluss eines registrierten Kaufvorvertrages vor dem 17. Februar 2023 verlangt, sondern der Umstand, dass vor dem 17. Februar 2023 der Antrag auf Ausstellung der notwendigen Baugenehmigung eingereicht worden ist;
- ohne besondere Einschränkungen zur Abtretung bzw. zum Rechnungsnachlass zugelassen bleiben das WOBI und ähnliche Einrichtungen (IACP, ATER usw.), Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Eigentum und ONUS-Organisationen, Volontariate und Vereinigungen mit sozialem Charakter, soweit diese Organisationen zum 17. Februar 2023 bestanden haben;
- Baueingriffe auf Liegenschaften, welche nach dem 1. April 2009 in Gemeinden, für welche der Notstand ausgerufen worden ist, durch Erdbeben beschädigt worden sind, sowie auf Liegenschaften, welche durch die Unwetter in den Marken nach dem 15. September 2022 in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Aufrecht bleiben schließlich die Ausnahmegenehmigungen, welche bereits in der G.V. vom 17. Februar 2023 vorgesehen waren, nämlich jene für Arbeiten, die Anrecht auf den **Superbonus** (90% bzw. 110%) geben, und zwar:

- soweit sie nicht Kondominien betreffen, wenn noch vor dem 17. Februar 2023 die Baubeginnsmeldung (CILA) gemacht worden ist,

- soweit sie Kondominien betreffen, wenn noch vor dem 17. Februar 2023 die Kondominiumsversammlung die Arbeiten beschlossen hat,
- für Arbeiten, welche den Abbruch und Wiederaufbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, und der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 17. Februar 2023 eingereicht worden ist.

Andere begünstigte Baumaßnahmen (Steuerabsetzbetrag 50% bzw. 65%) bleiben von den neuen Einschränkungen hingegen befreit, soweit vor dem 17. Februar 2023

- der Antrag auf Ausstellung der Baugenehmigung, soweit erforderlich, bei der zuständigen Gemeinde gestellt worden ist, oder
- soweit keine Baugenehmigung notwendig ist, die Arbeiten tatsächlich begonnen wurden.

2. Verlängerung des Verrechnungszeitraumes:

Zur Erinnerung: Die Steuerabsetzbeträge von 50% bzw. 65% müssen über 10 Jahre, jene im Zusammenhang mit dem sog. Superbonus , Erdbebenbonus und Barrierenbonus über 4 bzw. 5 Jahre verrechnet werden. Die zuletzt erlassenen Einschränkungen beim Verkauf der Steuerguthaben bringen viele Steuerpflichtige in die missliche Lage, dass sie gar nicht ausreichende Steuerschulden haben, um die Verrechnungen vorzunehmen. Hier wird jetzt die Möglichkeit geschaffen, für alle Absetzbeträge eine Aufteilung auf **10 Jahre** vorzunehmen. Die entsprechende Option ist in der Steuererklärung für 2023 zu treffen, ist unwiderruflich und setzt voraus, dass in der Steuererklärung für 2022 nicht bereits eine erste „verkürzte“ Rate in Abzug gebracht wird.

3. Sanierung Abtretung Guthaben

Steuerpflichtige, welche Guthaben des Jahres 2022 oder auch der Raten aus den Jahren 2020 und 2021 nicht mehr korrekt innerhalb 31. März 2023 an eine Bank oder Versicherung (andere Dritte sind ausgeschlossen) abgetreten haben (Ganz ehrlich: Die Wirren und Unsicherheiten der letzten Wochen ließen eine korrekte Abtretung eigentlich kaum zu!), können diese innerhalb **30. November 2023** sanieren. Die Richtigstellung muss mit einer einmaligen Abfindung von 250 Euro erkauft werden.

4. Sonstige Klarstellungen

- Es wird geklärt, dass die SOA-Eintragung der auftragsnehmenden Unternehmen nur dann notwendig ist, wenn ein einzelner Werkvertrag die Schwelle von 516.000 Euro übersteigt (und nicht der Baueingriff in Summe);
- soweit es sich nicht um Baueingriffe handelt, welche Anrecht auf den Superbonus (110%

bzw. 90%) geben, ist es für die Inanspruchnahme der Steuerabsetzbeträge nicht notwendig, aber fakultativ zulässig, eigene Baufortschritte abzurechnen;
- Bestätigungsvermerke für Superbonus und Erdbebenbonus können innerhalb des Termins der Steuererklärung bzw. innerhalb der Meldung einer etwaigen Abtretung des Steuerguthabens an Dritte saniert werden.

5. Fristverlängerung für Einfamilienhäuser

Eigentümer von Einfamilienhäusern bzw. von unabhängigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche bereits im Vorjahr mit Arbeiten, die noch Anrecht auf den Steuerabsetzbetrag von 110% geben, begonnen und zum Stichtag 30. September 2022 zumindest 30% dieser Arbeiten durchgeführt haben, erhalten Zeit bis zum **31. Dezember 2023**, um diese abzuschließen. Ursprünglich war hier nur eine Frist bis zum 31. März vorgesehen gewesen.

6. Verbot Verkauf an öffentliche Verwaltungen

Öffentlichen Verwaltungen (z. B. dem Land oder den Gemeinden) ist es seit 17. Februar 2023 untersagt, Steuerguthaben aus den aufgezeigten Sanierungen anzukaufen.

7. Staatsanleihen und Steuerbonus

Um die derzeitige Blockade bei den Banken hinsichtlich des Ankaufes von Steuerguthaben zu lockern, ist eine eigene Regelung eingeführt worden, wonach Banken und Versicherungen solche Steuerguthaben in Staatsanleihen umwandeln können.

8. Solidarische Haftung bei Abtretung

Bereits mit der G.V. Nr. 11/2023 wurde die solidarische Haftung des Käufers des Steuerguthabens oder auch des Nachlassgewährers ausdrücklich ausgeschlossen, wenn diese im Besitz der nachstehenden Unterlagen sind (immer vorausgeschickt, dass es diese Dokumente überhaupt braucht). Im Zuge der Umwandlung der genannten Gesetzesverordnung erfolgten hier einige Änderungen, und jetzt wird die solidarische Haftung ausgeschlossen, wenn nachstehende Unterlagen vorliegen:
- Baugenehmigung bzw. bei Arbeiten, die keiner Baugenehmigung bedürfen, entsprechende Ersatzerklärung
- Mitteilung des Baubeginns an die Sanitätseinheit (bzw. in Südtirol an das Amt für Arbeitssicherheit) oder Ersatzerklärung über die fehlende Notwendigkeit einer solchen Meldung;
- Katasterauszug mit Stand vor Baubeginn oder historischer Katasterauszug
- saldierte Rechnungen,

- Bestätigungsvermerke der Techniker über den Baueingriff und die Angemessenheit der Ausgaben;
- Beschluss Kondominiumsversammlung;
- bei Energiesparmaßnahmen die einschlägigen Bescheinigungen;
- Bestätigungsvermerk Wirtschaftsprüfer,
- Geldwäschebescheinigung.

Neu hinzugekommen sind:
- bei erdbebensicherem Bauen die einschlägigen Bescheinigungen und
- allgemein Kopien der von Auftraggeber und Auftragnehmer unterzeichneten Werksverträge.

Insbesondere der letzte Punkt wird nochmals einen bürokratischen Mehraufwand notwendig machen, war es bislang doch nicht notwendig, immer einen schriftlichen Werksvertrag zu haben, denn bekanntlich ist die Schriftform für einen Werkvertrag nicht wesentlich.

Fehlen diese Dokumente, so ist dies an sich noch kein Grund für die solidarische Haftung und vor allem nicht für den Nachweis von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Der Steuerpflichtige kann mit jeglichem Mittel seine Sorgfalt nachweisen. Und wichtig: Es obliegt dem Steueramt, ggf. Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Steuerpflichtigen nachzuweisen, um eine solidarische Haftung zu verlangen.

Wichtig: Zu beachten ist im Lichte der neuen Bestimmungen insbesondere die Notwendigkeit, Werkverträge in schriftlicher Form abzufassen.

I BEGÜNSTIGUNGEN FÜR SANIERUNGEN (50%)

Jüngste Änderungen und Fristverlängerungen:

Steuerabsetzbetrag 50% für Wiedergewinnungen unverändert verlängert (Abs. 37)

Der **Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden in der erhöhten Form von 50% auf Ausgaben bis zu 96.000 Euro** (anstatt 36% auf maximal 48.000 Euro) im Sinne von Art. 16-bis EESt wird verlängert, und zwar bis zum **31. Dezember 2024.**

Zur Erinnerung: Diese Begünstigung steht i. W. nur für Wohnungen und Zubehörseinheiten zu und darf nur für Zwecke der IRPEF beansprucht werden. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

Im Rahmen dieser Wiedergewinnungsarbeiten sind auch Baumaßnahmen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit begünstigt, wobei in den Gebieten der Risikoklassen 1, 2 und 3 erhöhte Absetzbeträge zustehen, wie nachstehend getrennt erläutert.

In den letzten Jahren erfolgte jeweils die Verlängerung nur um 1 Jahr; die nun erfolgte Verlängerung bis Ende 2024 führt zu größerer Rechtssicherheit und vermeidet die übliche Torschlusspanik zum Jahresende. Nach heutiger Rechtslage muss davon ausgegangen werden, dass die Begünstigung ab 1. Jänner 2025 auf 36% mit einer Obergrenze der zulässigen Kosten von 48.000 Euro zurückgefahren wird.

1. Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Begünstigung waren ursprünglich im Haushaltsrahmengesetz für 1998 (G. 449 vom 27. Dezember 1997) enthalten. Die entsprechenden Durchführungsbestimmungen sind mit Ministerialverordnung Nr. 41 vom 18. Februar 1998 (veröffentlicht im Amtsblatt vom 13. März 1998; Inkrafttreten am 28. März 1998) erlassen worden, und erste amtliche Anleitungen sind im Ministerialrundschreiben Nr. 57/E vom 24. Februar 1998 enthalten. Mit D.L. 201/2011 ist die Begünstigung als dauerhafter Steuerabsetzbetrag festgeschrieben worden. Mit D.L. 83/2012 vom 25. Juni 2012 wurde der Absetzbetrag vorübergehend bis zum 30. Juni 2013 auf 50% erhöht, und die Schwelle wurde von 48.000 Euro auf 96.000 Euro angehoben. Diese Erhöhung ist durch die Haushaltsgesetze der letzten Jahre jeweils verlängert worden und gilt in dieser Form noch bis zum Jahresende 2021. **Nach dem Buchstaben des Gesetzes würde ab 1. Jänner 2022 wieder ein Steuerabsetzbetrag von 36% auf maximal 48.000 Euro gelten.**

2. Wesen und Ausmaß der Begünstigung

Für getragene Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten und einige andere spezifische Bautätigkeiten wird natürlichen Personen ein Steuerabsetzbetrag im Ausmaß von **50 Prozent** der tatsächlich getätig-

ten und getragenen (zu Lasten gebliebenen) Ausgaben bis zu einem Höchstbetrag von **96.000,00 Euro** zugestanden. Der Steuerabsetzbetrag beträgt somit maximal **48.000 Euro** und ist grundsätzlich zu gleichen Teilen über einen Zeitraum von **10 Jahren** abzuziehen (4.800 Euro/Jahr).
Es handelt sich grundsätzlich um eine Sonderausgabe, für die ein Steuerabsetzbetrag zugestanden wird.
Daraus folgt:
- Die Ausgabe muss in der Steuerperiode gezahlt worden sein,
- und sie ist nur absetzbar, soweit sie tatsächlich zu Lasten des Steuerpflichtigen verbleibt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Landesbeiträge und auch zivilrechtliche Verpflichtungen zur Rückerstattung (insbesondere bei Mietverträgen) zu beachten.
Seit 1. Oktober 2006 gilt die Obergrenze von 96.000 Euro je Baueingriff und je Baueinheit; im Gegensatz zur vorhergehenden Regelung steht bei Miteigentum die Obergrenze also nicht jedem Miteigentümer getrennt zu. Auch steht der Absetzbetrag nicht getrennt pro Jahr, sondern pro Baumaßnahme zu; wenn sich eine Wiedergewinnung also über mehrere Jahre hinzieht, kann die Obergrenze nur einmal genutzt werden.

Zur Aufteilung:
Für ab 1. Jänner 2012 getragene Ausgaben müssen alle Steuerpflichtigen den Absetzbetrag auf **10 Jahre** aufteilen; es gilt also nicht mehr die frühere Erleichterung, wonach Steuerpflichtige, welche bereits das **75. bzw. 80. Lebensjahr** erreicht haben, den Absetzbetrag statt auf 10 Jahre auch nur auf **5 bzw. 3 Jahre** aufteilen dürfen. Für bis zum 31.12.2011 getragene Ausgaben gelten allerdings weiterhin die „alten" Regelungen.

3. Wer hat Anrecht auf den Steuerabsetzbetrag?
Nachdem es sich um eine **Sonderausgabe f**ür Zwecke der Einkommensteuer IRPEF handelt, können den Steuerabsetzbetrag grundsätzlich nur natürliche Personen beanspruchen. Ausgeschlossen sind somit grundsätzlich Gesellschaften (mit bestimmten Ausnahmen für Personengesellschaften) und Körperschaften. Vereine, Stiftungen usw. können von der Begünstigung also auf keinen Fall Gebrauch machen. Anspruch auf den Steuerabsetzbetrag haben sowohl beschränkt als auch unbeschränkt Steuerpflichtige, die Besitzer oder Inhaber von dinglichen Rechten an einem begünstigten Gebäude in Italien sind. Zur Begünstigung zugelassen sind sowohl die Eigentümer als auch die Besitzer und die „Halter" (detentori) von Gebäuden. Im Einzelnen können die Begünstigung beanspruchen:
- der volle Eigentümer,
- der nackte Eigentümer,
- der Inhaber eines sonstigen dinglichen Rechts (Nutznießer, Fruchtniesser, Inhaber eines Wohnrechts),
- der Mieter,
- der Leihnehmer,
- die Inhaber anderer Rechte, die zur Haltung eines Gebäudes berechtigen, und
- die Mitglieder von Genossenschaften, soweit nicht ein ungeteiltes Eigentum vorliegt, denen eine

Wohnung zugewiesen wird, auch wenn sie noch nicht Inhaber des individuellen Darlehens sind;

- die Mitglieder von Genossenschaften mit noch ungeteiltem Eigentum, denen eine Wohnung zugewiesen wird: Sie sind allerdings nur dann zugelassen, wenn sie „Halter“ (detentore) der Liegenschaft sind;
- Gesellschafter einfacher Gesellschaften;
- Einzelunternehmer, landwirtschaftliche Unternehmer, Freiberufler und Gesellschafter von Personengesellschaften, soweit die entsprechende Liegenschaft nicht für die gewerbliche Tätigkeit genutzt wird. Als Personengesellschaften sind offene Handelsgesellschaften, einfache Kommanditgesellschaften und einfache Gesellschaften zugelassen. Zu beachten ist, dass der Steuerabsetzbetrag bei diesen Gesellschaften auf jeden Fall den einzelnen Gesellschaftern zusteht, und zwar grundsätzlich unabhängig vom Ausmaß ihrer Gewinn- und Vermögensbeteiligung an der Gesellschaft selbst.

Mit Bezug auf Arbeiten, die durch den Mieter oder Leihnehmer durchgeführt werden, ist bereits hier anzumerken, dass ein registrierter Miet- oder Leihvertrag vorliegen muss.

Neu: Mit Urteil Nr. 13424/2021 hat der Kassationsgerichtshof festgestellt, dass von der Registrierung von Leihverträgen für Zwecke des Steuerabsetzbetrages auch abgesehen werden kann, wenn der Tatbestand der Leihe auch anderweitig nachgewiesen werden kann; die AdE hat diese Auffassung bislang aber nicht akzeptiert!

Verlangt wird zudem, dass der jeweilige Steuerpflichtige tatsächlich die entsprechenden Ausgaben zahlt und dass sie - nach den allgemeinen Grundsätzen für die Sonderausgaben - auch zu seinen Lasten verbleiben. Gerade unter diesem letzten Aspekt sind die jeweiligen zivilrechtlichen Bestimmungen und die jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen zu beachten. So kann der Mieter für Ausgaben, die er vom Vermieter erstattet erhält, keinen Absetzbetrag geltend machen.

Zum Absetzbetrag zugelassen sind auch zusammenlebende Familienmitglieder des Besitzers oder Halters der Liegenschaft, soweit die Rechnungen auf diese ausgestellt sind und sie auch die Ausgaben tatsächlich tragen; als Familienmitglieder in diesem Sinne werden Verwandte innerhalb des 3. Grades und Verschwägerte innerhalb des 2. Grades angesehen. In diesem Fall ist es nicht schädlich, dass die Ermächtigungen der Gemeinde (i. d. R. Baugenehmigung) auf den Eigentümer ausgestellt sind und Rechnungen und Zahlungen auf ein anderes Familienmitglied lauten.

Schließlich hat die Agentur der Einnahmen mit Rundschreiben Nr. 20/2011 bestätigt, dass für den Fall, dass Rechnungsbelege und Überweisungsdokumente nur auf einen Miteigentümer lauten, die Spesen aber tatsächlich von beiden Ehegatten getragen wurden, der Absetzbetrag trotzdem vom Miteigentümer, der nicht aus diesen Unterlagen hervorgeht, beansprucht werden können, soweit in der Rechnung seine Kostenbeteiligung angeführt wird.

Mit Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 26543 vom 5. Nov. 2008 wurde übrigens auch der nicht verheiratete – in Lebensgemeinschaft lebende Partner – als abzugsberechtigt anerkannt. Diesem Urteil hat die Agentur der Einnahmen mit Entscheid Nr. 64/E vom 28. Juli 2016 endlich Rechnung getragen und die einschlägigen Verwaltungsanweisungen angepasst. Das Erkenntnis: Der zusammenlebende Partner kann alle Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten nach den Regeln abziehen, wie sie auch für die Ehepartner gelten. Daraus folgt, dass die Gutschrift im Wesentlichen auch für die Zweitwohnungen, die sich im Eigentum eines Partners befindet und für welche der andere Partner die Ausgaben

trägt, beansprucht werden können.

Bei Abschluss eines Kaufvorvertrages kann auch der zukünftige Käufer bereits begünstigte Ausgaben tätigen, soweit

- er vor der Eigentumsübertragung in den Besitz der Liegenschaft gelangt ist,
- er die Ausgaben selbst trägt und
- der Kaufvorvertrag ordnungsmäßig registriert worden ist.

4. Für welche Bauarbeiten steht der Absetzbetrag zu?

Zunächst gilt: Begünstigt sind grundsätzlich nur Arbeiten auf **Wohngebäuden bzw. Wohnungen**. Ausschlaggebend ist dabei nicht die katastermäßige Einstufung der Gebäudeeinheit, sondern deren tatsächliche Verwendung für Wohnzwecke. Auf Gemeinschaftsanteilen der Miteigentumshäuser (Kondominien) sind alle Wiedergewinnungsarbeiten begünstigt, einschließlich der ordentlichen Instandhaltung. Bei den einzelnen Gebäudeeinheiten (Wohnungen) müssen die Arbeiten zumindest eine außerordentliche Instandhaltung oder eine umfangreichere Wiedergewinnung betreffen: also Sanierung oder bauliche Umgestaltung.

Der Steuerabsetzbetrag von derzeit 50 Prozent, der bei Gemeinschaftseigentum (Kondominium) für Arbeiten zur außerordentlichen und auch zur ordentlichen Instandhaltung gilt, betrifft alle Gemeinschaftsteile der Miteigentumsgebäude (Art. 1117 ZGB). Nach einer restriktiven Auslegung wären nur die unter Ziffer 1 des genannten Artikels genannten Gemeinschaftsanteile begünstigt gewesen (Dach, Stiegen, Hauseingang). Die Finanzverwaltung stellte mit Entscheid Nr. 7/E vom 12. Febr. 2010 allerdings klar, dass auch Arbeiten auf anderen Gemeinschaftsanteilen begünstigt sind, so unter anderem auf der Hausmeisterwohnung, der Wäscheaufhänge, dem Heizraum und sonstige gemeinschaftliche Einrichtungen. Nicht begünstigt ist die städtebauliche Umgestaltung.

Bereits an dieser Stelle ein Hinweis: Begünstigt sind die Wiedergewinnungsarbeiten, wie sie aus der Definition in Art. 3 DPR 380/2001 hervorgehen. Abweichende Begriffsbestimmungen in den urbanistischen Bestimmungen auf Landesebene dürfen meines Erachtens nicht berücksichtigt werden.

Für Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten auf Liegenschaften, die gemischt zu Wohnzwecken und zur Ausübung einer gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit genutzt werden, steht der Absetzbetrag in einem auf 50% reduziertem Ausmaß zu.

Der Absetzbetrag steht auch dann vor, wenn die Zweckbestimmung zur Wohnung erst durch die Wiedergewinnung erfolgt, so z. B. Umbau eines Büros in eine Wohnung, immer vorausgesetzt, dass die Änderung der Zweckbestimmung aus der Baugenehmigung hervorgeht (in diesem Sinne FAQ der Agentur der Einnahmen 2014).

Die begünstigten Arbeiten im Einzelnen:

4.1) Arbeiten zur ordentlichen Instandhaltung (Buchst. a Art. 62 L.G. 9/2018 bzw. Art. 3 DPR 380/2001)

Diese umfassen *alle Baumaßnahmen zum Instandsetzen, Erneuern und Austausch der Gebäudeoberflächen sowie Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen*

oder funktionsfähig zu erhalten.
Wesentliches Merkmal dieser Arbeiten ist, dass sie keine Verbesserungen beinhalten. Sie dienen nur dazu, die Funktionstüchtigkeit der Liegenschaft und Anlagen zu erhalten, nicht dagegen dazu, auch die Nutzungsdauer zu verlängern. Im Rundschreiben Nr. 57/E werden als Beispiele für diese ordentlichen u. a. Instandhaltungen genannt:
- vollständiger oder teilweiser Austausch von Böden,
- Reparatur der Wasserleitungen,
- Erneuerung des Verputzes,
- Erneuerung von Böden,
- Austausch der Dachziegel,
- Erneuerung der Isolierungen,
- Malerarbeiten,
- Austausch von Fenstern und deren Ersetzung durch gleichartige,
- Reparatur der Umzäunung und
- Ersatz der technischen Anlagen.

Für diese Arbeiten ist in der Regel keine Baukonzession erforderlich, sondern es reicht eine Mitteilung an die Gemeinde.

4.2) Arbeiten zur außerordentlichen Instandhaltung (Buchst. b Art. 62 L.G. 9/2018 bzw. Art. 3 DPR 380/2001)

Diese umfassen *alle Bauarbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile - auch tragende Teile - zu erneuern oder auszutauschen oder um Hygiene-, Sanitär- oder technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen, durch die aber die gesamte Baumasse der Gebäude und die Nutzung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden. Unter die außerordentliche Instandhaltung fällt auch die mit Bauarbeiten verbundene Aufteilung oder Zusammenlegung von Liegenschaftseinheiten, auch wenn sich dadurch die Fläche der einzelnen Liegenschaftseinheiten und das städtebauliche Gewicht ändern, jedoch nur, wenn die gesamte Baumasse der Gebäude nicht geändert und die ursprüngliche Zweckbestimmung beibehalten wird.*

Merkmale der außerordentlichen Instandhaltung sind:
1) Sie führen zu keiner Veränderung des Bauvolumens und
2) sie führen zu keiner Veränderung der Zweckbestimmung.

Im genannten Rundschreiben werden folgende Beispiele angeführt:
- der Austausch der Fenster und die Ersetzung durch solche anderer Art (oder mit anderen Merkmalen),
- Einbau der Heizung, eines Aufzuges oder von Feuerleitern,
- Einbau und Ergänzung der sanitären Anlagen (ohne Erhöhung von Nutzfläche oder Baukubatur),
- Austausch der Decken (ohne Veränderung der Quoten),
- Erneuerung der Stiegen und Auffahrten,
- Errichtung von Umzäunungen,
- Ersetzung von Trennwänden,

- Energiesparmaßnahmen.

Wie bei den ordentlichen Instandhaltungen ist auch bei diesen Wiedergewinnungsarbeiten in der Regel keine Baugenehmigung erforderlich, sondern es reicht eine einschlägige Mitteilung an die Gemeinde.

4.3) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (Buchst. c Art. 62 L.G. 9/2018 bzw. Art. 3 DPR 380/2001)

Diese umfassen *die Baumaßnahmen zur Erhaltung des Bauwerks und zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit mit aufeinander abgestimmten Bauarbeiten, die unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur auch Nutzungsänderungen ermöglichen, sofern diese mit den genannten Eigenschaften vereinbar sind und jenen Zweckbestimmungen entsprechen, die von der Gemeindeplanung vorgegeben sind. Diese Maßnahmen umfassen die Konsolidierung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Bauwerks, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Verwendung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Bauwerk passen.*

Merkmale von Sanierungsarbeiten sind:

1) Die Restaurierung dient zur Erhaltung der ursprünglichen Bauelemente und

2) sie sichert die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes.

Als Beispiele werden genannt:

- Neu- oder Umverteilung der einzelnen Gebäudeeinheiten,
- Erneuerung oder Anpassung der Strukturen,
- Anpassung oder Veränderung der Zwischendecken (unter Beibehaltung des Bauvolumens),
- Öffnung von neuen Fenstern und
- Errichtung von Balkonen.

Für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten ist in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich; bei denkmalgeschützten Gebäuden bedarf es zusätzlicher Genehmigungen.

4.4) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung (Buchst. d Art. 62 L.G. 9/2018 bzw. Art. 3 DPR 380/2001)

Diese sind *alle Maßnahmen zur Umwandlung der Bauwerke mit aufeinander abgestimmten Bauarbeiten, durch die das Gebäude in seiner äußeren Form, hinsichtlich der Fläche oder des Ausmaßes oder in seiner Art vollständig oder teilweise verändert wird. Diese Maßnahmen umfassen die Wiederherstellung oder den Austausch einiger Hauptelemente des Gebäudes, deren Beseitigung und die Änderung und den Neueinbau von Elementen und Anlagen. Unter die Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung fallen auch der Abbruch und der Wiederaufbau mit derselben Baumasse, außer es handelt sich nur um Neuerungen zur Anpassung an die Rechtsvorschriften über erdbebensicheres Bauen oder zur Wiederherstellung von eventuell zusammengefallenen oder abgebrochenen Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Wiederaufbau, sofern der ursprüngliche Baubestand noch ermittelt werden kann. Handelt es sich jedoch um denkmalgeschützte Liegenschaften, gelten die Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten und die Maßnahmen zur Wiederherstellung zusammengefallener oder abgebrochener Gebäude nur dann als Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung, wenn die äußere Form des Gebäudes beibehalten*

wird-

Als Beispiele für Umgestaltungsarbeiten werden im Rundschreiben Nr. 57/E genannt:

- die Umgestaltung (in Anzahl und Größe) der einzelnen Einheiten,
- der Einbau von sanitären Anlagen (Wichtig: Sie gelten als sog. „technische Kubatur“ und führen daher nicht zu einer Erhöhung der Baukubatur.)
- Änderungen der Zweckbestimmung der Einheiten,
- Erhöhung der Nutzflächen,
- Änderung der Nebenräume für Wohnzwecke.

Abbruch und Wiederaufbau:

Neu: Seit 16. Juli 2020 gilt infolge von G.V. 76/2020 eine neue Definition der baulichen Umgestaltung, welche auch den Abbruch und Wiederaufbau mit Erhöhung des Bauvolumens miteinschließt; in Südtirol wurde das Raumordnungsgesetz erst mit dem Omnibusgesetz 2021 teilweise an diese Bestimmung angepasst.
Wichtig: Wesentlich ist die Klassifizierung des Baueingriffs durch die zuständige Gemeinde.

4.5. Abbau architektonischer Barrieren (G. Nr. 13 vom 9. Jänner 1989)

Die Arbeiten können sowohl das Kondominium als auch einzelne Wohnungen betreffen. Im Sinne der Bestimmungen in der Ministerialverordnung vom 14. Juni 1989 Nr. 236 reichen sie von reinen Baumaßnahmen (Böden, Stiegen, Türen usw.) bis hin zur Anpassung oder zum Einbau von hygienischen Anlagen, Aufzügen usw. In der Regel ist für diese Arbeiten - soweit sie Innenarbeiten betreffen - nicht eine Baugenehmigung, sondern nur eine entsprechende Mitteilung an den Bürgermeister zu Beginn der Arbeiten mit einem technischen Bericht erforderlich.
Zur Abgrenzung folgender Hinweis: Werkverträge betreffend Arbeiten zur Beseitigung und Überwindung architektonischer Barrieren unterliegen dem begünstigten **MwSt-Satz von 4 Prozent**.

4.6. Verkabelung von Gebäuden (G. Nr. 249 vom 31. Juli 1997)

Begünstigt ist weiters auch der Einbau von Gemeinschaftsantennen, von neuen Telefonleitungen und von Vernetzungen für die Datenübermittlung. Im Gegensatz zur allgemeinen Regel im G. 249/1997 kann hier der Steuerabsetzbetrag allerdings nur bei Einbauten in bestehende Gebäude beansprucht werden.

4.7. Schallisolierung (G. Nr. 447 vom 26. Okt. 1995)

Die betreffenden Arbeiten sind im Einzelnen in einer Ministerialverordnung vom 14. November 1997 aufgelistet. Es sind nicht unbedingt bauliche Maßnahmen erforderlich (es genügt z. B. auch nur der Austausch der Fensterscheiben). Es müssen die in der erwähnten Verordnung festgesetzten technischen Werte erzielt und entsprechend bestätigt werden. Die Arbeiten können auch unabhängig von

Baumaßnahmen durchgeführt werden; in diesem Fall ist jedoch zumindest eine technische Beschreibung erforderlich, aus welcher die Schallminderung hervorgeht.

4.8. Energiesparmaßnahmen (G. Nr. 10 vom 9. Jänner 1991 und DPR 412/1993)

Die Arbeiten und die entsprechenden technischen Voraussetzungen sind im Einzelnen in der Ministerialverordnung vom 15. Februar 1992 definiert: Es sind nicht unbedingt bauliche Maßnahmen erforderlich. In der erwähnten Verordnung sind unter anderem genannt:

- Isolierungsmaßnahmen,
- Einbau von Solaranlagen für Warmwasser,
- Einbau von Wärmepumpen,
- Einbau autonomer Heizungen,
- Austausch von elektrischen Warmwasserboilern
- Einbau sparsamer Beleuchtungssysteme,
- Einbau von Anlagen zur Wärmerückgewinnung,

4.9. Sicherheitsvorschriften (G. 46/1990 und 1083/1971)

Hier handelt es sich vor allem um die Anpassung der bestehenden technischen Anlagen und Gebäude

- an die geltenden Sicherheitsbestimmungen für die Elektroanlagen und
- an die geltenden Sicherheitsbestimmungen für die Methangasanlagen.

Begünstigt sind entsprechende Arbeiten auf Wohngebäuden und Gemeinschaftsanteilen.

Die Anpassung kann ebenfalls ohne Baumaßnahme erfolgen; es muss die fachgerechte Ausführung der Arbeiten bestätigt werden.

4.10 Parkplätze

Während die bisher aufgezeigten Bauarbeiten gänzlich bestehende Gebäude betreffen, ist bei den Garagen und Parkplätzen auch deren neue Errichtung gefördert. Begünstigt ist die Errichtung von neuen Parkplätzen, die als Zubehör für eine Wohnungseinheit zweckbestimmt werden. Parkplätze können dabei

- auf Privatgrund oder
- in Konzession auch auf öffentlichem Grund errichtet werden (Ges. Nr. 122/1989).

In letztem Fall kann dies auch über Dritte oder eine Genossenschaft erfolgen. Es sind dazu der Kaufvertrag für eine künftige Sache (Art. 1348 ZGB), die Bindung zur Wohnungseinheit und die getrennte Aufzeichnung (seitens der Genossenschaft) der Aufwendungen für die Errichtung der Parkplätze notwendig (getrennt von den nicht begünstigten Ausgaben). In diesem Fall muss auch die Zweckbestimmung als Zubehör ausdrücklich verankert werden.

Zulässig ist auch der Kauf einer Garage als Zubehör.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in beiden Fällen die errichtete Garage **Zubehör zu einer Wohnung** darstellen muss, d. h., die Garage darf nicht getrennt von der Wohnung veräußert werden. Im Detail sind die lokalen Bauordnungen zu berücksichtigen, in welchen eventuell die tolerierte Entfernung zwischen Wohngebäude und Garage vorgeschrieben wird.

Zu beachten ist, dass bei einem Kauf nur die Kosten für den Bau der Garage begünstigt sind, und zwar ohne Grundanteil. **Entsprechend hat der Verkäufer eine entsprechende Bescheinigung auszustellen**.

Mit Ministerialentscheid Nr. 38/E vom 8. Februar 2008 hat die Agentur der Einnahmen festgehalten, dass vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages geleistete Anzahlungen nur dann zum Steuerabsetzbetrag berechtigen, wenn ein ordnungsmäßig registrierter Kaufvorvertrag vorliegt und im Kaufvorvertrag auch die Bindung als Zubehörseinheit zu einer Wohnung festgehalten wird; im Entscheid wurde auch der getrennte Ausweis der Lohnkosten verlangt, der inzwischen aber hinfällig ist.

Der Absetzbetrag kann auch für den Ankauf einer Garage beansprucht werden, die gleichzeitig mit einer Wohnung (mit einem Kaufvertrag) als Zubehör erworben wird, soweit die Baukosten wie aufgezeigt dokumentiert werden.

Mit Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016 wurde zudem geklärt:

Im konkreten Fall geht es um den Ankauf einer Garage, die zusammen mit der Wohnung erworben wurde. Der Kaufpreis wurde dabei vor dem Notar allerdings mit Bankschecks entrichtet, ohne dabei die vorgesehenen Formvorschriften – nämlich Zahlung durch Banküberweisung – zu erfüllen. Der Überweisungsauftrag hat dazu nämlich folgende Angaben zu enthalten: Zahlungsgrund (Rechnungsnummer und -datum mit Hinweis auf das Gesetz [Art. 16-bis DPR Nr. 917/1986]), Steuernummer des Steuerpflichtigen sowie die MwSt-Nummer oder die Steuernummer des begünstigten Unternehmens. Diese Daten dienen unter anderem der Bank, welche von der Zahlung eine verrechenbare Quellensteuer zulasten des Bauunternehmens abzuziehen hat. Dieser Abzug soll sicherstellen, dass das erwähnte Unternehmen das erhaltene Entgelt als Erlös erklärt und ordnungsgemäß besteuert.

Mit Bezug auf die Zahlungsvorschriften für den Erwerb der Garage wird nun geklärt, dass die fehlenden Formvorschriften durch eine eidesstattliche Erklärung des Bauunternehmens überwunden werden können. In dieser Erklärung muss bestätigt werden, dass der Unternehmer das erhaltene Entgelt in der Buchhaltung aufgezeichnet hat und dass dieses bei der Berechnung der Einkünfte berücksichtigt worden ist. Neben der Erklärung über die Baukosten sowie den Zahlungsnachweis in der Notariatsurkunde braucht es also diese zusätzliche Erklärung. Diese ersetzt in der Praxis die Funktion der Quellensteuer.

Eine zweite, wichtige Klarstellung betrifft für die Garagen die Bindung als Zubehör zur Wohnung. Voraussetzung für den Steuerabsetzbetrag ist diese Bindung, die im Kaufvertrag festgehalten sein muss. Um auch für die Anzahlungen den Steuerabsetzbetrag anwenden zu können, wurde in der bisherigen Verwaltungspraxis verlangt, dass die Bindung vor Durchführung der Vorauszahlung in einem registrierten Vorvertrag aufscheint.

Mit Rundschreiben Nr. 43/E wurde diese restriktive Regelung gelockert, mit entsprechender Ausdehnung auch auf die Wiedergewinnungsarbeiten im Allgemeinen. Für die Abzugsfähigkeit der Vorauszahlungen reicht aus, dass der etwaige Vorvertrag oder der Kaufvertrag vor Abgabe der Steuererklärung abgeschlossen und registriert worden ist. Der Abschluss eines Vorvertrages ist also nur notwendig, wenn die Vorauszahlungen nicht im Vorjahr, sondern zwei Jahre vor Abgabe der Steuererklärung durchgeführt werden.

Hinweis: Der Steuerabsetzbetrag für Garagen und Stellplätze gilt auch, wenn diese als Zubehör zu ei-

ner Zweitwohnung gebunden sind oder wenn mehrere Garagen Zubehör für eine einzige Wohnung darstellen.
Beim Bau einer Garage mittels Werkvertrags ist es laut amtlichen Anleitungen vorgesehen, dass aus der Baugenehmigung die Zubehörsbindung hervorgehend muss; dies ist in der Praxis in Südtirol kaum durchführbar. In der Regel sehen aber Urbanistikgesetz und/oder Bauordnung bereits diese Zubehörsbindung dar, und in diesem Fall ist u. E. die Angabe auf der Baugenehmigung nicht wesentlich.

Neu: Mit Rundschreiben Nr. 7/2021 wurde geklärt, dass die Kosten der Erweiterung einer bestehenden Garage absetzbar sind, wenn dadurch ein neuer Stellplatz entsteht!
Wichtig: Soweit im Zuge von zwei getrennten Baueingriffen im ersten Jahr die Wohnung saniert und im zweiten Jahr eine Garage dazu gebaut werden, stehen für beide Baueingriffe getrennt die Steuerabsetzbetrage zu (Antwort AdE Nr. 285/2020).

4.11 Weitere begünstigte Maßnahmen:
a) Maßnahmen, welche die Bewegungsmöglichkeit von behinderten Menschen erleichtern
Begünstigt sind die Maßnahmen, die eine Erleichterung der Fortbewegung von schwer behinderten Personen (gemäß Definition Art. 3, Abs. 3 G. 104/1992) innerhalb und außerhalb der Wohnung ermöglichen. Es muss sich dabei um Maßnahmen handeln (z.B. den Einbau von technologischen Mitteln und Kommunikationsmitteln), die sich auf die Immobilie beziehen. Der Ankauf von hierfür nützlichen Anlagen, die nicht in der Wohnung eingebaut werden, ist nicht begünstigt.

b) Maßnahmen, welche **gesetzeswidrige Handlungen seitens Dritter** (sprich: Einbrüche) einschränken
Es handelt sich hier um Maßnahmen, die gesetzeswidrigen, strafrechtlich geahndeten Handlungen (z.B. Diebstahl) vorbeugen bzw. die Sicherheit des Gebäudes fördern können. Es handelt sich um Maßnahmen, die wiederum das Gebäude betreffen müssen und es handelt sich dabei beispielsweise um:
- Installation bzw. Austausch von Umzäunungen und Abgrenzungsmauern,
- Einbau oder Austausch von Fenstergitter,
- Einbau und Austausch von Sicherheitstüren
- Alarmanlagen, Panzerschränke
- Maßnahmen, die häuslichen Unfälle vorbeugen.

c) Sanierungen beim Vorhandensein von **Asbes**t

4.12 Photovoltaikanlagen:
Die Ausgaben für den Ankauf und den Einbau von Photovoltaikanlagen zur Produktion elektrischer Energie auf Wohngebäuden berechtigen zum Steuerabsetzbetrag von 50%. Die entsprechende Klarstellung hat die Finanzverwaltung mit Entscheid Nr. 22/E vom 2. April 2013 getroffen. Sie bestätigt darin, dass die Photovoltaikanlagen zu den Energiesparmaßnahmen zählen, wie sie in Art. 16-bis DPR

917/1986 vorgesehen sind. Nachstehend die Details:

Voraussetzungen

Unmittelbare Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages ist, dass die Photovoltaikanlage auf einem **Wohngebäude** installiert wird und dass die erzeugte Energie grundsätzlich dem **Energiebedarf der Wohnungen** dient (z. B.: Hausgebrauch, Beleuchtung, Elektrogeräte u. a.). Daraus folgt: Die Energieerzeugung darf nicht ausschließlich für den Verkauf bestimmt sein, und der Energieverkauf darf keine gewerbliche Tätigkeit darstellen; dies betrifft auch Anlagen unter 20 kW, wenn sie nicht vorwiegend dem Strombedarf des Wohnhauses dienen. Für Anlagen mit einer Leistungsfähigkeit von mehr als 20 kW steht der Steuerabsetzbetrag nicht zu, weil dort nach den allgemeinen Regeln eine gewerbliche Tätigkeit unterstellt wird. Bei Kondominien

Keine Kumulierbarkeit mit Fördertarifen

Der Steuerabsetzbetrag ist nicht mit dem Fördertarif („tariffe incetivanti“) kumulierbar; eine Förderung schließt also die andere aus. Möglich ist dagegen der sogenannte Austausch vor Ort (Konkret sind „scambio sul posto“ und „ritiro dedicato“ zulässig!). Der Austausch vor Ort besteht im Wesentlichen darin, dass die gesamte Stromproduktion der Energiebehörde GSE überlassen wird, welche dann für die vom eigenen Stromlieferanten bezogene Energie die entsprechenden Kosten bis zur Höhe des abgelieferten Stroms ersetzt.

Formelle Anforderungen

Geklärt wird schließlich, dass für die Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages keine besonderen Unterlagen erforderlich sind; die Finanzverwaltung erkennt an, dass der Einbau von Photovoltaikanlagen an sich zu einer Energieeinsparung führt, so dass keine weiteren Belege zum Nachweis der tatsächlichen Einsparung verlangt werden. Es reicht daher die Dokumentation über den Ankauf und die Installation der Anlagen.
Aber Vorsicht: Die Zahlungen müssen nach den allgemeinen Grundsätzen mittels Banküberweisung durchgeführt werden, wobei eigens auf den Steuerabsetzbetrag von Art. 16-bis zu verweisen ist, und es sind auch die Steuernummer des Auftraggebers und die MwSt-Nummer des Unternehmers auf dem Überweisungsbeleg anzugeben. Und es kommt auch der Steuerrückbehalt von 8% zur Anwendung.

5. Auf welchen Gebäuden müssen die Arbeiten durchgeführt werden?

Die Gebäude, auf denen die aufgezeigten begünstigten Bauarbeiten durchgeführt werden, müssen gleichzeitig folgende Anforderungen erfüllen:

5.1. Zweckbestimmung als Wohnung oder Zubehör zu einer Wohnung

Es müssen Gebäude sein, die zu Wohnzwecken bestimmt sind; dabei ist gar nicht erforderlich, dass sie als solche im Gebäudekataster eingetragen sind, ausschlaggebend ist vielmehr die tatsächliche Nutzung. Eine etwaige falsche Katastereintragung führt zwar zu anderen spezifischen Sanktionen, nicht

aber zum Verlust auf die vorliegende Steuerbegünstigung. Ausdrücklich zugelassen sind in diesem Zusammenhang auch landwirtschaftliche Wohngebäude. Auf jeden Fall ausgeschlossen sind Gebäude, die vollständig zur Ausübung einer gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit zweckbestimmt sind, und auf jeden Fall auch Gebäude, die zum Verkauf bestimmt sind, also im Umlaufvermögen eines Bauunternehmens aufscheinen. Wohnungen nebst Zubehör, die zum sog. „notwendigen Betriebsvermögen" gehören, sind von der Begünstigung also ausgenommen, so etwa Wohnungen (Katasterkategorie „A" mit Ausnahme von A/10), die ausschließlich für gewerbliche Zwecke verwendet werden (z. B. Ferienwohnungen usw.), aber auch jene im Umlaufvermögen von Unternehmen, deren einziger oder hauptsächlicher Zweck der Handel oder der Bau von Gebäuden ist.

Nicht immer ist es notwendig, dass bereits vor dem Umbau die Zweckbestimmung als Wohnung vorliegt. So hat die Agentur der Steuereinnahmen z. B. mit Entscheid Nr. 14/E vom 8. Febr. 2005 den Steuerabsetzbetrag auch für den Umbau eines Stadels zugelassen, unter der Voraussetzung, dass aus der Baugenehmigung klar die nachträgliche Zweckbestimmung als Wohngebäude hervorgeht.

Bei Gemeinschaftsanteilen greift die Begünstigung dann, wenn mehr als die Hälfte der Fläche für Wohnungen bestimmt ist. Der Absetzbetrag steht dann anteilig sogar den Inhabern der anderen Gebäudeeinheiten zu (z. B. von Büros), soweit es sich um natürliche Personen handelt. Liegt diese Voraussetzung dagegen nicht vor (also weniger als 50 Prozent Wohnungen), können die Ausgaben auf den Gemeinschaftsanteilen nur von den Wohnungsinhabern für ihren Anteil berücksichtigt werden.

Zu den Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen noch folgende Feststellung: Im Gesetz selbst wird Bezug auf gemeinsame Anteile im Sinne von Art. 1117 Nr. 1 ZGB genommen. Bei einer engen Interpretation hätte dieser Bezug nur Arbeiten am Grund, an den Grundmauern, den Hauptmauern, am Dach, an den Decken, an den Stiegen, am Eingangstor, am Hof und einigen anderen Gemeinschaftsanteilen zugelassen, unter Ausschluss der Posten, die in Art. 1117 ZGB Nr. 2 und 3 genannt sind, wie Pförtnerwohnung, Waschraum, Heizraum, Aufzug, Abwasserleitung usw. Nun wird aber im Rundschreiben selbst Bezug auf die Hausmeisterwohnung genommen. Dies bedeutet, dass hier eine weitläufige Interpretation anzuwenden ist; Grundlage hierfür bildet der Art. 1117 Nr. 1 ZGB selbst, weil er zusätzlich Bezug nimmt auf „alle anderen Teile, die gemeinsam genutzt werden".

Der Steuerabsetzbetrag steht auch zu, wenn die Arbeiten auf Zubehörbauten zu Wohnungen (Garagen, Keller) ausgeführt werden, und zwar ausdrücklich auch dann, wenn die Arbeiten nur diese Zubehörbauten betreffen. Zur Begriffsbestimmung von Zubehörbauten wird Bezug auf die Bestimmungen in Art. 817 ZGB genommen: Als Zubehör gelten Baueinheiten, die dazu bestimmt sind, dauerhaft und funktionell der Wohnung zu dienen. Dabei wird keine numerische Grenze gesetzt, wie sie für Zwecke der Begünstigungen bei den Erstwohnungen gilt. Es gilt also nicht die Bestimmung aus dem Registersteuergesetz, wonach etwa nur eine Garage und ein Keller mit den einschlägigen Steuererleichterungen als Zubehör zur Erstwohnung erworben werden kann. Damit von Zubehör im Sinne von Art. 817 ZGB gesprochen werden können, müssen sowohl subjektive als auch objektive Voraussetzungen gegeben sein: Subjektiv wird der Wille des Inhabers verlangt, die entsprechende Einheit als Zubehör zur Wohnung zweckzubestimmen. Sachlich wird hingegen die dauerhafte und funktionelle Zweckbestimmung verlangt.

Anzumerken bleibt noch, dass die Begünstigung auch für Wohngebäude anwendbar ist, die nach ein-

schlägigen Kriterien als Luxuswohnungen klassifiziert werden.

Zu den Obergrenzen:
Auch wenn eine Baumaßnahme sowohl die **Wohnung als auch Zubehörseinheiten** (z. B. Garagen, Keller, Dachgeschoss) betrifft, so steht die Obergrenze von derzeit **96.000 Euro** nur einmal zu (in diesem Sinne Entscheid Nr. 181/E vom 29. April 2008), und dies gilt auch, wenn die Einheiten getrennt im Gebäudekataster eingetragen sind.
Bei Arbeiten auf den **Gemeinschaftsanteilen** hingegen gilt, dass die Obergrenze pro Wohnung zusteht. Wenn also eine Person in einem Kondominium 5 Wohnungen besitzt und auf den Gemeinschaftsanteilen (z. B. auf dem Dach) begünstigte Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden, so beträgt die Obergrenze der anerkannten Ausgaben derzeit 480.000 Euro (5 x 96.000 = 480.000 Euro). Ebenso ist die Obergrenze für Arbeiten auf den Gemeinschaftsanteilen getrennt zu berechnen gegenüber den Arbeiten auf einzelnen Einheiten. So wurde mit Entscheid 206/E vom 3. Aug. 2007 bestätigt, dass bei Arbeiten, die sowohl die Gemeinschaftsanteile als auch eine einzelne Wohnung im Kondominium betreffen, die Obergrenze von 48.000 (bzw. 96.000) Euro zwei Mal zusteht.
Für Wiedergewinnungsarbeiten, die auf Wohnungen durchgeführt werden, die gelegentlich für B&B (Privatzimmervermietung) verwendet werden, steht der Absetzbetrag aufgrund der gemischten Nutzung für 50% der Aufwendungen zu (Entscheid Nr. 18/E vom 24.01.2008). Dieser Grundsatz gilt inzwischen für alle Wohnungen, die gemischt für private und gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden (in diesem Sinne der jüngste Leitfaden der Agentur der Einnahmen).
Minikondominien und Steuernummern:
In den Jahren 2014 und 2015 gab es zahlreiche Probleme, weil die Agentur der Einnahmen plötzlich für Baueingriffe auf Gemeinschaftsanteilen von Minikondominien (z. B. Wohnhaus mit 2 Eigentümern von 2 Wohnungen) plötzlich die Eröffnung einer eigenen Steuernummer für diese Minikondominien verlangte (in diesem Sinne Rundschreiben Nr. 11/E/2014 und 74/E/2015).
Nachdem unsinnigerweise zahlreiche Steuernummern angefordert worden waren, hat die Agentur der Einnahmen dieses Ansinnen wieder fallen gelassen. Im Sinne von Rundschreiben Nr. 3/E vom 2. März 2016 müssen also in Wohnhäusern mit bis zu 8 Miteigentümern wieder keine eigenen Steuernummern für das „Minikondominium" angefordert werden, um die Steuerabsetzbeträge von 50% und 65% geltend machen zu dürfen.

5.2. Eintragung im Gebäudekataster

Die Gebäude müssen im Gebäudekataster eingetragen sein (allerdings nicht unbedingt als Wohnung!), oder es muss ein entsprechender Antrag auf Eintragung gestellt worden sein.
Neu: Mit Rundschreiben Nr. 7/2021 wurde geklärt, dass auch Gebäude, die Kataster unter den Kat. F/4 oder F/2 eingetragen sind, zum Steuerabzug berechtigen, soweit sie nach Abschluss der Arbeiten zu Wohnzwecken verwendet werden.

5.3. Belegenheit in Italien

Die Gebäude müssen sich in Italien befinden.

6. Welche Ausgaben sind konkret absetzbar?

Vorausgeschickt werden muss, dass die Begünstigung viel umfangreicher ist als parallele Erleichterungen bei der Mehrwertsteuer. Im Einzelnen kann der Steuerabsetzbetrag für folgende Ausgaben beansprucht werden, soweit die Anforderungen an das Gebäude und an die Art der Bauarbeiten erfüllt werden:

- Planungs- und Projektierungsspesen (Achtung: Bei der Mehrwertsteuer steht hier nie ein verminderter Satz zu!);
- Ankauf von Baumaterialien;
- Durchführung von Arbeiten;
- sonstige freiberufliche Leistungen;
- Überprüfungen zur Abstimmung der Arbeiten mit bestehenden Bestimmungen (z. B. Abnahme der Elektroarbeiten, der Hydraulikerarbeiten usw.);
- Gutachten und Lokalaugenscheine;
- Mehrwertsteuer, Stempelsteuer und Gebühren, die für Baugenehmigungen, Ermächtigungen oder die Mitteilungen für die Bauarbeiten ausgegeben worden sind;
- Urbanisierungsabgaben;
- sonstige Ausgaben, die mit den Bauarbeiten zusammenhängen, so z. B. die Tosap (in diesem Sinne Entscheid der Agentur der Einnahmen Nr. 229/2009).

Allgemein ist festzustellen, dass im Gegensatz zu Erleichterungen im Bereich der Mehrwertsteuer hier an keiner Stelle das Vorliegen eines Werkvertrages als wesentliche Voraussetzung verlangt wird. Gerade diese Anforderung schließt freiberufliche Leistungen bei der Mehrwertsteuer stets von der Begünstigung aus.

Der Eigentümer oder der Besitzer können die Arbeiten (unter Einhaltung der Sicherheits- und der anderen Vorschriften) auch selbst ausführen. In diesem Sinne sind daher unter den begünstigten Ausgaben ausdrücklich auch die Materialkosten angeführt.

Nicht absetzbar sind hingegen:

- Passivzinsen oder andere Finanzierungskosten, die für die Bauarbeiten zu tragen sind und
- etwaige Umzugskosten u. ä. (z. B. für die zeitweilige Verwahrung des Inventars), die durch die Bauarbeiten hervorgerufen werden.
- Infolge der Klarstellungen im Rundschreiben Nr. 7/2021 sind auch die Kosten des Kondominiumsverwalters für den Umbau nicht absetzbar.

7. In welchem Jahr steht der Absetzbetrag zu?

Ausschlaggebend ist grundsätzlich nicht, wann die Arbeiten durchgeführt worden sind oder durchgeführt werden, sondern - nach dem eingangs aufgezeigten **Kassaprinzip** - jenes Jahr, in welchem die entsprechende Zahlung vorgenommen wird. Das etwaige Ausstellungsdatum der Rechnung ist - so auch Rundschreiben Nr. 57/E - unbedeutend.

Eine gewisse Abweichung gilt in diesem Zusammenhang für Kondominien: Hier gilt als Zahlungsdatum grundsätzlich die Zahlung durch den Verwalter. Auch der Miteigentümer muss aber dem Kondo-

minium bereits vorher (oder zumindest im betreffenden Jahr) die entsprechenden Geldmittel anteilsmäßig übergeben haben.

Kein Vor- oder Rücktrag

Der Absetzbetrag kann niemals die Höhe der im Jahr geschuldeten Steuer übersteigen. Soweit keine oder weniger Steuern geschuldet sind, als der Steuerabsetzbetrag ausmacht, ist
- weder eine Rückerstattung von Steuern
- noch ein Vortrag des nicht genutzten Absetzbetrages auf die Folgejahre möglich.
- es ist auch eine Verrechnung des Steuerabsetzbetrages mit Sozialabgaben nicht zulässig.

8. Kumulierung mit Beihilfen und anderen Absetzbeträgen

Nach dem Grundsatz, dass als Sonderausgaben nur jene Ausgaben abgesetzt werden können, die tatsächlich zu Lasten des Steuerpflichtigen verblieben sind (wie bei Zahnarztrechnungen), gilt auch hier, dass der Steuerabsetzbetrag nur für jene Ausgaben zusteht, die tatsächlich zu Lasten des Steuerpflichtigen verbleiben.

Die Begünstigung ist auf keinen Fall mit dem Steuerabsetzbetrag von 65% vereinbar, d. h., für die gleiche Rechnung dürfen nicht beide Begünstigungen beansprucht werden. Umgekehrt können im Zuge einer Baumaßnahme aber wohl einzelne Ausgaben für die Begünstigung 36% (derzeit 50%) und andere für die Begünstigung 65% verwendet werden.

Ausdrücklich zugelassen wird eine Kumulierung dieser Steuerabsetzbeträge mit jenen für Wiedergewinnungsarbeiten auf denkmalgeschützten Bauten; allerdings wird der entsprechende Steuerabsetzbetrag von 19 Prozent um 50% auf 9,5 Prozent vermindert.

9. Was muss der Steuerpflichtige tun, um den Absetzbetrag beanspruchen zu können?

Bei anderweitigem Verfall des Anspruchs muss der Steuerpflichtige folgende Meldungen und Handlungen durchführen (Die Anforderungen sind in den letzten Jahren zusehends vereinfacht worden; hier werden aber alle Anforderungen aufgelistet, weil bei Kontrollen für frühere Jahre z. T. noch die „alten“ Anforderungen gelten):

9.1. Meldung an die Sanitätseinheit

Vor Baubeginn muss der - nach der Belegenheit der Liegenschaft - zuständigen Sanitätseinheit mittels Einschreiben eine Meldung zugeschickt werden, aus welcher folgende Daten hervorgehen:
- Kenndaten des Auftraggebers,
- Ort der Arbeiten,
- Eigenheiten der durchzuführenden Bauarbeiten,
- Kenndaten der ausführenden Bauunternehmen,
- Erklärung des Bauunternehmens, die Bestimmungen über die Sicherheit am Arbeitsplatz einzuhalten und mit der Entrichtung der Sozialabgaben in Ordnung zu sein,
- Datum des Baubeginns.

Grund für diese Meldung ist, dass im Gesetz über den Steuerabsetzbetrag zwingend die Einhaltung der

Vorschriften für den Arbeitsschutz und die Arbeitssicherheit verlangt wird. In diesem Zusammenhang ist allerdings zu beachten, dass in Südtirol aufgrund der autonomen Zuständigkeit in diesem Bereich für die entsprechenden Überprüfungen nicht die Sanitätseinheit, sondern das Land selbst mit seinen Ämtern zuständig ist. Folgerichtig müsste eine Meldung an diese Ämter gemacht werden.

Achtung: Diese Meldung ist nicht notwendig, wenn sie nach den einschlägigen Vorschriften über die Arbeitssicherheit aufgrund des Umfangs der Arbeiten nicht verlangt ist.

Hinweis: In Südtirol ist die vorgenannte Meldung an das **Amt für Arbeitssicherheit z**u richten!

Es handelt sich heute i. W. um die einzige Meldung, die im Voraus einzureichen ist und die auch leider häufig zur Aberkennung des Absetzbetrages führt. Grundsätzlich gilt:

- Die Meldung ist grundsätzlich immer notwendig, wenn für die Ausführung der Arbeiten mehrere (mehr als 1) Baufirmen (wenn auch nicht gleichzeitig) benötigt werden.
- Auch wenn nur eine Baufirma tätig ist, muss die Meldung gemacht werden, wenn mehr als 200 Manntage für die Arbeit vorgesehen sind.

Hinweis: Projektant und ähnliche Techniker gelten hier nicht als Baufirma!

Hinweis: Im Zweifelsfall lohnt sich eine Anfrage beim Arbeitsinspektorat, um hier keine Fehler zu machen!

9.2 ENEA-Meldung

Mit dem Haushaltsgesetz für 2018 auch für die Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden, welche Anrecht auf den Steuerabsetzbetrag von 50% geben, die Verpflichtung einer Meldung an die ENEA eingeführt; bis dato ist eine solche Meldung nur für energetische Sanierungen mit dem Steuerabsetzbetrag von 65% verlangt.

Die Energieagentur ENEA hat ein Portal freigeschalten, auf welchem diese Meldungen für ab 2019 fertig gestellte Arbeiten zu erfolgen haben: **http.//bonuscasa2019.enea.it.** Gleichzeitig wurde auch ein umfassender Leitfaden veröffentlicht.

Die wichtigste Klarstellung: Die Meldung ist nicht generell für alle Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden mit dem Steuerabzug von 50% einzureichen, sondern nur für jene, welche auch eine Energieeinsparung bewirken. In diesem Sinne entfällt z. B. für Malerarbeiten, den Neubau einer Garage oder auch den Austausch eines Fußbodens i. d. R. die Meldepflicht. Und noch eine Einschränkung ergibt sich aus dem Leitfaden: Sie betrifft nur Arbeiten, die ab **dem 1. Jänner 2018** abgeschlossen worden sind.

Termine:

Für ab 2021 abgeschlossene Arbeiten hingegen gilt eine Frist von **90 Tagen ab Abschluss** der Arbeiten.

Betroffene Arbeiten:

Der Leitfaden enthält eine offensichtlich vollständige Auflistung der Baumaßnahmen, welche zur Meldung verpflichten. Im Wesentlichen betroffen sind:

- Austausch von Fenstern und Türen;
- Arbeiten auf der Baustruktur, die eine Energieeinsparung bewirken, wie Austausch von Wänden, Isolierungsmaßnahmen usw. und
- der Einbau von Anlagen zur Energieeinsparung, insbesondere also für Solaranlagen.

Daneben verlangen die neuen Anleitungen die aber auch die Meldung für den Ankauf von Elektrogeräten (für Bauten mit Wiedergewinnungsarbeiten, die nach dem 1. Jänner 2017 begonnen haben). Obwohl hier nicht der allg. Steuerabsetzbetrag von 50% im Sinne von Art. 16-bis 917/1986 zusteht, sondern der Absetzbetrag von maximal 5.000 Euro für den Ankauf von Elektrogeräten, sind im Sinne der Anleitungen Kühlschränke, Abspülmaschinen, Herdplatten, Trockenmaschinen Waschmaschinen zu melden, will man den genannten Steuerabsetzbetrag in Anspruch nehmen.

Versand:

Der Versand der Meldung kann einzig auf elektronischem Wege über das Portal der ENEA erfolgen.

Wichtig: Die Meldung muss nur dann von einem befähigten Techniker unterzeichnet werden, wenn für den jeweiligen Baueingriff eine beeidete Erklärung für den Steuerabsetzbetrag notwendig ist.

Wichtig: Mit Erlass Nr. 46/E vom 18. April 2019 hat die Agentur der Einnahmen zugestanden, dass in Ermangelung einer einschlägigen gesetzlichen Regelung die unterlassene oder verspätete Meldung nicht zum Verfall der Begünstigung führen darf. Innerhalb des Termins für die Steuererklärung ist allerdings eine „reuige Nachmeldung“ gegen Zahlung einer verminderten Verwaltungsstrafe von 250möglich.

9.3. Aufbewahrung von Unterlagen

Da nach den allgemeinen Bestimmungen eine Abgabe der Unterlagen mit der Steuererklärung nicht mehr verlangt wird, ist der Steuerpflichtige, welcher den Absetzbetrag beansprucht, angehalten, alle Rechnungen, Steuerquittungen und sonstigen Spesenbelege über die Bauarbeiten und die entsprechenden Zahlungsbelege bis zur Verjährung der Steuerperiode aufzubewahren und auf Verlangen des Amtes vorzuweisen. Bei Arbeiten auf Gemeinschaftanteile bei Kondominien reicht es, wenn der Steuerpflichtige die Bestätigung aufbewahrt, die vom Verwalter ausgestellt wird und mit welcher er bestätigt, dass er alle für die Steuerbegünstigung vorgesehenen Vorschriften eingehalten hat.

10. Die Zahlungsvorschriften

10.1 Bank- oder Postüberweisung

Für die Zahlung der begünstigten Bauarbeiten bestehen eigene Vorschriften. Werden sie nicht eingehalten, hat dies den Verfall der Begünstigung zur Folge. Im Einzelnen gilt:

- Die Zahlung darf ausschließlich mittels Bank- oder Postüberweisung erfolgen. Alle anderen Zahlungen (Barzahlung, Scheck usw.) werden offensichtlich nicht anerkannt.
- Auf dem Überweisungsvordruck sind zudem folgende Daten anzugeben:
  - Es muss der Zahlungsgrund angegeben sein (Rechnung Nr. ...).
  - Weiters muss auf dem Überweisungsbeleg die Steuernummer des Steuerpflichtigen angeführt sein, der die Begünstigung beanspruchen will. Falls die Zahlung gleichzeitig von mehreren Miteigentümern durchgeführt wird, die alle den Steuerabsetzbetrag geltend machen möchten, sind die Steuernummern aller Steuerpflichtigen anzugeben. Bei Zahlungen durch Personengesellschaften oder einfache Gesellschaften ist die Steuernummer der Gesellschaft selbst und des zahlenden Steuerpflichtigen anzugeben. Bei Zahlungen für Gemeinschaftsanteile (so bei Kondominien) ist entweder die Steuernummer des Verwalters oder eines Kondominiumsmitgliedes und des Kondominiums selbst anzuführen. Soweit auf dem Zahlungsvordruck nur die Steuernummer eines Miteigentümers angeführt wird, der bis zum 13. Mai 2011 noch die Meldung an das Steuerdienstzentrum in Pescara gemacht hat, müssen die übrigen Miteigentümer zwecks Inanspruchnahme des Absetzbetrages in der Steuererklärung in einem eigenen Feld auch die Steuernummer dieses Miteigentümers anführen.
  - Schließlich sind auf dem Überweisungsvordruck die Mehrwertsteuernummer oder die Steuernummer des Begünstigten der Zahlung (des Bauunternehmens) anzugeben.
  - Nebst dem Zahlungsgrund muss auf dem Überweisungsbeleg auch der Hinweis auf die Steuerbegünstigung angegeben werden, und zwar „**Steuerabsetzbetrag im Sinne von Art. 16-bis DPR 917/1986“.**

Zu beachten ist, dass der Erwerb von Gütern und Dienstleistungen auch bei Nicht-Unternehmen (bzw. Nicht-Freiberufler) erfolgen kann, so z. B. im Falle einer gelegentlichen Tätigkeit. In diesem Fall ist bei der Zahlung nur die Steuernummer anzugeben.

Die aufgezeigten Zahlungsvorschriften gelten nicht für jene Zahlungen, die nicht mittels Banküberweisung durchgeführt werden können, so z. B. Erschließungsabgaben an die Gemeinde, Steuereinbehalte oder Stempelsteuern.

Im Zusammenhang mit Fehlern bei diesen Angaben hat sich die Finanzverwaltung früher relativ nachsichtig gezeigt, vorausgeschickt, man konnte trotzdem die Personen (den Begünstigten des Steuerabsetzbetrages und die Baufirma) klar identifizieren (Entscheid Nr. 300/E/2008), oder der Steuerpflichtige teilte nachträglich der Bank oder Post die Steuernummern mit (Entscheid Nr. 353/E/2008). Seit 2011 ist mit dieser Nachsicht Schluss: Die Finanzverwaltung hat mit Entscheid Nr. 55/E vom 7. Juni

2012 ausdrücklich frühere Anleitungen widerrufen. Daraus folgt: Wer ab 2011 eine Zahlung durchgeführt hat, die nicht den einschlägigen Formvorschriften entspricht, verliert jeden Anspruch auf den Steuerabsetzbetrag. Eine Hintertür wird aber offen gelassen: Es steht den Vertragsparteien frei, die Zahlung unter Einhaltung der Formvorschriften nachzuholen. Stellt man z. B. jetzt fest, dass 2015 eine „unkorrekte" Zahlung durchgeführt worden ist, kann der Handwerker jetzt die Rücküberweisung vornehmen, und der Auftraggeber kann die Zahlung ein zweites Mal, jetzt unter Einhaltung der einschlägigen Formvorschriften, durchführen. Der Steuerabsetzbetrag steht ihm in diesem Fall allerdings erst ab dem Jahr der „richtigen" Zahlung (im Beispiel für 2016 in der Steuererklärung 2017) zu.
Mit dem vorgenannten Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016 wurden mit Bezug auf die Zahlung wesentliche Erleichterungen vorgesehen:

NEU: Mit Bezug auf die Zahlungsvorschriften wird im Rundschreiben Nr. 43/E geklärt, dass die fehlenden Formvorschriften durch eine eidesstattliche Erklärung des Bauunternehmens überwunden werden können. In dieser Erklärung muss bestätigt werden, dass der Unternehmer das erhaltene Entgelt in der Buchhaltung aufgezeichnet hat und dass dieses bei der Berechnung der Einkünfte berücksichtigt worden ist. Neben der Erklärung über die Baukosten sowie den Zahlungsnachweis in der Notariatsurkunde braucht es also diese zusätzliche Erklärung. Diese ersetzt in der Praxis die Funktion der Quellensteuer. Im Rundschreiben wird diese Lösung allgemein auch für die Wiedergewinnungsarbeiten sowie für die energetischen Baumaßnahmen vorgesehen. Es werden damit die bisherigen restriktiven Anweisungen der Verwaltungspraxis überwunden (unter anderem Erlass Nr. 55/E/2012), laut welcher bei Nichteinhaltung der Zahlungsvorschriften der Steuerabsetzbetrag verwirkt wird. Es handelt sich nun also um einen zweiten Ausweg. Im erwähnten Erlass aus dem Jahr 2012 wurde nämlich auch die Möglichkeit eingeräumt, die nicht ordnungsgemäß erfolgte Zahlung zu wiederholen. Man musste dazu den betreffenden Betrag rücküberweisen und die Zahlung mit den vollständigen Angaben neu durchführen. Diese Alternative galt aber nur für den Fall, dass die erste Zahlung unvollständig war, und nicht um durch die erneute Zahlung die erst später erzielten Voraussetzungen zu erfüllen und so in den Genuss des Absetzbetrages zu gelangen, der vorher nicht zugestanden wäre.

Zu ergänzen bleibt, dass mit Entscheid Nr. 9/E/2016 auch Zahlungen über Finanzierungseinrichtungen, verschieden von Banken und Postamt, zugelassen worden sind.

10.2 Quellensteuer

Bei Durchführung der vorgenannten Zahlung sind Bank und Post verpflichtet, eine Quellensteuer in Höhe von **8%** einzubehalten. Diese Quellensteuer kann vom Bauunternehmen als Steuervorauszahlung angerechnet werden.
Für Überweisungen an die Gemeinden hingegen kommt keine Quellensteuer zur Anwendung.

11. Verfall der Begünstigung

Im Ministerialrundschreiben Nr. 57/E werden spezifische Fälle aufgelistet, in welchen der Anspruch auf den Steuerabsetzbetrag verfällt. Im Einzelnen verfällt das Anrecht unwiderruflich in folgenden

Fällen:
- unterlassene Meldung im Voraus an die zuständige Sanitätseinheit bzw. in Südtirol an das Arbeitsinspektorat (soweit notwendig);
- unterlassene Aufbewahrung der Rechnungen und Steuerquittungen und der Überweisungsbestätigungen;
- Ausstellung des Überweisungsbeleges auf eine andere Person, als auf jene, welche den Absetzbetrag beansprucht, ausgenommen der Fall der Gemeinschaftsanteile von Kondominien;
- unterlassene Angabe der Katasterdaten in der Steuererklärung;
- Durchführung der Zahlung in einer anderen Form als in der einer Bank- oder Postüberweisung (siehe hierzu aber die oben aufgezeigten Erleichterungen im Rundschreiben Nr. 43/E/2016)
- Durchführung anderer Arbeiten als jene, die mitgeteilt worden sind, und
- Verstoß gegen die Bestimmungen über den Arbeitsschutz und gegen die Arbeitssicherheit auf der Baustelle und gegen die Bestimmungen über die Sozialabgaben: In diesem Zusammenhang tritt der Verfall dann ein, wenn die zuständigen Behörden das Vergehen erheben und eine entsprechende Meldung an die Finanzverwaltung machen. Der Verstoß im Zusammenhang mit der Einzahlung der Sozialabgaben ist übrigens dann nicht schädlich, wenn der Bauherr eine Erklärung des Bauunternehmens über die ordnungsmäßige Einzahlung der Sozialabgaben eingeholt hat;
- Verstoß gegen die baurechtlichen Bestimmungen.

Zu ergänzen bleibt noch, dass mangelhafte Anlagen oder das ungenaue Ausfüllen der Meldung erst dann einen Verfall der Begünstigung bewirken, wenn der Steuerpflichtige der Aufforderung zur Vervollständigung seiner Meldung nicht ordnungsmäßig nachkommt.

12. Übertragung wiedergewonnener Liegenschaften und Übergang der Begünstigung

Ob der Übertragbarkeit der Guthaben hat es seit Einführung der Begünstigung mehrere Änderungen gegeben, was bis heute zu zahlreichen Missverständnissen führt.

Seit 2012 gilt: Bei Übertragung der Liegenschaft gegen Entgelt stehen die bis zum Verkauf nicht genutzten Steuerabsetzbeträge für die Bauarbeiten dem **Käufer** zu, **außer** es wird im Kaufvertrag eine anderslautende Vereinbarung getroffen. Die Vertragsparteien können also auch vereinbaren, dass die nicht genutzten Steuerabsetzbeträge beim Verkäufer verbleiben.

Betrifft die Übertragung nicht des Gebäudes als Ganzes, sondern nur einen Teil davon (mit eigener getrennter Katastereintragung), erfolgt die Übertragung der Begünstigung an den Käufer anteilsmäßig.

Bei Übertragungen im Erbschafts- oder Schenkungswege gehen die nicht genutzten Absetzbeträge auf die Erben oder Schenkungsnehmer über.

Achtung: Bei Wiedergewinnungsarbeiten, die durch einen Mieter oder Leihnehmer durchgeführt werden, verbleiben die Absetzbeträge beim Mieter oder Leihnehmer, und es ist bei Auflösung des Vertrages keine Übertragung an den Eigentümer oder an einen Mietnachfolger usw. zulässig.

Im **Todesfall** gehen die nicht genutzten Absetzbeträge auf den Erben über, allerdings **nur** unter der Voraussetzung und soweit, als diese Erben die Liegenschaft tatsächlich halten. Defacto dürfen diese Liegenschaften nicht an Dritte mittels Miet- oder Leihvertrag überlassen oder verkauft werden; dann

ist der vom Erblasser nicht genutzte Teil verloren!

Mit Rundschreiben Nr. 95/2000 wurde offiziell geklärt, dass für den Fall, dass ein Steuerpflichtiger in einem Jahr den Abzug für getätigte Aufgaben „vergessen“ hat, innerhalb der normalen Termine eine Nachmeldung der entsprechenden Steuererklärung unter Angabe der Kosten zulässig ist, mit entsprechendem Vortrag des Steuerguthabens.

II. Steuerbegünstigungen für den Kauf wiedergewonnener Gebäude von Bauunternehmen

Die aufgezeigte Verlängerung bis zum **31.12.2024** gilt auch für den Ankauf von Wohnungen in von Bauunternehmen vollständig wiedergewonnenen Gebäuden, bei Verkauf innerhalb von 18 Monaten nach Bauende. Bis Ende 2024 kann demnach für den Ankauf solcher Wohnungen ein Steuerabsetzbetrag von 50% auf 25% des Kaufpreises beansprucht werden, wobei der Steuerabsetzbetrag nicht mehr als 48.000 Euro je Wohnung betragen darf. Auch hier besteht durch diese Verlängerung endlich Rechts- und Planungssicherheit für mehrere Jahre.
Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

Beispiele
Kaufpreis der wiedergewonnenen Wohnung 180.000 Euro. Die pauschalen Wiedergewinnungskosten werden mit 25% des Kaufpreises, also mit Euro 45.000, angenommen, und hierauf wird der Absetzbetrag im Ausmaß von 50% berechnet. Der Absetzbetrag beträgt somit 22.500 Euro und ist in grundsätzlich **10** gleichen Jahresraten in Höhe von 2.250 Euro absetzbar.
Bei einem Kaufpreis von 400.000 Euro steht ein Absetzbetrag von 48.000 Euro (50% von 96.000 Euro) zu; bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro in Höhe von 37.500 Euro.

Welche Arbeiten?
Voraussetzung ist, dass der Verkäufer Sanierungsarbeiten (Art. 3 DPR 380/2001 **Buchst. c)** oder bauliche Umgestaltungen (Art. 3 DPR 380/2001 **Buchst. d**) auf **dem gesamten Gebäude (!)** durchgeführt hat. Sinnvoll sind einschlägige Erklärungen im Kaufvertrag über die Durchführung der Wiedergewinnungsarbeiten. Außerordentliche Instandhaltungen berechtigen also nicht zum Absetzbetrag, und hier ist auf die neue Abgrenzung dieser Wiedergewinnungsarbeiten zu achten.
Kein Absetzbetrag steht zu, wenn in einem Gebäude nur eine oder einige Wohnungen und nicht das **gesamte Gebäude** wiedergewonnen wurden!
Soweit der Kaufvertrag nicht die einschlägigen Erklärungen enthält, ist vom verkaufenden Bauunternehmen oder der Wohnbaugenossenschaft eine einschlägige Erklärung über die durchgeführten Arbeiten zu verlangen.

Neu: Soweit im Zuge des Umbaus vom Bauunternehmen auch Erweiterungen durchgeführt worden sind, muss eine Erklärung über die Erweiterung und die Aufteilung des Preises nach objektiven Kriterien (u. E. nach anteiligem Bauvolumen) ausgehändigt werden (Antwort AdE Nr. 150/2019).

Frist für Verkauf:
Damit der Absetzbetrag genutzt werden kann, muss die Wohnung innerhalb von **18 Monaten** ab Bauende übertragen werden.

Die Begünstigung gilt nur für wiedergewonnene Wohnungen und nicht auch für Garagen. Die Ober-

grenze von 96.000 Euro ist auf die Wohneinheit und nicht auf den Käufer zu beziehen; es ist also auch denkbar, dass ein Steuerpflichtiger 2 wiedergewonnene Wohnungen erwirbt und entsprechend in beiden Fällen den maximalen Absetzbetrag von 48.000 Euro geltend machen kann.
Hinweis: Nachdem Grundlage für die Inanspruchnahme der Begünstigung der Erwerb der Liegenschaft ist und ohnehin im Vertrag sämtliche Zahlungsdaten anzugeben sind, ist es hier nicht notwendig, die Zahlung in einer besonderen Form durchzuführen, und es kommt entsprechend auch die Quellensteuer von 8% nicht zur Anwendung.

Vorvertrag:
Mit Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. Nov. 2016 wurde geklärt, dass der Steuerabsetzbetrag auch auf Anzahlungen zusteht, soweit innerhalb des Termins der Steuererklärung der Kaufvorvertrag oder der notarielle Vertrag registriert sind (Erleichterung im Vergleich zu früher!).

Neu: Soweit im Zuge der Wiedergewinnung auch eine Kubaturerhöhung erfolgt ist, muss steht der Absetzbetrag nur für den anteiligen Kaufpreis der Bestandskubatur zu. Beispiel: Kubaturerhöhung um 20% und Verkauf einer Wohnung um 500.000 Euro. In diesem Fall darf der Steuerabsetzbetrag nur auf 25% von 80% (konkret also auf 400.000 Euro) des Kaufpreises berechnet werden, was im konkreten Fall ohne Auswirkungen bleibt.

Hinweis: Die Bestimmungen über den Nachlass in der Rechnung und über den Verkauf des Steuerguthabens im Sinne von Art. 121 G.V. 34/2021 kommen für den Wohnungskauf nicht zur Anwendung!

Wenn mit dem gleichen Kaufvertrag eine wiedergewonnene Wohnung und eine neu errichtete Garage erworben werden, steht der Steuerabsetzbetrag von maximal 48.000 Euro nach Auslegung der Agentur der Einnahmen nur einmal zu!

III - Absetzbetrag für Beseitigung architektonischer Barrieren:

Der im Vorjahr eigentlich nur für das Jahr 2022 eingeführte Bonus für den Abbau architektonischer Barrieren wird um drei Jahre bis zum **31. Dezember 2025** verlängert. Zur Erinnerung: Es wird eine Steuergutschrift im Ausmaß von 75% zuerkannt, die in gleichen Teilen über 5 Jahre zu verrechnen ist. Möglich ist aber auch eine Aufteilung auf 10 Jahre (i. d. S. G. 38/2023).
Es gelten folgende Obergrenzen für die anerkannten Kosten:
- 50.000 Euro für Einfamilienhäuser,
- 40.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit 2 – 8 Baueinheiten und
- 30.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit mehr als 8 Baueinheiten.

Im Sinne einer Stellungnahme der Agenturen der Lombardei und der Antwort der Agentur der Einnahmen Nr, 461/2022 können die obgenannten Obergrenzen getrennt für Baueingriffe auf einzelnen Einheiten und auf Gemeinschaftsanteilen in Kondominien berechnet werden und sind kumulierbar.

Der Absetzbetrag steht für alle Arten von Gebäuden zu und sieht auch keine subjektiven Einschränkungen vor, darf damit **also auch von Unternehmen** beansprucht werden, die z. B. einen Aufzug in ein Bürogebäude einbauen.
Wichtig: Es muss sich immer auf Baueingriffe auf bestehenden Gebäuden handeln. Besondere Vorkehrungen im Zuge von Neubauten sind also nicht begünstigt!
Vorsicht: Im Sinne von Rundschreiben Nr. 23/E/2022 ist auch der Abbruch und Wiederaufbau ausgeschlossen, eine Einschränkung, die in der Fachwelt allerdings sehr umstritten ist. Rechtsprechung liegt zum Thema leider noch keine vor.

Für Kondominien wurde zudem die Schwelle für die Kondominiumsversammlung herabgesetzt: Es reicht die Mehrheit in der Kondominiumsversammlung, welche zumindest ein Drittel der gesamten Tausendstel des Gebäudes vertritt. Die genauen technischen Anforderungen an die begünstigten Baueingriffe sind in der Ministerialverordnung Nr. 236/1989 festgehalten. Insbesondere sind betroffen:

- Einbau eines Aufzuges
- Anpassung der Elektroanlagen, Sanitäranlagen, Sprechanlagen u. ä. an die Anforderungen von Menschen mit Beeinträchtigungen
- Anpassung von Böden (Stichwort: rutschfest), Türen, Fenstern und Zugängen zu technischen Anlagen (z. B. Fensteröffner, Türöffner, Heizungsregulierung usw.)
- Behindertengerechte Zugänge (Rampen)
- Anpassung von Stiegen, Parkplätzen, Balkonen, Durchängen
- Anpassung der Küche

Die Agentur der Einnahmen hat mit Antwort Nr. 444 vom 6. September 2022 aber geklärt, dass die

Erleichterung auch von Unternehmen genutzt werden darf, und zwar unabhängig von der Eigenart des Gebäudes. Unter einer Baueinheit, wie oben angeführt, ist also auch z. B. ein Büro (Kat. A/10) zu verstehen.
Im Klartext: Auch wer in einem Bürohaus architektonische Barrieren abbaut, hat Anrecht auf den aufgezeigten Bonus, und es ist unwesentlich, ob das Gebäude vom Unternehmen im Anlage- oder im Umlaufvermögen gehalten wird.

Für die Zahlung gelten die gleichen Bestimmungen wie für die energetischen Sanierungen und Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohnungen.

Noch ein Hinweis: Die Agentur der Einnahmen hat zuletzt mit Rundschreiben Nr. 17/E/2023 geklärt, dass es für die Begünstigung nicht notwendig ist, dass im Haus auch tatsächlich Menschen mit Beeinträchtigungen wohnen!

Zur Erinnerung: Die Baumaßnahmen unterliegen dem verminderten MwSt-Satz von 4%.

Im Unterschied zu den restlichen Steuergutschriften bleibt bei diesen Baumaßnahmen die Möglichkeit zum Nachlass in der Rechnung und zur Abtretung des Steuerguthabens an Dritte uneingeschränkt aufrecht.

Eine Übertragung des Guthabens an Dritte bei Verkauf oder im Todesfall ist für diesen Bonus nicht vorgesehen.

IV BEGÜNSTIGUNGEN FÜR MÖBEL UND ELEKTROGERÄTE 50%

Verlängerungen im Finanzgesetz für 2024:

Absetzbeträge für Möbel u. Elektrogeräte (FG 2022, Art. 1, Abs. 37)

Der Steuerbonus von 50% für den **Ankauf von Möbeln und Elektrogeräten** (nur Energieklasse A+, bzw. A für Backöfen) bei Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten wird ebenfalls bis zum **31.12.2024** verlängert, aber die Obergrenze von 16.000 Euro für die zulässigen Kosten wird reduziert, und zwar auf

- 2022 Obergrenze von 10.000 Euro
- 2023 Obergrenze 8.000 Euro und
- 2024 Obergrenze 5.000 Euro.

Für den Ankauf von Elektrogeräten ist auch die ENEA-Meldung notwendig

Zudem gilt, dass den Absetzbetrag 2023 nur beanspruchen darf, wer auf der jeweiligen Baueinheit (Wohnung) **nach dem 1. Jänner 2022** Wiedergewinnungsarbeiten begonnen hat; nicht notwendig ist, dass diese Arbeiten auch bereits bezahlt worden sind (Antwort AdE Nr. 62/2019). Für die Folgejahre wird sich das Bezugsjahr entsprechend nach hinten verschieben.

Der Absetzbetrag steht zudem auch für die Einrichtung angekaufter durch Bauunternehmen wiedergewonnener Wohnungen zu, soweit der Ankauf nach dem 1. Jänner 2022 erfolgt ist.

Der Absetzbetrag muss nach wie vor auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

Begünstige Möbel und Einrichtungsgegenstände

Das Rundschreiben Nr. 29/2013 klärt den Anwendungsbereich der Begünstigung für Möbel und Einrichtung und zählt als Beispiel auf: Betten, Schränke, Kästen, Bücherregale, Schreibtische, Tische, Stühle, Kommoden, Divane und Sofas, Kredenzen, Matratzen und Beleuchtungsanlagen, die für die Vervollständigung der Einrichtung der wiedergewonnenen Wohnung notwendig sind (also auch Stehlampen usw.).

Begünstige Elektrogeräte

Die oben genannte Erweiterung auf Elektrogeräte betrifft konkret den Erwerb von Haushaltsgroßgeräten und anderen Geräten, für welche eine Energieverbrauchskennzeichnung vorgesehen ist. Diese Kennzeichnung ist aus den Etiketten auf den Geräten erkennbar. Konkret sind laut Rundschreiben Nr. 29/2013 der Erwerbe von Kühlschränken, Gefriergeräten, Waschmaschinen, Wäschetrocknern, Geschirrspülern, Herden und Backöfen, elektrische Kochplatten, elektrische Heizplatten, Mikrowellengeräten, elektrischen Heizgeräten, elektrischen Kühlanlange, elektrischen Ventilatoren und Klimaanlagen begünstigt. Nach vorherrschender Doktrin sind Kleingeräte wie Fernsehgeräte, Staubsauger, Computer oder diverse elektrische Küchengeräte hingegen von der Begünstigung nicht betroffen. Die Haushaltsgroßgeräte müssen, um in die Begünstigung zu fallen, zumindest die Energieeffizienzklasse von A (bis 2021 war z. T. die Klasse A+ verlangt) aufweisen.

Achtung: Ab Dezember 2021 gelten neue Energieklassifizierungen (Übergangszeit bis

2024), und es wird zu achten sein, dass hier eine gleichwertige Energieklasse erreicht wird.

Nur neue Güter

Sowohl bei den Einrichtungsgegenständen als auch bei den Elektrogeräten muss es sich um den Ankauf **neuer Güter** handeln; der Ankauf gebrauchter Güter ist nicht begünstigt.

Anschaffungs- und Nebenkosten

Der Steuerabsetzbetrag kann für die Anschaffungskosten sowie für die Ausgaben für Transport und Einbau der Güter beansprucht werden.

Die Anschaffungen müssen wiedergewonnene Wohnungen oder Gemeinschaftsanteile von Kondominien betreffen.

Die begünstigten Anschaffungen müssen für Wohnungen oder für Gemeinschaftsanteile von Kondominien bestimmt sein, auf welchen Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt worden sind, die selbst zum Steuerabsetzbetrag von 50% berechtigen. Dabei ist es aber nicht erforderlich, dass das spezifische Lokal Gegenstand der Wiedergewinnung war, es reicht der Eingriff auf der jeweiligen (Kataster-)Baueinheit aus; so sind z. B. die Sanierung der Fenster im Wohnzimmer und Erwerb einer Waschmaschine für den Waschraum in der gleichen Wohnung vereinbar.
Neu: Mit Rundschreiben Nr. 12/E/2016 wurde bestätigt, dass der Absetzbetrag auch zusteht, wenn eine wiedergewonnene Wohnung erworben wird, für welche der Steuerabsetzbetrag von 50% auf 25% des Kaufpreises zusteht.

Welche Wiedergewinnungsarbeiten?

Es werden keine quantitativen Mindestanforderungen an die durchzuführenden Arbeiten auf den Baueinheiten gestellt, sondern es gelten nur die allgemeinen Regeln: ordentliche Instandhaltungen nur auf Gemeinschaftsanteilen; außerordentliche Instandhaltungen, Sanierungen und bauliche Umgestaltungen auf Baueinheiten, während sog. städtebauliche Umgestaltungen nicht begünstigt sind. Konkret sollte also bereits ein minimaler Baueingriff ausreichen, um infolge den Absetzbetrag für Möbel, Einrichtungsgegenstände oder Elektrogeräte beanspruchen zu können.

Zeitlicher Anwendungsbereich

Es ist nicht unbedingt notwendig, dass die Wiedergewinnungsarbeiten auch vor der Anschaffung der Geräte oder auch Einrichtungen **bezahlt** worden sind.
Der Nachweis über den Beginn der Arbeiten erfolgt über die Baubeginnsmeldung oder über die Meldung an das Arbeitsinspektorat und soweit diese Meldungen nicht erforderlich sind über eine Ersatzerklärung.

16.000 Euro je Baueinheit

Der Absetzbetrag von 8.000 Euro für Anschaffungen von Möbeln und/oder Elektrogeräten steht je Baueinheit zu, auf welcher Wiedergewinnungsarbeiten erfolgt sind. Konkret: Wer drei Wohnungen saniert hat, darf für jede dieser Wohnungen auch Einrichtungsgegenstände und Elektrogeräte für 8.000 Euro in Abzug bringen.

Wichtig:
- Bei Anschaffungen im Jahr 2023 sind bei der Berechnung der Schwelle von 8.000 Euro auf Baueinheiten, in welchen Arbeiten 2022 (auch bei Fortsetzung in 2023) begonnen worden sind, die Anschaffungen des Jahres 2022 abzuziehen.

Erleichterungen bei Zahlungsvorschriften für Möbel und Elektrogeräte

Interessant ist eine Erleichterung bei den Zahlungen. Zur Erinnerung: Sowohl für den Absetzbetrag von 50% als auch für jenen von 65% gilt grundsätzlich, dass für die Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages ausschließlich Bank- oder Postüberweisungen zulässig sind. Auf dem Überweisungsbeleg
- sind die Steuernummer des Steuerpflichtigen, der die Begünstigung in Anspruch nehmen will,
- die MwSt-Nummer oder die Steuernummer des Zahlungsbegünstigten und
- der Zahlungsgrund (gleich wie bei den Wiedergewinnungsarbeiten)
anzuführen.

Für den Ankauf von Möbeln, Einrichtungen und Elektrogeräten lässt das obgenannte Rundschreiben Nr. 29/2013 alternativ zu den Überweisungen aber auch Zahlungen mit Kreditkarten zu; als Zahlungsdatum gilt dabei nicht das Belastungsdatum, sondern das Verwendungsdatum der Karte. Und damit nicht genug: Mit Rundschreiben Nr. 7/E/2016 wurde auch die „normale Überweisung“ (also ohne Bezug auf Art. 16-bis DPR 917/86) zugelassen. Umgekehrt hier gilt aber auch für diese Anschaffungen, dass Zahlungen **mittels Bankschecks und Bargeld** auf jeden Fall zum Verlust der Begünstigung führen.
Die Zahlungen unterliegen nicht dem Steuerrückbehalt von 8% (in diesem Sinne Erlass Nr. 7/2016).

Die Dokumentation der Anschaffung muss nicht unbedingt über eine Rechnung erfolgen; es genügt auch ein Kassenbeleg mit Steuernummer, aber auch ein einfacher Kassenbeleg berechtigt zum Abzug, wenn über die Zahlung durch **Bankomat oder Kreditkarte** der Erwerber eindeutig identifiziert werden kann.

Erwerb im Ausland

Mit Rundschreiben Nr. 11 vom 21. Mai 2014 wurde klargestellt, dass auch der Erwerb von Möbeln und Elektrogeräten im Ausland zum Steuerabsetzbetrag berechtigt. Soweit der ausländische Lieferant in Italien über kein Bankkonto verfügt und die Lieferung mittels Auslandsüberweisung bezahlt wird, sind auf dem Zahlungsbeleg die Steuernummer des italienischen Begünstigten des Steuerabsetzbetrages sowie die ausländische Steuernummer des Lieferanten anzugeben; letztere ersetzt die für inländische Lieferanten vorgesehene Steuernummer oder MwSt-Nummer.

Der Absetzbetrag für Möbel und Geräte kann auch mit Bezug auf eine Wohnung beansprucht werden, die beim Ankauf noch nicht im Eigentum des Steuerpflichtigen ist, soweit ein registrierter Kaufvorvertrag vorliegt und der Steuerpflichtige bereits Inhaber der Liegenschaft ist und darauf auf eigene Kosten Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt hat (in diesem Sinne FAQ).

Ein Übertrag nicht genutzter Steuerabsetzbeträge im Todesfall durch die Erben ist **nicht** vorgesehen, auch wenn diese die Wohnung weiterhin halten sollten (Rundschreiben Nr. 17/E vom 24. April 2015).

Hinweis: In bestimmten Fällen ist auch die ENEA-Meldung notwendig.
Im Sinne von Erlass Nr. 46/2019 ist die unterlassene ENEA-Meldung aber kein Verfallsgrund für die Begünstigung!

V. - Steuerbegünstigungen für Energiesparmaßnahmen

Neuerungen im Finanzgesetz für 2022 (Art. 1 Abs. 37 FG für 2022)

Unverändert verlängert wurde auch der erhöhte Steuerabsetzbetrag von 65% auf Ausgaben für die energetische Sanierung (Abs. 344-349 Art. 1 G. 296/2006), und zwar ebenfalls bis zum 31.12.2024. Der Steuerabsetzbetrag beträgt i. d. R. 65%, ausgenommen die Fenster (50%), der Sonnenschutz (50%), die Heizung (50%) und die Klimaanlage (50%). Für Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen gelten hingegen **bis Ende 2024** die erhöhten Absetzbeträge von 75% bzw. 70%.

Die Zugangsvoraussetzungen und die einschlägigen Schwellenwerte sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Zur Erinnerung: Die Begünstigungen für energetische Sanierungen stehen auch für gewerbliche Liegenschaften zu und können so auch von Unternehmen, unabhängig von ihrer Rechtsform, beansprucht werden. Der Steuerabsetzbetrag ist grundsätzlich über 10 Jahre in gleichen Raten verrechenbar. Wichtig: Soweit energetische Sanierungen im Zusammenhang mit maßgeblichen Baueingriffen („interventi trainanti“) durchgeführt werden, die Anspruch auf den Steuerabsetzbetrag von 110% geben, erhöht sich auch der Steuerbonus für diese energetischen Sanierungen auf 110% und ist dann in 5 Jahren absetzbar.

Die bisherigen Rechtsgrundlagen:

1. Wesen der Begünstigung und Rechtsgrundlagen

Mit dem Finanzgesetz für 2007 (G. 296/2006, Art. 1 **Abs. 344 bis 347**) ist für die Durchführung von Energiesparmaßnahmen auf Gebäuden ein Steuerabsetzbetrag für Energiesparmaßnahmen eingeführt worden. Dieser betrug ursprünglich 55% der getätigten Ausgaben und war eigentlich nur für Ausgaben im Jahr 2007 vorgesehen. Inzwischen ist die Begünstigung Jahr für Jahr verlängert worden, und für die Ausgaben seit dem 6. Juni 2013 beträgt der Absetzbetrag 65%.

Der Steuerabsetzbetrag war ursprünglich zwingend in gleichen Raten über drei Jahre in Abzug zu bringen, inzwischen sind 10 Jahresraten verpflichtend. Die Begünstigung steht sowohl natürlichen Personen als auch Gesellschaften und Körperschaften zu. Mit Ministerialverordnung vom 19. Februar 2007 (in Kraft seit 26. Febr. 2007) sind die notwendigen Durchführungsbestimmungen erlassen worden. Als Anlagen zur Verordnung wurden eine Reihe eigener technischer Tabellen und Erklärungen festgelegt, nach welchen die durchgeführten Energiesparmaßnahmen von Sachverständigen zu bewerten und zu bescheinigen sind. Die Anleitungen über die Beanspruchung der Begünstigung sind im Rundschreiben Nr. 36/E vom 31. Mai 2007 enthalten.

Für Arbeiten, die ab 6. Oktober 2020 begonnen worden sind, kommen die Bestimmungen der G.V. vom 6. Oktober 2020 zur Anwendung. Im Wesentlichen ist es notwendig, für alle Baueingriffe, für welche der Steuerabsetzbetrag von 65% beansprucht wird, auch eine Bescheinigung über die Angemessenheit der Preise in Abstimmung mit (in Südtirol) mit dem Landesrichtpreisverzeichnis zu haben!

Zudem ist für diese Arbeiten eine technische Bescheinigung im Sinne des sog. „Legge 10" notwendig, und für Arbeiten ab diesem Datum sind i. d. R. auch höhere Anforderungen der ENEA zu beachten.
Für Arbeiten mit Baugenehmigung ab dem 15. April 2022 ist zusätzlich zur vorgenannten Preisprüfung mit Bezug auf das Landespreisverzeichnis auch eine Prüfung über die Einhaltung der Preisobergrenzen laut der sog. „MiTE-Verordnung" vom 14. Februar 2022 notwendig.

Nachstehend eine Zusammenfassung der wichtigsten Bestimmungen:

2. Subjektiver Anwendungsbereich

Wer hat Anrecht auf die Begünstigung?

Der Steuerabsetzbetrag von derzeit 65% steht

- natürlichen Personen - Privatpersonen,
- Freiberuflern und Einzelunternehmen,
- Personengesellschaften und Freiberuflervereinigungen,
- Kapitalgesellschaften und
- Körperschaften öffentlichen und privaten Rechts, die keine gewerbliche Tätigkeit ausüben,

zu, welche Maßnahmen zur Energieeinsparung auf bestehenden Gebäuden vornehmen und die entsprechenden Kosten tragen.

Durch das Finanzgesetz für 2016 wurde die Begünstigung auch auf das **Wohnbauinstitut** und ähnliche Einrichtungen für Ausgaben auf eigenen Immobilien, die für den öffentlichen Wohnungsbau bestimmt sind, erweitert. In der Zeit zwischen 2017 und 2021 sind diese Institute hingegen nur für den Bereich der Gemeinschaftsanteile abzugsberechtigt, und zwar im eingangs aufgezeigten erhöhten Ausmaß von 70% bzw. 75%.

Der Absetzbetrag kann also sowohl von der IRPEF als auch von der IRES beansprucht werden. Im Gegensatz zum Steuerabsetzbetrag von 50% kann der Absetzbetrag auch im Rahmen von Einkünften aus Unternehmen in Anspruch genommen werden; Unternehmen steht der Absetzbetrag allerdings nur für Gebäude zu, die zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit verwendet werden (Ministerialentscheid 340/E vom 1. August 2008). Unternehmen, die Liegenschaften (Gewerbebauten oder Wohnungen) an Dritte vermieten, verlieren somit nach Auslegung der Agentur der Einnahmen das Anrecht auf die Begünstigung; dabei muss aber festgehalten werden, dass diese Auslegung absolut nicht überzeugt und in der Rechtsprechung bereits einige anderslautende Entscheide vorliegen.

Ebenso steht der Absetzbetrag nicht für Liegenschaften zu, die sich im Umlaufvermögen von Unternehmen befinden (siehe Ministerialentscheid Nr. 303/E/2008); Bauunternehmen können auf Liegenschaften, die sie zwecks späteren Verkaufs energetisch sanieren, also den Absetzbetrag nicht beanspruchen.

Im völligen Widerspruch zu mehreren vorherigen Aussagen hat die Agentur der Einnahmen mit Erlass Nr. 34/2020 verfügt, dass Unternehmen Anrecht auf den Ecobonus für Immobilien haben, unabhängig, ob diese im Anlage- oder Umlaufvermögen gehalten werden. Die Ämter wurden auch aufgefordert, behängende Streitverfahren zum Thema einzustellen.

Zugelassen sind grundsätzlich die Eigentümer der Immobilien, aber auch Mieter, Leihnehmer und Steuerpflichtige, die unter einem anderen Titel den Besitz des Gebäudes innehaben und die Kosten für die Arbeiten tragen. Ähnlich wie beim Absetzbetrag von 36% steht der Absetzbetrag auch Familienmitgliedern (Ehegatten, Verwandte bis zum 3. Grad sowie Verschwägerte bis zum 2. Grad) zu, welche mit dem Besitzer oder Halter der Liegenschaft zusammenleben, soweit sie die entsprechenden Kosten tragen; dies gilt allerdings nicht für Arbeiten auf Liegenschaften, die Betriebsvermögen für gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeiten darstellen. Zudem wird verlangt, dass das Familienmitglied dauerhaft und bereits bei Beginn der Arbeiten beim Eigentümer der Liegenschaft lebt. Im besonderen Fall des Immobilienleasings wird der Absetzbetrag dem Leasingnehmer zuerkannt, und zwar auch dann, wenn die Kosten durch den Leasinggeber getragen worden sind. Bei entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragungen von wiedergewonnenen Liegenschaften geht der Absetzbetrag auf den Erwerber über (siehe hierzu noch eigene Ausführungen). Bei Auflösung von Miet- oder Leihverträgen verbleibt das Anrecht auf den Absetzbetrag bei Mieter oder Leihnehmer, welch die Ausgaben getragen haben. Im Erbschaftsfall hingegen wird das Anrecht auf jenen Erben übertragen, welcher weiterhin die Liegenschaft hält. Der Steuerabsetzbetrag von 65 Prozent steht auch dem Fruchtnießer und dem nackten Eigentümer zu, immer für den von der jeweiligen Person gezahlten Betrag. Es sind die üblichen Voraussetzungen zu beachten: Überweisung mittels Bank, Beachtung der Obergrenze und der technischen Parameter.

3. Sachlicher Anwendungsbereich:

3.1 Auf welchen Gebäuden?

Die begünstigten Gebäude:

Begünstigt sind nur Arbeiten auf bereits **bestehenden Gebäuden**. Und umgekehrt: Energiesparmaßnahmen im Zuge von Neubauten sind ausgeschlossen. Im Gegensatz zur Steuerbegünstigung von 36% ist der Absetzbetrag nicht auf Wohngebäude beschränkt. Es werden auch keinerlei Anforderungen an bestimmte Katasterkategorien gestellt. Begünstigt sind somit Energiesparmaßnahmen sowohl auf Wohngebäuden als auch auf Büro- und Industriebauten und ausdrücklich auch auf landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden.

Arbeiten auf einem noch nicht fertig gestellten Gebäude fallen nicht unter die Begünstigung. Der Nachweis über die Existenz des Gebäudes kann über die bestehende Eintragung im Gebäudekataster oder über den Antrag auf Eintragung in den Kataster erbracht werden, und es ist auch notwendig, dass die Gemeindeimmobiliensteuer ICI

(bzw. IMU oder GIS), soweit geschuldet, entrichtet worden ist. So kann auch für landwirtschaftliche Gebäude, für welche noch keine Katastereintragung verlangt worden ist, der Absetzbetrag nicht beansprucht werden (in diesem Sinne die Auslegung der ENEA). Die Anleitungen stellen für einige Arbeiten weitere Anforderungen, und zwar:

- Das Gebäude muss, abgesehen vom Einbau von Solaranlagen, bereits mit einer Heizungsanlage ausgestattet sein.
- Bei Wiedergewinnungsarbeiten, die im Zuge der materiellen Teilung zu einer Erhöhung der Baueinheiten führen, wird nur der Einbau einer zentralen Heizungsanlage begünstigt, welche diesen Einheiten dient.
- Bei einem Abbruch und Wiederaufbau (und nur in diesem Fall!) stellt eine Erweiterung des Bauvolumens einen Ausschlussgrund von der Begünstigung dar. Ansonsten ist eine Erweiterung des Gebäudes, sprich eine Kubaturerhöhung, nicht an sich bereits ein Ausschlussgrund. Allerdings sind bei einer Erweiterung nach vorherrschender Doktrin die Kosten für Erweiterung und „energiesparender“ Wiedergewinnung der bestehenden Bausubstanz genau zu trennen, und die Begünstigung steht auf den Teil der Erweiterung nicht zu. Ausgeschlossen werden muss im Umkehrschluss, dass die Begünstigung rein für Erweiterungen von bestehenden Gebäuden zusteht.
- ***Wenn hingegen eine Erweiterung durchgeführt wird, gilt der Absetzbetrag nur anteilig für jene Arbeiten, welche die bestehende Bausubstanz betreffen. Anleitungen der Agentur der Einnahmen Juli 2011: Bei Wiedergewinnungsarbeiten (ohne Abbruch) mit Erhöhung des Bauvolumens darf der Absetzbetrag für die globale energietechnische Sanierung eines Gebäudes nicht beansprucht werden, weil diese nur das gesamte Gebäude betreffen kann (und dieses im konkreten Fall zum Teil ein neues Gebäude ist); es sind nur einzelne Maßnahmen begünstigt (z.B. Fenster). Wenn interne Arbeiten auch die Erweiterung betreffen (z.B. Heizung), ist eine verhältnismäßige Aufteilung zu berechnen (z.B. laut Tausendstel-Tabelle).***

Wichtig: Infolge der Neudefinition der “baulichen Umgestaltung“ (Buchst. d) durch G.V. 76/2020 kann auch der Abbruch und Wiederaufbau mit Kubaturerhöhung durchaus begünstigt sein, immer anteilig für die Bestandskubatur. Hierzulande wurde 2021 das lokale Urbanistikgesetz in diesem Sinne angepasst. Es kommt auf den Titel der Baugenehmigung an.

- ***Baueingriffe auf ein neues, noch nicht fertig gestelltes Gebäude sind nicht begünstigt.***
- ***Ergänzt werden muss, dass im teilweisen Widerspruch zu dieser an sich konsolidierten Rechtslage laut Rundschreiben Nr. 7/2021 auch Baueingriffe auf Gebäuden, die im Kataster unter den Kategorien F/2 und F/4 eingetragen sind, begünstigt sind (Es sind im Bau befindliche Gebäude, die aber***

bereits eine Heizungsanlage haben müssen).

- ***Wichtig: Mit D.Lgs Nr. 48/2020 wurde mit Wirkung 11. Juni 2020 der Begriff „bestehende Heizungsanlage“ völlig geändert. Jetzt reicht im Grunde auch ein bestehender Holz- oder Pelletofens aus.***

3.2 Welche Arbeiten?

Es werden vier Kategorien von Arbeiten vorgesehen, für die z. T. unterschiedliche Absetzbeträge gewährt werden und bei welchen auch unterschiedliche Formvorschriften vorgesehen sind. Nachstehend die begünstigen Energiesparmaßnahmen im Überblick:

a) Arbeiten mit Absetzbetrag 65%

Baueingriff	Beschreibung	Obergrenze Kosten	% Satz	max. Steuerguth.
Gesamtsanierung	Gesamtsanierung Gebäude	153.846,15	65,00%	100.000,00
Isolierung Gebäude	Isolierung der horizontalen (Dächer, Böden) und vertikalen (Wände	92.307,69	65,00%	60.000,00
Solaranlagen	Installation Solaranlagen für Warmwasser	92.307,69	65,00%	60.000,00
	Heizungsaustausch - Kraftwärmekoppelung unter 50 KWe	153.846,15	65,00%	100.000,00
Heizung	Wärmepumpe u. Geothermie	46.153,84	65,00%	30.000,00
Heizung	Heizung (mit Regulierung) u. Klimaanlage	46.153,85	65,00%	30.000,00
Heizung	Hausautomation	23.076,92	65,00%	15.000,00

b) Baueingriffe mit Absetzbetrag 50%:

Baueingriff	Beschreibung	Obergrenze Kosten	%-Satz	max. Steuerguth.
Außenhülle Gebäude	Fensteraustausch	120.000,00	50,00%	60.000,00
Sonnenschutz	Sonnenschutz	120.000,00	50,00%	60.000,00
Heizungsanlage	Heizung (ohne Regul.)	60.000,00	50,00%	30.000,00
	Biomasseheizung	60.000,00	50,00%	30.000,00

Wie oben aufgezeigt, gilt für **energetische Sanierungen auf Gemeinschaftsanteilen von Kondominien** folgender Steuerabsetzbetrag:

- 70% für Arbeiten, welche die Gebäudehülle betreffen und mehr als 25% der Fläche des Gebäudes zugutekommen, und
- 75%, wenn durch die Baumaßnahmen Heizung und Kühlung des Gebäudes zumindest den Mittelwert der in der Verordnung vom 26. Juni 2015 festgelegten Zielwerte erreichen.

Es wird für die anerkannten Ausgaben (bei 70% und 75%) aber eine anteilige **Obergrenze für die anerkannten Kosten** von **40.000 Euro** je Baueinheit im Kondominium vorgesehen.

Neuerungen seit dem 1. Jänner 2018 (Haushaltsgesetz 2018):

- Für den Austausch von Fenstern und die Installation von Sonnenschutzvorrichtungen (z.B. Markisen) wird der Absetzbetrag ab 1. Jänner 2018 von 65% auf 50% reduziert.

- Für den Austausch von Heizanlagen steht überhaupt kein Absetzbetrag mehr zu, wenn die Klimaklasse A nicht erreicht wird. Aber auch wenn diese Klasse erreicht wird, erfolgt ab 2018 allgemein eine Reduzierung des Absetzbetrages von 65% auf 50%. Der ursprüngliche Absetzbetrag von 65% kann nur beibehalten werden, wenn gleichzeitig hochwertige Wärmeregulierungen oder Wärmepumpen eingebaut werden.

- Ebenfalls auf 50% reduziert wird der Absetzbetrag für den Einbau von Biomasseheizungen, wobei in diesem Fall zusätzlich eine eigene Schwelle für den Steuerbonus von 30.000 Euro eingeführt werden. Daraus folgt, dass höchstens 60.000 Euro als Ausgabe anerkannt werden.

- Neu ist die Einführung eines Steuerabsetzbetrages von 65% für Kraft-Wärmekoppelungen, die im Jahr 2018 im Zuge des Austausches bestehender Anlagen eingebaut werden. Hier darf der Absetzbetrag maximal 100.000 Euro betragen. Der Austausch muss allerdings zu einer Einsparung von Primärenergie im Ausmaß von zumindest 20% führen.

1. Maßnahmen zur Gesamtsanierung von bestehenden Gebäuden:

Hier sind Baumaßnahmen begünstigt, die zu einer nachhaltigen Reduzierung des Heizungsbedarfs des Gebäudes führen, und zwar wird verlangt, dass der jährliche Energieverbrauch mit Bezug auf die bestehenden amtlichen Heizungstabellen übereinstimmt. Der Verordnung vom 19. Febr. 2007 wurde unter Anlage C) eine Richtwerttabelle beigelegt, nach der die Einsparung zu berechnen ist. Diese wurde durch weitere Richtwerttabellen (Anlage A zur Verordnung vom 11. März 2008) ergänzt.

Grundsätzlich war für im Jahr 2007 begonnene Arbeiten eine Reduzierung eine Unterschreitung der Richtwerte laut genannter Anlage C) der Verordnung vom 19. Februar 2007 um mindestens 20% notwendig, während für im Jahr 2008 begonnene Arbeiten eine Einhaltung der Richtwerte laut Anlage A) der Verordnung vom 11. März 2008 verlangt wird. Der Energiebedarf ist dabei auf das gesamte Gebäude zu berechnen und nicht nur mit Bezug auf einzelne Einheiten (siehe Rundschreiben Nr. 36/2007).

Beispielsweise begünstigt sind der Austausch oder Einbau von Heizungsanlage mit

Wärmepumpe oder Wärmetauscher. Unter diese Begünstigung fallen aber auch etwaige Isolierungsmaßnahmen des Daches von Kondominien. Die Energieeinsparung muss in diesem Fall mit Bezug auf den Energiebedarf des gesamten Gebäudes und nicht mit Bezug auf einzelne Baueinheiten ermittelt werden. Begünstigt ist in diesem Sinne der Ersatz autonomer Heizungsanlagen einzelner Wohnungen durch eine zentrale Heizungsanlage für das gesamte Gebäude, während umgekehrt der Übergang von einer zentralen Anlage auf autonome Heizungsanlagen nicht gefördert wird. Unter diese Baumaßnahme fällt auch der Anschluss an die Fernwärme.
Für diese Baumaßnahmen werden Ausgaben in Höhe von maximal 153.846,15 Euro anerkannt, d. h., es wird ein Steuerabsetzbetrag in Höhe von höchstens 100.000,00 Euro gewährt.
Zum Nachweis ist die eidesstattliche Erklärung eines befähigten Sachverständigen über die Reduzierung des Energieverbrauchs erforderlich, zu erstellen nach den Vorgaben der einschlägigen Durchführungsbestimmungen.

2. Maßnahmen zur Verbesserung der Isolierung auf <u>bestehenden</u> Gebäuden:
Begünstigt sind:
- die Verbesserung der Isolierung von Außenmauern sowie von Dächern und Böden sowie
- der Austausch von Fenstern und Türen (inkl. Fenster- und Türenstöcke) und
- die Verbesserung der Glasfassaden (auch über den Einbau von Beschattungssystemen, Rollos und Rollokästen) sowie
- der Abbruch und Wiederaufbau ganzer Baubestandteile und der Einbau von Trennwänden zu nicht beheizten Räumen.

<u>Mit Rundschreiben Nr. 29/E vom 23. April 2010 wurde in Ergänzung zu früheren Aussagen bestätigt, dass auch die Türen für den Haupteingang begünstigt sind, wenn sie die technischen Voraussetzungen (U-Wert) der Fenster besitzen.</u>
Die aufgezeigten Baumaßnahmen können auch nur auf Teilen von Gebäuden oder einzelnen Baueinheiten durchgeführt werden.
Der Verordnung vom 19. Februar 2007 wird dann unter Anlage D) eine eigene Richttabelle der Isolierwerte beigelegt, die erreicht werden müssen, um für die Eingriffe den Steuerabsetzbetrag beanspruchen zu können. Die Richtwerte unterscheiden sich nach den 6 Klimazonen in ganz Italien. Achtung: Der reine Austausch von Fenstern und Türen oder Isolierungen, die bereits die Richtwerte laut Tabelle D) erfüllten, bringt kein Anrecht auf einen Steuerabsetzbetrag, falls durch die Baumaßnahme nicht eine zusätzliche Energieeinsparung im Vergleich zum vorhergehenden Stand erzielt wird; diese Anforderung wurde mit Rundschreiben Nr. 36/E vom 31. Mai 2007 ausdrücklich bestätigt. Aus dem technischen Bericht muss somit nicht nur die Übereinstimmung mit den Richtwerten laut Tabelle D) hervorgehen, sondern auch die Tatsache, dass eine Verbesserung im Vergleich zur früheren Isolierung erfolgt ist.

Für ab 2008 begonnene Arbeiten hingegen müssen die Richtwerte laut Anlage B) der Verordnung vom 11. März 2008 erfüllt werden.
Die genannte Tabelle B) enthält übrigens auch die Richtwerte für die Isolierung von Böden und Dächern für ab 2008 begonnene Arbeiten; für diese Baumaßnahmen hatte es im ersten Jahr 2007 große Anwendungsprobleme gegeben.
Übrigens: Voraussetzung für die Begünstigung ist immer, dass es sich um beheizte Räume handelt. Entsprechend steht nach Auslegung der ENEA z. B. für den Austausch eines Garagentors die Begünstigung nur dann zu, wenn die Garage auch beheizt ist.
Zum Nachweis ist wiederum eine eidesstattliche Erklärung eines befähigten Sachverständigen erforderlich, mit welcher die Einhaltung der Richtwerte bestätigt wird. Nur bei Lieferung und Einbau von Fenstern und Türen kann auch auf eine eigene Bestätigung des Herstellers zurückgegriffen werden. Soweit – wie oben angeführt – bereits vor dem Eingriff die Richtwerte erfüllt waren, muss der Techniker zudem bestätigen, dass durch die Baumaßnahme im Vergleich zur Ausgangslage eine Verbesserung erfolgt ist.
Es ist darauf zu verweisen, dass für den Austausch von Fenstern und Türen seit 1. Jänner 2008 in einzelnen Baueinheiten kein Energieausweis mehr verlangt wird.
Wie oben angeführt, steht für den Austausch von Fenstern und die Installation von Sonnenschutzvorrichtungen (z.B. Markisen) seit 1. Jänner 2018 der Abzug nur mehr in Höhe von 50% zu.

Im Sinne des Rundschreibens Nr. 7/2021 sind Markisen und andere nicht unmittelbar mit den Fenstern verbundene Sonnenschutzvorrichtungen auf der Nordseite eines Gebäudes nicht mehr begünstigt.

3. Einbau von Sonnenkollektoren zur Aufbereitung von Warmwasser auf bestehenden Gebäuden

Begünstigt wird der Einbau von Sonnenkollektoren, auch im Zuge der Selbstbauweise, nebst Zubehör wie Warmwasserspeicher, elektrischen und elektronischen Bestandteilen zwecks Aufbereitung von Warmwasser für den Hausgebrauch, aber auch für industrielle Anwendungen, Schwimmbäder, Sportanlagen, Altersheime, Pflegeheime, Schulen und Universitäten. Zu beachten ist, dass der Absetzbetrag nicht für Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung zusteht (siehe u. a. Ministerialentscheid Nr. 207/E/2008).
Für diese Eingriffe werden ebenfalls Kosten im Ausmaß von höchstens 92.307,69 Euro anerkannt, d. h., der Steuerabsetzbetrag von 65% beträgt entsprechend maximal 60.000,00 Euro.
Auch hier ist eine eidesstattliche Erklärung notwendig, wobei bestätigt werden muss, dass die Sonnenkollektoren selbst und der Wasserspeicher für mindestens 5 Jahre und

die Elektroanlage und Zubehör für mindestens 2 Jahre garantiert sind. Die Sonnenkollektoren selbst müssen im Sinne der Norm „UNI EN 12975“ oder „UNI EN 12976“ bzw. „EN 12975“ oder „EN 12976“ durch eine Körperschaft mit Sitz in der EU oder in der Schweiz zertifiziert und unter Beachtung der Anweisungen des Herstellers verlegt worden sein. Die Agentur der Einnahmen hat ausdrücklich ausgeschlossen, dass auch andere Kollektoren zum Abzug berechtigen.

Eine wichtige Erleichterung gilt für den Selbstbau von Sonnenkollektoren aufgrund der Verordnung vom 6. August 2009 (in Kraft seit 11. Oktober 2009). Vorher galt: Soweit die Errichtung der Anlage im Selbstbau erfolgte, konnte die eidesstattliche Erklärung durch Qualitätsbestätigungen des Herstellerwerks für die verwendeten Materialien und durch den Nachweis über den Besuch eines Kurses zum Selbstbau ersetzt werden. Seit Inkrafttreten der Verordnung vom 6. August 2009 am 11. Oktober 2009 hingegen ist im Falle des Selbstbaus von Sonnenkollektoren der Nachweis über den Besuch eines entsprechenden Kurses durch den Steuerpflichtigen, der den Steuerabzug beanspruchen will, ausreichend.

Zu wiederholen ist, dass natürlich auch der Einbau von Sonnenkollektoren nur auf bestehenden Gebäuden begünstigt ist; es handelt sich allerdings um die eine Baumaßnahme, die nicht bereits die Existenz einer Heizungsanlage verlangt.

Es ist ebenfalls darauf zu verweisen, dass für den Einbau von Sonnenkollektoren seit 1. Jänner 2008 in einzelnen Baueinheiten kein Energieausweis mehr verlangt wird.

Im Sinne des Ministerialentscheides Nr. 12/E vom 7. Februar 2011 sind übrigens auch die Kosten von Sonnenkollektoren zur Begünstigung zugelassen, welche Warmwasser und Strom erzeugen, allerdings nur in dem Verhältnis, das der Wärmegewinnung entspricht.

4. Austausch der Heizungsanlage durch Brennwertkessel in bestehenden Gebäuden

Begünstigt waren ursprünglich nur der Austausch eines bestehenden Heizkessels mit einem Brennwertkessel und die gleichzeitige Anpassung der Heizungsregelung an die Vorgaben der Durchführungsverordnung. Aufgrund des Finanzgesetzes für 2008 wurde die Erleichterung auch auf den Ersatz von Heizungsanlagen durch Wärmepumpen und geothermische Anlagen ausgedehnt.

Weiters begünstigt sind:

- der Ersatz individueller Heizungsanlagen durch eine zentrale Heizungsanlage mit Wärmezählern und
- der Umbau von zentralen Heizungsanlagen zur Ermöglichung der Wärmezählung.

Umgekehrt ist der Umstieg von einer zentralen Heizungsanlage auf autonome Anlagen ausdrücklich ausgeschlossen.

Seit dem 1. Jänner 2012 steht der Absetzbetrag auch für den Austausch traditioneller Wassererhitzer durch den Einbau von Wärmepumpen zu.

Unbedingte Voraussetzung zum Zugang zur Begünstigung ist, dass das Gebäude bereits über eine Heizanlage verfügt. Im Umkehrschluss: Ein altes Gebäude, das noch über keine Heizungsanlage verfügt, ist nicht begünstigt.
Hier werden alle Aufwendungen für die Lieferung und Montage von thermischen, mechanischen, elektrischen und elektronischen Geräten, Arbeiten von Hydraulikern und Maurern begünstigt, die notwendig sind, um die Heizungsanlage teilweise oder zur Gänze zu ersetzen.
Es werden Kosten von maximal 46.153,84 Euro anerkannt mit einem Steuerabsetzbetrag von somit höchstens 30.000,00 Euro.
In der eidesstattlichen Erklärung sind die verschiedenen technischen Eigenschaften der Anlage zu bestätigen, wobei je nach Größe der Anlage unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. Für den Austausch von Heizkesseln bis zu 100 KW reicht hingegen auch eine Zertifizierung durch den Hersteller.
Seit 15. August 2009 (Inkrafttreten von G. 99/2009) ist für den Austausch von Heizungsanlagen die Vorlage des Energieausweises nicht mehr notwendig.
Wie oben angeführt, wurde der Absetzbetrag mit Wirkung 1. Jänner 2018 in den meisten Fällen auf 50% reduziert.

Sonstige Maßnahmen:
Das Finanzgesetz für 2015 hat die Begünstigungen für die energetische Sanierung wie folgt erweitert:
- Einbau von Sonnenschutz und Rollos bis zu einem Höchstbetrag des Abzuges von 60.000 Euro (UNI EN 13561, 13659, 14501, 13363.01, 13363.02); entsprechend werden Ausgaben bis zu 92.307,69 Euro anerkannt (Abzug ab 01.01.2019 von 65% auf 50% von 120.000 Euro reduziert).
- Installation von Biomasse-Heizungen bis zu 30.000 Euro; die diesbezüglichen Ausgaben können also bis zu 46.153,85 Euro betragen (Abzug ab 01.01.2019 von 65% auf 50% reduziert).

Automation
Durch das Finanzgesetz für 2016 schließlich werden auch die Ausgaben für die multimediale Vernetzung von Heizung, Lüftungs- und Klimaanlagen zur Hausautomation den Ausgaben für energetische Maßnahmen gleichgestellt und so der Bonus von 65% gewährt. Die entsprechenden Geräte müssen die Fernsteuerung der Anlagen ermöglichen und die Daten über den Energieverbrauch erheben. Diese Ausgaben können auch getrennt von anderen energetischen Maßnahmen getätigt werden.
Mit Rundschreiben Nr. 20/E vom 18. Mai 2016 wurde geklärt: Die Geräte müssen die Fernsteuerung der Anlagen zulassen und die Informationen über den Energieverbrauch erheben. Und die wichtigste Erkenntnis:
Wichtig: Diese Begünstigung steht nur für Wohngebäude zu!

Mit Rundschreiben vom 25. Jänner 2021 hat die ENEA eine Reihe technischer Anforderungen an die sog. „building automation" erlassen.
Und für Arbeiten, die nach dem 6. Oktober 2020 angefangen worden sind, gilt eine Obergrenze des Absetzbetrages von 15.000 Euro; daraus folgt, dass 23.076,92 (davon 65%) als Aufwand anerkannt werden.

Kumulierung mehrere Maßnahmen:

Wie aufgezeigt, steht der Steuerabsetzbetrag für die einzelnen Baumaßnahmen je Baueinheit bzw. Gebäude (bei der Reduzierung des Energiebedarfs) zu. Entsprechend wird z. B. für den Fall, dass gleichzeitig die Heizungsanlage ausgetauscht und Sonnenkollektoren eingebaut werden, ein Steuerabsetzbetrag bis zu 90.000,00 Euro zuerkannt. Wird allerdings durch die beiden Maßnahmen oder durch die Verbesserung der Isolierung und den Austausch der Heizungsanlage eine Reduzierung des Energieverbrauchs des gesamten Gebäudes erreicht und entsprechend der entsprechende Absetzbetrag von 100.000 Euro in Anspruch genommen, so kann natürlich nicht für die einzelnen Teilmaßnahmen zusätzlich der Absetzbetrag verlangt werden.
Die vorgenannte Kumulierung gilt nicht für die multimediale Vernetzung.

Hinweise zu den Obergrenzen

Die aufgezeigten Obergrenzen beziehen sich auf die jeweilige Baueinheit bzw. bei Maßnahmen zur Neuklassifizierung des Gebäudes auf das gesamte Haus; bei Mitbesitz steht der Absetzbetrag insgesamt also nur einmal zu.

Wichtig: Für nach dem 6. Oktober 2021 begonnene Arbeiten sind die technischen Anforderungen an die Baueingriffe z. T. erheblich erhöht worden, und zwar durch spezifische Anweisungen der ENEA. Eine genau Prüfung, auch im Zuge des Berichts „Ex legge 10" durch den beauftragten Techniker ist daher unbedingt notwendig.

3.3 Welche Kosten?

Die anerkannten Ausgaben

Unter den Kosten werden grundsätzlich alle Aufwendungen anerkannt, die unmittelbar mit der Realisierung der aufgezeigten Energiesparmaßnahmen zusammenhängen, so die Lieferung und Verlegung von Isoliermaterialien, Fenstern und Türen, Glasfassaden, die Lieferung und der Einbau der notwendigen mechanischen, elektrischen und elektronischen Anlagen sowie die Arbeiten von Maurer, Elektriker und Hydrauliker und weiters die Arbeiten für Abbruch und Wiederaufbau. Begünstigt sind ausdrücklich auch die notwendigen Leistungen der Freiberufler (Architekt, Geometer, Heizungsplaner usw.) für die Projektierung und Durchführung der Arbeiten und schließlich auch für die einschlägigen Zertifizierungen und eidesstattlichen Erklärungen.
Zu beachten ist, dass keine besonderen Anforderungen an den Abschluss eines Werk-

vertrages gestellt werden; soweit allerdings auch die einschlägigen Begünstigungen im Bereich der MwSt für Wiedergewinnungsarbeiten in Anspruch genommen werden sollen, hat man selbstverständlich die dort vorgesehenen Formvorschriften einzuhalten.

Zu ergänzen bleibt, dass Privatpersonen natürlich den Gesamtbetrag der getragenen Kosten, also einschließlich der Mehrwertsteuer, für die Berechnung des Absetzbetrages heranziehen dürfen; umgekehrt steht Unternehmen, die zum Vorsteuerabzug zugelassen sind, der Absetzbetrag nur die Bemessungsgrundlage zu.

Aufteilung auf die Jahre

Die Aufteilung hat sich in den letzten Jahren laufend verändert:

- 2007 war eine Inanspruchnahme in drei gleichen Jahresraten obligatorisch.
- Für die im Jahr 2008 getragenen Ausgaben konnte für einen Abzug in 3 bis 10 Jahren zu gleichen Teilen gewählt werden.
- Für die ab dem 1. Jänner 2009 und innerhalb 31. Dezember 2010 getragenen Ausgaben ist hingegen die Aufteilung auf 5 gleiche Jahresraten obligatorisch.
- **Für die ab 1. Jänner 2011 getragenen Ausgaben hingegen ist die Aufteilung auf 10 gleiche Jahresraten verpflichtend.**

4. Zeitlicher Anwendungsbereich

Die Verlängerung bzw. der Verfall sind bereits andernorts erläutert worden.

Wann müssen die Arbeiten durchgeführt werden?

Für die zeitliche Zuordnung gilt für natürliche Personen grundsätzlich das Zu- und Abflussprinzip (sog. **Kassaprinzip**), d. h.: Der Absetzbetrag steht 2021 nur dann zu, wenn z. B. 2021 auch die Zahlung erfolgt. Für sie gilt, dass etwaige Zahlungen spätestens bis zum 31. Dezember 2021 durchgeführt werden müssen.

Bei Unternehmen hingegen gilt der **Grundsatz der wirtschaftlichen Zuordnung** der Aufwendungen an das Geschäftsjahr, und daraus folgt i. d. R., dass die Arbeiten im Jahr 2021 auch abgeschlossen sein müssen, um zum Absetzbetrag zu berechtigen. Mit Hinblick auf den Verfall der Begünstigung gilt hier, dass die Aufwendungen noch dann absetzbar sind, wenn sie noch dem zum 31. Dezember 2021 laufenden Geschäftsjahr zugeordnet werden können.

Gleich wie beim Steuerabsetzbetrag von 36% gilt auch hier, dass der Absetzbetrag nur soweit genutzt werden kann, als auch entsprechende Steuern geschuldet sind. Etwaige Überhänge können nicht vorgetragen werden, sondern sind verloren.

5. Formelle Anforderungen

5.1 Eidesstattliche Erklärungen:

Die Sachverständigen

Wie aufgezeigt, ist für den Nachweis, dass die Eingriffe auch tatsächlich zur verlangten Energieeinsparung führen, eine eidesstattliche Erklärung eines Sachverständigen erforderlich. Zur Ausstellung dieser Erklärungen sind im Sinne der Durchführungsbestimmungen in den jeweiligen Berufsverzeichnissen eingetragene Ingenieure, Archi-

tekten und Geometer sowie Industriesachverständige (sog. „periti industriali“) zugelassen; soweit sie in den entsprechenden Verzeichnissen eingetragen sind, werden im Sinne des Rundschreibens Nr. 36/E übrigens auch Akademiker im Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie die Agrarsachverständigen („periti agrari“) anerkannt.
Mit Bezug auf die beeidete Erklärung sind mit Verordnung vom 6. August 2009 beachtliche Erleichterungen erlassen worden; demnach kann die beeidete Erklärung durch eine Erklärung des Bauleiters ersetzt werden oder auch nur im Energieausweis enthalten sein. Zusammenfassend ist die beeidete Erklärung eines Technikers also in den folgenden Fällen nicht mehr notwendig:

a) wenn der Bauleiter eine entsprechende Bescheinigung im Zuge der allgemeinen Konformitätserklärung mit dem Projekt erlässt oder
b) wenn die entsprechende Erklärung im technischen Bericht über den Energiebedarf (Art. 28 G. 10/1991) des Gebäudes enthalten ist.

Völlig abgesehen werden kann von der genannten Erklärung des Technikers:

- beim Austausch von Fenstern und Türen und
- beim Austausch von Heizungsanlagen, soweit hochleistungsfähige Wärmepumpen oder geothermische Anlagen eingebaut werden (Achtung: Gilt nur bei einer Leistung bis zu 100 KW).

Hier kann die Erklärung durch Bescheinigungen des Herstellers ersetzt werden, wobei diese Bescheinigungen seit Inkrafttreten der Verordnung vom 6. August 2009 nicht auch die einzelnen Komponenten betreffen müssen. Soweit auf einem Gebäude verschiedene begünstigte Baumaßnahmen durchgeführt werden, reicht es aus, eine eidesstattliche Erklärung einzuholen.

Energie-ausweis

5.2 Energieausweis:

Der Steuerpflichtige, welcher den Steuerabsetzbetrag nutzen will, muss, zum Nachweis des Primärenergieverbrauches für die Heizung des Gebäudes einen eigenen Energieausweis erstellen lassen und – wie nachstehend noch aufgezeigt – an das ENEA verschicken. In der Provinz Bozen besteht die Möglichkeit, zwischen einem Nachweis, erstellt von einem im Berufsalbum eingetragenen Techniker, und dem Energieausweis laut KlimaHaus-Standard zu wählen. Nur im Falle der Gesamtsanierung von Gebäuden ist der Energieausweis laut KlimaHaus-Standard verbindlich vorgeschrieben. Für alle anderen Maßnahmen genügt auch der Energieausweis im Sinne von Anlage A) zu den Durchführungsbestimmungen, erstellt von einem im Berufsalbum eingetragenen Techniker. Für diese Energiesparmaßnahem (allerdings beim Heizungsaustausch nur für Heizkessel unter 100 kW Leistung) ist für die Berechnung der Werte für den Ausweis zudem noch ein vereinfachtes Verfahren zulässig.
Mit G. 99/2009 wurden mehrere Erleichterungen mit Bezug auf den Energieausweis erlassen, die laut Auslegung der ENEA mit Inkrafttreten des Gesetzes zum 15. August 2009 zum Tragen kommen. Nachstehend ein Überblick, wann der Energieausweis

nach den jüngsten Änderungen noch erforderlich ist:

- Gesamtsanierung Gebäude:	ja
- Isolierungsmaßnahmen	**ja,** aber mit vereinfachtem Vordruck laut Anlage G), und beim Austausch von Fenstern und Türen kann der Klimaausweis völlig entfallen;
- Einbau von therm. Solaranlagen	**nein** (seit 2008)
- Austausch Heizungsanlage	Seit 15. August 2009 ist der Energieausweis i. W. nicht mehr notwendig.

5.3 Melde- und Aufbewahrungspflichten:

Die notwendigen Meldungen

Vor Baubeginn sind keine eigenen Meldungen erforderlich; auch die Meldung an das ASL wird nicht eigens verlangt. Auch an das ENEA ist vor Beginn der Arbeiten keine Meldung zu richten. Umso strenger sind hingegen die Bestimmungen bei Abschluss der Baumaßnamen:

5.3.1 Meldepflichten

1.a Meldung an das ENEA:

Meldung ENEA

Innerhalb von 90 Tagen nach Abschluss der Arbeiten ist eine eigene Meldung an das ENEA über die durchgeführten Arbeiten zu schicken. Bei Gesellschaften mit abweichendem Geschäftsjahr ist die Meldung spätestens innerhalb von 90 Tagen nach Ende des Geschäftsjahres abzugeben. Als Datum des Abschlusses der Arbeiten gilt im Sinne von Ministerialentscheid Nr. 244/E vom 11. Sept. 2007 das Datum der Übergabe der Arbeiten bzw. der „Kollaudierung".

Mit Rundschreiben Nr. 29/E vom 23. April 2010 wurde hierzu klargestellt:

Wie gesagt, binnen 90 Tagen nach Fertigstellung der Arbeiten ist der notwendige Bericht bei der Aufsichtsbehörde Enea einzureichen. Falls für die betreffenden Arbeiten keine Übergabe notwendig ist, hat man die Fertigstellung durch andere Unterlagen oder eine Erklärung des Lieferanten nachzuweisen. Eine Eigenerklärung des Auftraggebers ist nicht zulässig.

Dieser Meldung sind grundsätzlich 2 Dokumente beizulegen:

- eine Bestätigung über die Zertifizierung oder energietechnische Qualifizierung **(Achtung: nur in den Fällen, wie unter Punkt 5.2 verlangt!)** des Gebäudes, zu erstellen nach den Bestimmungen, wie sie im Zusammenhang mit dem „Klimahaus" von der Autonomen Provinz Bozen – Südtirol erlassen worden sind, oder nach den eigenen Durchführungsbestimmungen der jeweiligen Gemeinden (bei uns nicht der Fall) und in Alternative nach der Anlage

A) zur Verordnung, sowie

- ein Bericht über die durchgeführten Arbeiten, worin die Kenndaten des Steuerpflichtigen, welcher die Ausgaben für die Energiesparmaßnahmen getragen hat, die Kenndaten der Liegenschaft, die Art der Baumaßnahme, die vorgesehene jährliche Energieeinsparung, die Kosten der Baumaßnahme ohne technische Spesen, der Anteil der Kosten für die Berechnung des Absetzbetrages und schließlich die Kosten der freiberuflichen Leistungen anzuführen sind; der Bericht ist von einem im obgenannten Berufsverzeichnis eingetragenen Techniker zu unterzeichnen.

Insgesamt sind i. d. R. drei Berichte bzw. Bestätigungen zu erstellen:

- **die beeidete Erklärung über die Arbeiten bzw. Güter,**
- **die Bescheinigung über die Qualifizierung des Gebäudes (bei uns nach der Vorlage „Klimahaus") – Anlage A - und**
- **ein Bericht über die durchgeführten Arbeiten,**

wobei die letzten beiden Unterlagen an das ENEA zu schicken sind; die beeidete Erklärung des Technikers hingegen ist nur zu verwahren.
Die Meldung ist grundsätzlich mittels elektronischer Post zu versenden, und zwar an die Adresse www.acs.enea.it. Nur in Fällen, in welchen die Komplexität der Unterlagen und Baumaßnahmen eine Darstellung auf den vorgesehenen Tabellen der ENEA nicht erlaubt, ist auch weiterhin der Versand mittels Einschreiben an folgende Adresse möglich:
ENEA, Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile,
Via Anguillarese n. 301, 00123 Santa Maria di Galeria (Roma),
wobei als Grund "Detrazioni fiscali - riqualificazione energetica" anzugeben ist.

5.3.2. Aufbewahrung von Unterlagen für Kontrollzwecke

Aufbewahrungsvorschriften

Folgende Unterlagen sind bis zum Verfall der ordentlichen Verjährungsfristen der Steuererklärungen aufzubewahren und auf Verlangen der Finanzverwaltung vorzulegen:
- die eidesstattliche Erklärung des Technikers, soweit erforderlich, bzw. die Bescheinigungen der Hersteller (bzw. bei Solaranlagen im Eigenbau der Nachweis über den Kursbesuch);
- die Bestätigung über den Versand der obigen Unterlagen an das ENEA;
- die Rechnungen und Quittungen für die Arbeiten;
- Beschluss Vollversammlung Kondominium und Aufteilung nach Tausendsteln bei Baumaßnahmen auf Gemeinschaftsanteilen;
- Zustimmungserklärung des Eigentümers bei Baumaßnahmen durch Mieter oder Leihnehmer;

- der Energieausweis (falls notwendig)
- soweit der Begünstigte nicht ein Unternehmen ist, müssen auch die Zahlungsbelege verwahrt werden.

5.4 Vorschriften für die Zahlungen:

Zahlungen

Die Zahlungen dürfen ausschließlich mittels Bank- oder Postüberweisung erfolgen, und auf dem Überweisungsbeleg werden neben dem Zahlungsgrund folgende Sonderangaben verlangt:

- Steuernummer jener Person, welche die Steuergutschrift beansprucht;
- Steuer- oder MwSt-Nummer des Zahlungsempfängers.
- Als Zahlungsgrund ist auch die Gesetzesbestimmung für den Steuerabsetzbetrag (G. 296/2007) anzugeben.

Unvollständige Überweisungen wurden in der Vergangenheit als Ausschlussgrund angesehen, bestenfalls mit der Möglichkeit, die Zahlung ein zweites Mal (und jetzt korrekt) durchzuführen, soweit Bauunternehmen oder Lieferer die erste Zahlung zurückerstatteten (wobei das Anrecht für den Steuerabsetzbetrag natürlich erst ab der Steuerperiode der erneuten Zahlung zusteht).
Mit Rundschreiben Nr. 8/E vom 7. April 2017 wurde aber geklärt: Wer Überweisungen über Post oder Bank für begünstigte Lieferungen oder Leistungen ohne Einhaltung der einschlägigen spezifischen Vorschriften (Angabe der Steuernummern von Auftraggeber und Auftragnehmer, Angabe des Zahlungsgrundes, Angabe des Rechtshinweises auf die energetische Sanierung bzw. Wiedergewinnung mit entsprechendem Steuereinbehalt durch Bank oder Post) durchgeführt hat, kann den Steuerabsetzbetrag 65% trotzdem beanspruchen, wenn er vom Auftragnehmer eine eidesstattliche Erklärung erhält, dass die entsprechenden Zahlungen in seine Buchhaltung eingegangen und bei der Ermittlung des Unternehmensgewinnes ordnungsmäßig berücksichtigt worden sind.

Soweit ein **Unternehmen** die Begünstigung beansprucht, werden keine besonderen Anforderungen an die Angaben auf den Zahlungsbelegen gestellt, offensichtlich weil die Kontrolle ja über die Buchhaltung des Unternehmens möglich ist.
Um den Absetzbetrag noch für 2021 beanspruchen zu können, ist bei natürlichen Personen auf jeden Fall die Zahlung innerhalb 31. Dezember 2021 verlangt. Bei Unternehmen hingegen wird nicht auf die Zahlung abgestellt, sondern auf die Fertigstellung der Arbeiten bzw. die Übergabe der Güter im Geschäftsjahr; nicht die Zahlung ist hier erforderlich, sondern dass die Aufwendungen im Sinne von Art. 109 DPR 917/1986 im Geschäftsjahr absetzbar sind.
Zu ergänzen bleibt, dass mit Entscheid Nr. 9/E/2016 auch Zahlungen über Finanzierungseinrichtungen, verschieden von Banken und Postamt, zugelassen worden sind.

6. Sonstiges

Übertragungen

Bei der Übertragung von Liegenschaften zwischen Lebenden gehen die Begünstigungen auf den Erwerber über, soweit im Vertrag nicht eine gegenteilige Vereinbarung getroffen wird. Bei Baumaßnahmen durch Mieter oder Leihnehmer verbleibt die Begünstigung bei diesen auch bei Auflösung des Vertrages. Im Falle von Erbschaften hingegen geht die Begünstigung auf den Erben über, aber nur soweit er selbst die Liegenschaft hält.

Achtung: Neuerungen für Arbeiten mit Beginn ab 6. Oktober 2020

Die Verordnung vom 6. August 2020, welche eigentlich Kriterien für den Steuerabsetzbetrag von 110% hätte festhalten sollen, sieht eine Reihe von Einschränkungen auf für den Ecobonus von 65% vor, so dass für Arbeiten mit Beginn ab 6. Oktober 2020 grundsätzlich folgende Vorgansweise notwendig ist:

- Erstellung und Hinterlegung bei der Gemeinde eines technischen Berichts im Sinne von Art. 8, Abs. 1, D.Lgs. 192/2005 (allgemein bekannt als Bericht „legge 10“);
- Erstellung eines beeideten Berichts durch einen Techniker, welcher die Angemessenheit der Kosten mit den nationalen Richtpreisen (bei uns mit dem Landesrichtpreisverzeichnis) bestätigt;
- soweit notwendig, Einholung der Bescheinigungen durch den Lieferanten über die Energiewerte der jeweiligen Güter (z. B. Fenster, Heizbrennkessel usw.);
- bei natürlichen Personen: Einhaltung der aufgezeigten Zahlungsvorschriften;
- Aufbewahrung der gesamten Unterlagen für Kontrollzwecke
- Meldung an die ENEA innerhalt von 90 Tagen ab Baubeginn.

Neu sind die bei uns bislang recht unbekannte Bescheinigung laut G. „legge 10“ und die Preisprüfung.
Die gesamte obgenannte Dokumentation muss auf Verlangen der Agentur der Einnahmen oder der ENEA vorgelegt werden können.

Achtung: Seit 1. Oktober 2021 sind ENEA-Meldungen nur mehr über SPID möglich.

Im Sinne von Art. 1 Abs. 29 FG 2022 sind für alle Abtretungen und Nachlässe im Sinne von Art. 121 G.V. 34/2020 ab 1. Jänner 2022 auf jeden Fall

- die Preisprüfung
- und der Bestätigungsvermerk durch einen Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater bzw. gleichwertigen Sachverständigen

notwendig. Diese Regelung war mit G.V. 157/2021 eingeführt worden; die genannte Notverordnung wurde nie in Gesetz umgewandelt, die Bestimmungen wurden aber vollständig in das vorliegende Haushaltsgesetz für 2022 übernommen.

Diese zusätzlichen Unterlagen sind allerdings nicht erforderlich für

- die klassischen sog. „freien Baumaßnahmen“, für welche also im Sinne der jeweiligen Gemeindebauordnung keine Baugenehmigung notwendig ist, und
- für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen, wenn der Gesamtbetrag des Baueingriffs Euro 10.000.

Wichtig: Die vorgenannten Ausnahmen gelten nicht für den Fassadenbonus; dort sind bei Abtretung und Rechnungsnachlass unabhängig von der Art des Baueingriffs und Höhe der Kosten Preisprüfung und Bestätigungsvermerk notwendig.

VI - Gartenbonus

Der 2017 neu eingeführte **Absetzbetrag für Arbeiten in Gärten, auf Terrassen und auf Grünanlagen** ist ebenfalls bis zum 31.12.2024 verlängert worden. Zur Erinnerung: Natürlichen Personen wird ein **Steuerabsetzbetrag im Ausmaß von 36%** mit einer Obergrenze der zugelassenen Ausgaben von 5.000 Euro (Steuergutschrift also maximal 1.800 Euro) je Wohneinheit für solche Ausgaben zuerkannt. Die Gutschrift ist ebenfalls über 10 Jahre in gleichen Teilen zu verrechnen. Voraussetzung ist, dass die Zahlung über nachvollziehbare Verfahren erfolgt. Im Unterschied zum „Möbelbonus" wird hier nicht verlangt, dass auf der Wohneinheit parallel irgendwelche Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden. Den Absetzbetrag können Inhaber von Realrechten an den Wohnungen oder auch Mieter und Leihnehmer beanspruchen, wenn sie die entsprechenden Kosten tragen. Der Bonus ist grundsätzlich auf 10 Jahre aufzuteilen.