

**Die Mehrwertsteuer
im
Bauwesen**

Stand: 13. Oktober 2026

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

Inhaltsverzeichnis

- 0** Einleitung und Überblick
- 1.** Die Errichtung von Bauwerken
 - 1.1.** Neubau einer Erstwohnung
 - 1.2.** Neubau von Wohngebäuden für Bauunternehmen
 - 1.3.** Neubau begünstigter Wohngebäude ohne Voraussetzungen für 4 Prozent
 - 1.4.** Neubau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden
 - 1.5.** Neubau von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden
 - 1.6.** Neubau von Luxuswohnungen
 - 1.7.** Neubau von gewerblichen Gebäuden
 - 1.8.** Neubau von Urbanisierungsmaßnahmen und gleichgestellten Gebäuden
- 2.** Dienstleistungen an bestehenden Gebäuden
 - 2.1.** Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung an Nicht-Wohngebäuden
 - 2.2.** Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung an Wohngebäuden
 - 2.3.** Wiedergewinnungsarbeiten, die nicht ordentl. oder außerordentl. Instandhaltungen sind
 - 2.4.** Arbeiten zur Beseitigung und Überwindung architektonischer Barrieren
 - 2.5.** Außerordentliche Instandhaltungen an öffentlichen Wohnbauten
- 3.** Lieferungen von Fertiggütern
 - 3.1.** Fertiggüter für den Neubau von Wohngebäuden und „Tupini-Gebäuden“
 - 3.2.** Fertiggüter für den Neubau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden
 - 3.3.** Fertiggüter für den Neubau von Urbanisierungsmaßnahmen und den Wohngebäuden gleichgestellten Gebäuden
 - 3.4.** Fertiggüter für die Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten
- 4.** Lieferungen von Baustoffen
- 5.** Lieferung von Gebäuden
 - 5.1.** Register- oder Mehrwertsteuer bei Wohnungen
 - 5.2.** Register- oder Mehrwertsteuer bei gewerblichen Gebäuden
 - 5.3.** Verkauf der Erstwohnung
 - 5.4.** Verkauf von landwirtschaftlichen Wohngebäuden
 - 5.5.** Lieferung von wiedergewonnenen Gebäuden durch Bauunternehmen
 - 5.6.** Lieferung von Wohngebäuden und Wohnungen (nicht Luxuswohnung und nicht Erstwohnung)
 - 5.7.** Sonstige Lieferungen von Gebäuden

0. Einleitung

Zum besseren Verständnis zunächst folgende allgemeine Hinweise:

- Gliederung:

Die Problematik der MwSt im Bauwesen wird aus der Sicht der Bauobjekte behandelt:

1. Errichtung von Bauwerken (getrennt nach Wohnungen, Erstwohnungen und anderen Bauten),
2. Dienstleistungen auf Bauwerken,
3. Lieferung von Fertiggütern,
4. Lieferung von Baustoffen,
5. Lieferung von Gebäuden.

Für jeden Bereich werden im Einzelnen die rechtliche Einordnung, die entsprechenden Rechtsquellen, die Formalitäten und notwendigen Erklärungen sowie Anwendungsbeispiele dargelegt.

- Rechtsquellen:

Grundlage am Prüfdatum ist weiterhin das DPR Nr. 633 vom 26. Oktober 1972 (MwStG) einschließlich Tabelle A. Die ermäßigten Sätze stehen in Teil II (4 Prozent), Teil II-bis (5 Prozent) und Teil III (10 Prozent); Teil I betrifft landwirtschaftliche Produkte und Ausgleichssätze. Der mit D.Lgs. Nr. 10 vom 19. Januar 2026 veröffentlichte Einheitstext der MwSt wird nach Art. 171 ab 1. Januar 2027 angewandt. Die dortige neue Artikel- und Tabellennummerierung darf für Umsätze des Jahres 2026 nicht vorgezogen werden. [Q1, Q2, Q3]

- Fakturierung:

Die Rechnung muss die Pflichtangaben nach Art. 21 MwStG enthalten. Für eine ermäßigte steuerpflichtige Leistung sind insbesondere die zutreffende Bemessungsgrundlage, der Satz und die Steuer auszuweisen. Rechtsquelle und Begründung der Ermäßigung sollten zur Dokumentation angeführt werden; sie sind nicht für jeden ermäßigten Umsatz selbständige gesetzliche Pflichtangaben. Bei Steuerbefreiung, Reverse Charge und Split Payment gelten besondere Vermerke. [Q1]

- Bei Bauleistungen sollte die Beschreibung das konkrete Bauvorhaben eindeutig identifizieren und auf Vertrag, Titel und gegebenenfalls Baufortschritt-Bezug nehmen. Empfehlenswert sind auch die grundbücherlichen bzw. katastermäßigen Kenndaten, z. B. Bauparzelle, Einlagezahl und Katastergemeinde. Sie ersetzen nicht die sachgerechte Leistungsbeschreibung; ihre Angabe ist keine allgemeine zusätzliche Pflicht nach Art. 21 MwStG.

- Zeitpunkt der Umsatztätigung:

Für den Steuersatz ist der Zeitpunkt der Umsatztätigung nach Art. 6 MwStG maßgeblich. Dienstleistungen, einschließlich inländischer Bauwerkverträge, gelten grundsätzlich bei Zahlung als ausgeführt; eine vorherige Rechnung zieht den Zeitpunkt für den fakturierten Betrag vor. Bei beweglichen Gütern ist grundsätzlich Übergabe oder Versand maßgeblich, bei Immobilien der Abschluss des Übertragungsakts; vorzeitige Zahlungen oder Rechnungen lösen insoweit ebenfalls den Umsatz aus. Ein SAL allein ohne Zahlung oder Rechnung bewirkt nicht automatisch die Umsatztätigung. Eine echte Sicherungsanzahlung (caparra confirmatoria) ist von einem steuerpflichtigen Preisvorschuss zu unterscheiden. [Q1, Q16] Art. 6 Abs. 5 MwStG kann für bestimmte Umsätze an öffentliche Körperschaften die Steuerfälligkeit bis zur Zahlung aufschieben. Das verschiebt nicht ohne Weiteres den Zeitpunkt der Umsatztätigung nach Abs. 4. Vorrangig ist zu prüfen, ob Art. 17-ter (Split Payment) oder Reverse Charge anzuwenden ist. Diese Mechanismen dürfen nicht mit einer allgemeinen Kassenbesteuerung gleichgesetzt werden. [Q1, Q4] Im Normalfall schuldet der Lieferant bzw. Leistende die Mehrwertsteuer. Bei Reverse Charge schuldet dagegen der unternehmerische Leistungsempfänger die Steuer; bei Split Payment zahlt der Empfänger die ausgewiesene Steuer nach den besonderen Regeln an den Fiskus. Eine Kundenbescheinigung entbindet den Lieferanten nicht generell von der Prüfung der Voraussetzungen. Für den Wegfall der Erstwohnungsbegünstigung enthält

Anm. II-bis eine besondere Nachforderung gegenüber dem Erwerber; Steuer, Zinsen, Sanktionen und mögliche Selbstberichtigung sind nach dem konkreten Tatbestand zu bestimmen. [Q1, Q5]

Die MwSt-Sätze im Bauwesen im Überblick

Soweit Anspruch auf einen ermäßigten MwSt-Satz besteht, wird die entsprechende Rechtsgrundlage angegeben. Die Verweise A.II und A.III bezeichnen Teil II beziehungsweise Teil III der Tabelle A zum DPR 633/1972 mit der jeweiligen Ziffer. Für die hier behandelten Bauumsätze stehen insbesondere die Sätze von 4, 10 und 22 Prozent im Vordergrund.

Daneben ist jeweils das Kapitel angegeben, in dem in den Unterlagen nähere Ausführungen zur jeweiligen Dienstleistung oder Lieferung zu finden sind.

1. Die Errichtung von Bauwerken

4 Prozent

- Werkvertrag gegenüber privatem Auftraggeber betreffend den Neubau der Erstwohnung (Rechtsquelle: A.II.39; Kapitel: 1.1).
- Werkvertrag betreffend den Neubau eines Wohngebäudes mit den Merkmalen des Tupini-Gesetzes gegenüber einem Bauunternehmen, das Bauten für den nachträglichen Verkauf erstellt (Rechtsquelle: A.II.39; Kapitel: 1.2).
- Werkvertrag betreffend den Neubau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes (Rechtsquelle: A.II.39; Kapitel: 1.4).

10 Prozent

- Werkvertrag zur Errichtung einer begünstigten, nicht luxuriösen Wohnung ohne Erstwohnungsvoraussetzungen bzw. eines Tupini-Wohngebäudes, soweit die Voraussetzungen für 4 Prozent fehlen (A.III.127-quaterdecies; Kapitel 1.3). Die bloße Eigenschaft des Auftraggebers als Privater ist nicht entscheidend.
- Werkvertrag betreffend den Neubau von Gebäuden mit den Merkmalen des Tupini-Gesetzes gegenüber Unternehmen oder Körperschaften, die keine Bautätigkeit ausüben (Rechtsquelle: A.III.127-quaterdecies; Kapitel: 1.3).
- Werkverträge über die Errichtung von Erschließungsanlagen und gleichgestellten Gebäuden sowie der weiteren Anlagen nach A.III.127-quinquies, insbesondere ortsfester Transport-, Entsorgungs- und Kläranlagen einschließlich der zugehörigen Zuleitungen (Rechtsquelle: A.III.127-septies; Kapitel 1.8).

22 Prozent

- Werkvertrag betreffend den Neubau von Luxuswohnungen (Kapitel: 1.6).
- Werkvertrag betreffend den Neubau von gewerblichen Gebäuden, welche nicht die Merkmale des Tupini-Gesetzes besitzen bzw. für welche keine anderweitigen MwSt-Begünstigungen vorgesehen sind (Kapitel: 1.7).
- Werkvertrag betreffend den Neubau von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden (Kapitel 1.5).

2. Dienstleistungen an bestehenden Gebäuden

4 Prozent

- Werkvertrag über unmittelbar der Beseitigung architektonischer Barrieren dienende Arbeiten (A.II.41-ter; Kapitel 2.4). Eine Lieferung mit Montage ist nicht allein wegen technischer Barrierefreiheit begünstigt. [Q6]

10 Prozent

- Werkvertrag über Restaurierung, Sanierung, bauliche oder städtebauliche Umgestaltung (Art. 3 Abs. 1 Buchst. c, d oder f DPR 380/2001; früher Art. 31 Buchst. c, d oder e Gesetz 457/1978) auf begünstigten Gebäuden, unabhängig von Wohnnutzung oder Erstwohnungseigenschaft (A.III.127-quaterdecies; Kapitel 2.3).
- Werkvertrag betreffend: Wiedergewinnungsarbeiten, insbesondere Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, Arbeiten zur baulichen Umgestaltung und Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung (ausgenommen ordentliche und außerordentliche Instandhaltung), die auf den wiedergewinnungsbedürftigen Urbanisierungsmaßnahmen, welche als Bauwerke von ihrer Art her den Gebäuden gleichgestellt sind, ausgeführt werden (Rechtsquelle: A.III.127-quaterdecies; Kapitel: 2.3).
- Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung an Gebäuden bzw. Einheiten mit begünstigter privater Wohnnutzung; Einschränkung für bedeutende Güter beachten (Art. 7 Abs. 1 Buchst. b Gesetz 488/1999; Kapitel 2.2).

22 Prozent

- Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung an nicht begünstigten Nicht-Wohngebäuden, soweit keine besondere Vorschrift eingreift (Kapitel 2.1).
- Werkvertrag betreffend Wiedergewinnungsarbeiten auf Urbanisierungsmaßnahmen, die von ihrer Art her nicht den Gebäuden gleichgestellt werden können (z. B. Autobahn, Eisenbahn, Staudämme usw.) (Kapitel: 2.3).

3. Lieferungen von Fertiggütern

4 Prozent

- Lieferung von Fertiggütern für die Errichtung der in Art. 13 Gesetz 408/1949 genannten begünstigten Wohngebäude einschließlich Tupini-Gebäude, unabhängig von persönlichen Erstwohnungsvoraussetzungen (A.II.24; Kapitel 3.1).
- Lieferung von Fertiggütern für den Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden (Rechtsquelle: A.II.24; Kapitel: 3.2).

10 Prozent

- Lieferung von Fertiggütern für den Bau von Urbanisierungsmaßnahmen und den Wohngebäuden gleichgestellten Gebäuden (Rechtsquelle: A.III.127-sexies; Kapitel: 3.3).
- Lieferung von Fertiggütern zur Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten (ausgenommen ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen) auf wiedergewinnungsbedürftigen Gebäuden und auf den Gebäuden gleichgestellten Infrastrukturen (Rechtsquelle: A.III.127-terdecies; Kapitel: 3.4).

22 Prozent

- Eigenständige Lieferungen von Fertiggütern ohne besonderen Begünstigungstatbestand unterliegen grundsätzlich 22 Prozent, insbesondere beim gesonderten Einkauf für ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungen. Die vom ausführenden Unternehmer im Rahmen einer begünstigten Instandhaltungsleistung gelieferten Güter sind dagegen nach Kapitel 2.2 zu beurteilen.

4. Lieferungen von Baustoffen

22 Prozent

- Lieferung von Baustoffen bzw. Baumaterialien, anderen Rohstoffen für das Bauwesen und Halbfertigprodukten, so unter anderem Zement, Ziegel, Gips, Betonfertigteile, Bodenbeläge, Material für Wandverkleidung, Fliesen, Perlinen, Dämmstoffe u.a. (Rechtsquelle: Normalsatz nach Art. 16 Abs. 1 MwStG; Kapitel: 4).
- Lieferung von Marmor, Steinen, Schotter, Sand und anderen Produkten der Schotterverarbeitung (Rechtsquelle: Normalsatz nach Art. 16 Abs. 1 MwStG; Kapitel: 4).
- Lieferung von Baustahl (Kapitel: 4).
- Lieferung von allen anderen Rohstoffen und Baumaterialien.

5. Lieferungen von Gebäuden

Vor Festlegung eines Steuersatzes ist festzustellen, ob die Immobilienübertragung steuerpflichtig, steuerfrei oder außerhalb der Mehrwertsteuer liegt. Bei fertiggestellten Wohnungen sind insbesondere Art. 10 Nr. 8-bis, bei betrieblich nutzbaren Gebäuden (fabbricati strumentali) Art. 10 Nr. 8-ter maßgeblich. Entscheidend sind Verkäufersstellung, Fertigstellungsdatum und gegebenenfalls ausdrückliche Option; eine Regel „nur der erste Verkauf ist steuerpflichtig“ besteht nicht. [Q1, Q7]

4 Prozent

- Lieferung der Erstwohnung (auch wenn nicht fertiggestellt, vorausgesetzt, es bleibt die ursprüngliche Zweckbestimmung). Die Lieferung kann durch Bauunternehmen oder auch andere Unternehmen erfolgen (Rechtsquelle: A.II.21; Kapitel: 5.3).
- Lieferung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes, soweit der Verkauf von Bauunternehmen durchgeführt wird (auch wenn nicht fertiggestellt, vorausgesetzt, es bleibt die ursprüngliche Zweckbestimmung) (Rechtsquelle: A.II.21-bis; Kapitel: 5.4).
- Zuweisung der Erstwohnung durch Wohnbaugenossenschaft an Mitglied mit den entsprechenden Voraussetzungen (Rechtsquelle: A.II.26; Kapitel 5.3).

10 Prozent

- Lieferung von Wohnungen durch Bau- und andere Unternehmen (auch wenn nicht fertiggestellt, vorausgesetzt, es bleibt die ursprüngliche Zweckbestimmung), welche für den Käufer *nicht* die Erstwohnung darstellen und die nicht die Merkmale einer Luxuswohnung aufweisen. Es handelt sich hier in der Praxis um die sogenannten Zweitwohnungen (Rechtsquelle: A.III.127-undecies; Kapitel: 5.6).
- Zuweisung einer Wohnung durch Wohnbaugenossenschaft an Mitglied *ohne* die Voraussetzungen der Erstwohnung (Rechtsquelle: A.III.127-undecies; Kapitel: 5.6).
- Lieferung eines gesamten Wohngebäudes mit den Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes durch ein Bauunternehmen (auch wenn nicht fertiggestellt, vorausgesetzt, es bleibt die ursprüngliche Zweckbestimmung) (Rechtsquelle: A.III.127-undecies; Kapitel: 5.6).
- Lieferung von Gebäudeeinheiten durch ein Bauunternehmen (insbesondere Büros, Geschäftslokale und andere Nicht-Wohneinheiten, auch wenn nicht fertiggestellt, vorausgesetzt, es bleibt die ursprüngliche Zweckbestimmung), die sich in Wohngebäuden mit den Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes befinden (Rechtsquelle: A.III.127-undecies; Kapitel: 5.6).

- Lieferung durch Bau- und andere Unternehmen von primären und sekundären Urbanisierungsmaßnahmen und von diesen gleichgestellten Gebäuden; von festen Transportanlagen, von Entsorgungs- und Kläranlagen mit entsprechenden Zuleitungen (Rechtsquelle: A.III.127-quinquies; im Leitfaden nicht behandelt, da selten)
- Lieferung eines wiedergewonnenen Gebäudes (bzw. einer Gebäudeeinheit) durch das Unternehmen, das die Arbeiten durchgeführt hat. Es muss sich dabei um Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, Arbeiten zur baulichen Umgestaltung oder Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung handeln. Ausgenommen sind Arbeiten, die nur ordentliche und außerordentliche Instandhaltung betreffen. Für die Lieferung einer wiedergewonnenen Erstwohnung siehe Kapitel 5.3 (Rechtsquelle: A.III.127-quinquiesdecies; Kapitel 5.5).
- Lieferung von wiedergewonnenen primären und sekundären Urbanisierungsmaßnahmen und von diesen gleichgestellten Gebäuden; von festen Transportanlagen, von Entsorgungs- und Kläranlagen mit entsprechenden Zuleitungen durch das Unternehmen, das die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt hat. Es muss sich dabei um Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, Arbeiten zur baulichen Umgestaltung oder Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung handeln. Ausgenommen sind Arbeiten, die nur die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung betreffen (Rechtsquelle: A.III.127-quinquiesdecies; Kapitel: 5.5).

22 Prozent

- Denkmalgeschützte Immobilien: Der Denkmalschutz allein bestimmt den Satz nicht. Zunächst Steuerpflicht oder Steuerbefreiung und anschließend die konkrete Begünstigung prüfen, insbesondere Erstwohnung, nicht luxuriöse Wohnung oder Verkauf nach begünstigter Wiedergewinnung.
- Steuerpflichtige Lieferung von Wohnungen A/1, A/8 oder A/9, soweit kein eigener Wiedergewinnungsstatbestand die Anwendung von 10 Prozent rechtfertigt (Kapitel 5.5 und 5.7).
- Lieferung von Büros, Geschäftslokalen und anderen Gebäudeeinheiten (nicht Wohnungen) durch Nicht-Bauunternehmen, die sich in Wohngebäuden mit den Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes befinden (Kapitel: 5.7).
- Lieferungen von Büros, Geschäftslokalen und anderen Gebäudeeinheiten (nicht Wohnungen) durch Bau- oder andere Unternehmen, die sich *nicht* in Wohngebäuden mit den Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes befinden (Kapitel: 5.7).
- Lieferungen von wiedergewonnenen Gebäuden (bzw. -einheiten) - auf denen Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, Arbeiten zur baulichen Umgestaltung oder Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung ausgeführt worden sind - durch Unternehmen, die nicht die entsprechenden Arbeiten ausgeführt haben, ausgenommen die Lieferung von Erstwohnungen und von anderen Wohnungen (Kapitel: 5.7).
- Lieferung von wiedergewonnenen Gebäuden (bzw. -einheiten), auch durch das bauausführende Unternehmen, auf denen nur Arbeiten zur ordentlichen und zur außerordentlichen Instandhaltung ausgeführt worden sind, ausgenommen die Lieferung der Erstwohnung und anderer begünstigter Wohnungen (Kapitel: 5.7).
- Landwirtschaftliche Wohngebäude durch einen anderen Verkäufer als das Errichterunternehmen: nicht allein deshalb 22 Prozent; vorgelagerte Steuerbefreiung und gegebenenfalls allgemeine Wohnungsbegünstigungen prüfen (Kapitel 5.4).
- Lieferung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude (Kapitel: 5.7).

1. Die Errichtung von Bauwerken

Grundsätzlich geht es hier um den Neubau von Gebäuden und anderen Bauwerken, die über einen Werkvertrag vom Bauunternehmen errichtet werden. Davon zu unterscheiden sind Bauarbeiten an bestehenden Gebäuden (z. B. Instandhaltung, Sanierung).

Die Art des Eingriffs ergibt sich aus der einschlägigen baurechtlichen Definition und den tatsächlich genehmigten und ausgeführten Arbeiten. Eine Baugenehmigung kann sowohl Neubau als auch bauliche Umgestaltung betreffen. Ihr Vorliegen beweist deshalb keinen Neubau. In Südtirol sind Art. 62 LG 9/2018 und der konkret geltende Titel zu prüfen; für die steuerliche Begünstigung ist die Zuordnung zum staatlichen Wiedergewinnungsstatbestand gesondert zu dokumentieren. [Q8]

1.1. Neubau einer Erstwohnung

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.II, Ziffer 39

Grundregel

Werkverträge für private Auftraggeber zur Errichtung einer begünstigten Erstwohnung unterliegen bei Erfüllung der objektiven und subjektiven Voraussetzungen dem ermäßigten MwSt-Satz von 4 Prozent.

Die Voraussetzungen

- Der Bauherr (Auftraggeber) muss bestimmte Voraussetzungen hinsichtlich des Wohnsitzes und hinsichtlich des Eigentums (bzw. dinglicher Rechte) an anderen Wohnungen erfüllen (subjektive Anforderung).
- Begünstigt ist immer nur der Werkvertrag zur Errichtung von Wohnungen, die nicht die Merkmale einer Luxuswohnung aufweisen. Der verminderte MwSt-Satz gilt dabei auch für die zur *begünstigten Wohnung* gehörenden Nebeneinheiten, wie z. B. Garage, Keller oder Dachboden (Gebäudeeinheiten der Katasterkategorien C/2, C/6 und C/7). Allerdings darf von jeder Kategorie nur eine einzige Einheit begünstigt errichtet werden (z. B. nur eine Garage).
- Grundlage für die Leistungen muss ein Werkvertrag sein.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Beschreibung der Bauarbeiten angeführt werden. Beispiel: „*Werkvertrag betreffend die Errichtung des Wohnhauses auf B.p. ___, E.Zl. ___ in KG ___; MwSt-Satz 4 Prozent laut Tabelle A.II, Z. 39 MwStG*“.

Anforderungen an den Bauherrn (alle drei Voraussetzungen müssen zutreffen):

- 1) Die begünstigte Wohnung muss sich in der Gemeinde befinden,
 - in welcher der Bauherr seinen Wohnsitz hat oder
 - in welche er seinen Wohnsitz innerhalb der gesetzlich maßgeblichen Frist von 18 Monaten verlegt, oder
 - in welcher er seine Tätigkeit ausübt.

Zur Frist: Beim Erwerb beginnt die Frist von 18 Monaten grundsätzlich mit dem Erwerbsakt, auch bei unfertigen Gebäuden. Für einen reinen Neubauwerkvertrag ist der Fristbeginn gesondert zu prüfen; eine vertragliche Erklärung kann den gesetzlichen Fristbeginn nicht frei bestimmen. Die nachstehende Standarderklärung ist für einen bereits bestehenden Wohnsitz oder Tätigkeitsort in der Gemeinde vorgesehen. [Q5]

Für Personen, die aus Arbeitsgründen ins Ausland übersiedelt sind und mindestens fünf Jahre in Italien gewohnt oder ihre Tätigkeit ausgeübt haben, sieht Anm. II-bis Buchst. a seit der Änderung durch Art. 2 DL 69/2023 den Geburtsort bzw. die Gemeinde des früheren Wohnsitzes oder der früheren Tätigkeit als Anknüpfung vor. Die frühere pauschale Sonderregel für ausgewanderte italienische Staatsbürger und die bloße

Arbeitgebergemeinde ist überholt; die Staatsangehörigkeit allein genügt nicht. [Q9] Für Angehörige der Streitkräfte sowie der militärisch und zivil geordneten Polizeikräfte im ständigen Dienst wird die Wohnsitzvoraussetzung nach Anm. II-bis Buchst. a nicht verlangt.

- 2) Der Bauherr muss erklären, nicht ausschließlicher Inhaber - oder Inhaber im Rahmen der Gütergemeinschaft mit dem anderen Ehegatten - des Eigentumsrechtes, des Fruchtgenusses, des Nutzungsrechtes oder des Wohnrechts an einer Wohnung in der Gemeinde zu sein, in welcher er nun seine Erstwohnung errichten will.
- 3) Als dritte Voraussetzung darf der Bauherr auf dem restlichen Staatsgebiet kein - auch nicht anteiliges - dingliches Recht, einschließlich der gesetzlichen Gütergemeinschaft, an einer Wohnung innehaben, welche von ihm selbst oder vom Ehegatten unter Inanspruchnahme der Begünstigungen für den Ankauf der Erstwohnung (sog. „Formica-Gesetz“ mit nachfolgenden Änderungen) erworben worden ist. Als dingliche Rechte werden hier nicht nur das Eigentum, der Fruchtgenuss, Nutzungs- und Wohnrecht, sondern ausdrücklich auch das nackte Eigentum genannt.

Seit 1. Januar 2025 beträgt die Frist für die Veräußerung einer bereits begünstigt erworbenen Wohnung nach Anm. II-bis Abs. 4-bis zwei Jahre ab dem neuen Erwerb (Art. 1 Abs. 116 Gesetz 207/2024). Nach Antwort 127/2025 erfasst die Verlängerung auch die am 1. Januar 2025 noch laufenden Jahresfristen. Diese Regel für den Erwerb darf nicht ohne Prüfung auf die Errichtung durch Werkvertrag übertragen werden. Bei einer bereits vorhandenen begünstigten Wohnung sind Anwendbarkeit, Fristbeginn und Nachweise vor Anwendung von 4 Prozent gesondert zu klären. [Q5]

Aber Vorsicht: Diese Erleichterung gilt nicht für die Wohnung in der gleichen Gemeinde (Voraussetzung 2), welche nicht mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben worden ist.

Die Erstwohnungsbegünstigung setzt grundsätzlich keine Nutzung als Hauptwohnung voraus; eine spätere Vermietung ist daher nicht allein ein Ausschlussgrund. Besondere Bindungen, insbesondere nach dem Südtiroler Wohnbau- und Raumordnungsrecht, sind unabhängig davon zu beachten.¹

Anforderungen an das Gebäude:

Die Wohnung darf nicht die Merkmale einer Luxuswohnung aufweisen. Als Luxuswohnungen gelten solche, die im Gebäudekataster unter den Kategorien A/1, A/8 oder A/9 eingetragen sind.

Notwendige Erklärungen

- Der Bauherr bestätigt schriftlich die für die Begünstigung maßgeblichen Tatsachen und stellt die erforderlichen Nachweise bereit. Eine Erklärung nach DPR 445/2000 ist nur im einschlägigen Anwendungsbereich als solche zu verwenden; sie ersetzt weder fehlende Voraussetzungen noch die Prüfung durch das ausführende Unternehmen.

Vorlage für die Bauherrenerklärung bei bereits erfüllten Voraussetzungen

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 4 Prozent für die Werkverträge zur Errichtung des Wohnhauses auf B.p. ___, E.Zl. ___ in KG ___, erklärt der Unterfertigte ___ im Sinne der geltenden Bestimmungen (Anm. II-bis zu Art. 1 Tarif Teil I DPR Nr. 131/1986 – Registersteuergesetz):

- a) *seinen Wohnsitz in der Gemeinde des Bauvorhabens zu haben oder dort seine Tätigkeit auszuüben.*
Falls eine andere Anknüpfung nach Anm. II-bis Buchst. a einschlägig ist, wird diese in einer gesonderten Erklärung mit den erforderlichen Nachweisen konkret bezeichnet;
- b) *nicht ausschließlicher Eigentümer oder Inhaber von Fruchtgenuss, Nutzungsrecht oder Wohnrecht*

¹ Hauptwohnung bezeichnet die Wohnung des gewöhnlichen Aufenthalts. Sie ist von der steuerlichen Erstwohnung zu unterscheiden. Insbesondere beim Neuerwerb zur Vermeidung des Begünstigungsverlusts nach einer Veräußerung innerhalb von fünf Jahren ist die Hauptwohnungsbestimmung gesondert zu prüfen.

(auch nicht in Gütergemeinschaft mit dem Ehegatten) einer anderen Wohnungseinheit in der Gemeinde zu sein, in der sich das Bauobjekt befindet;

- c) nicht Eigentümer oder Inhaber von Fruchtgenuss, Nutzungsrecht, Wohnrecht oder nacktem Eigentum, auch anteilig oder in gesetzlicher Gütergemeinschaft, an einer weiteren mit den genannten Begünstigungen erworbenen Wohnung auf dem Staatsgebiet zu sein. Bei einer bereits vorhandenen begünstigten Wohnung oder einem erst künftig vorgesehenen Wohnsitzwechsel ist diese Standarderklärung nicht unverändert zu verwenden; vor Anwendung des ermäßigten Satzes ist eine gesonderte Prüfung erforderlich;

Außerdem versichert er, dass das Bauobjekt nicht die Merkmale einer Luxuswohnung aufweist.

Die Errichtung einer Erweiterung der begünstigten Erstwohnung kann bei Vorliegen der einschlägigen Voraussetzungen mit 4 Prozent begünstigt sein (Rundschreiben 219/E vom 30. November 2000). Sie muss der bisherigen Wohnung zugeordnet bleiben und darf nicht als selbständige neue Einheit oder als beliebige Sanierung behandelt werden. Bei einem gemischten Auftrag sind Erweiterung, Wiedergewinnung und sonstige Arbeiten anhand der baurechtlichen Einstufung und des Vertrags getrennt zu beurteilen. [Q1]

1.2. Neubau von Wohngebäuden für Bauunternehmen

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.II, Ziffer 39

Grundregel

Werkverträge betreffend den Neubau eines Wohngebäudes mit den Merkmalen des Tupini-Gesetzes² gegenüber einem Unternehmen, das Bauten für den nachträglichen Verkauf erstellt, unterliegen dem begünstigten MwSt-Satz von 4 Prozent.

Voraussetzungen

Es werden folgende Voraussetzungen gestellt:

- Das Wohngebäude muss die Voraussetzungen des erwähnten „Tupini-Gesetzes“ erfüllen,
- Auftraggeber muss ein Bauunternehmen sein, das Bauten für den nachträglichen Verkauf erstellt,
- Rechtsgrundlage muss ein Werkvertrag sein.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Eckdaten der Bauarbeiten angeführt werden.

Es werden hier also objektive und subjektive Anforderungen gestellt:

- Die objektive Voraussetzung verlangt ein begünstigtes Tupini-Gebäude: Die Wohnungen dürfen nicht den Kategorien A/1, A/8 oder A/9 angehören beziehungsweise zuzuordnen sein. Mehr als 50 Prozent der oberirdischen Gesamtgeschossfläche müssen für Wohnungen und höchstens 25 Prozent für Geschäftslokale bestimmt sein. Büros sind nicht ohne Weiteres mit Geschäftslokalen gleichzusetzen. Die Flächenberechnung ist anhand der genehmigten technischen Unterlagen nachzuweisen. [Q13]
- Subjektive Voraussetzung: Auftraggeber ist ein Unternehmen, das Immobilien zur späteren Veräußerung errichtet. Auch ein Unternehmen, das die Bauausführung vollständig an Dritte vergibt, kann diese Voraussetzung erfüllen. Seine tatsächliche Stellung als Errichter und die Verkaufsbestimmung sind anhand des Baurechtstitels,

² Art. 13 Gesetz 408/1949: Bei gemischten Tupini-Gebäuden müssen mehr als 50 Prozent der oberirdischen Gesamtgeschossfläche Wohnungen und höchstens 25 Prozent Geschäftslokalen dienen. Die begünstigten Katasterkategorien und die technische Flächenberechnung sind nachzuweisen.

der Verträge und der Projektunterlagen nachzuweisen; eine bloße Branchenbezeichnung oder ein ATECO-Code genügt nicht.

Erklärungen

Im Werkvertrag gibt das auftraggebende Bauunternehmen für Zwecke der Anwendung des begünstigten MwSt-Satzes von 4 Prozent eine Erklärung folgenden Wortlautes ab:

Der Unterfertigte _____ erklärt in eigener Verantwortung, dass das in _____ gelegene Gebäude nach Fertigstellung die objektiven Merkmale nach Ziffer 39 der Tabelle A, Teil II, zum DPR 633/1972 in Verbindung mit Art. 13 Gesetz 408/1949 erfüllen wird. Die Wohnungen werden nicht den Kategorien A/1, A/8 oder A/9 zuzuordnen sein; mehr als 50 Prozent der oberirdischen Gesamtgeschossfläche werden Wohnungen und höchstens 25 Prozent Geschäftslokalen dienen. Die technische Flächenberechnung wird als Nachweis beigelegt.

Außerdem erklärt der Unterfertigte, dass er die subjektiven Voraussetzungen, wie sie in der genannten Ziffer 39) verlangt werden (Eigenschaft als Unternehmen, das Gebäude zum späteren Verkauf errichtet), erfüllt.

Er verpflichtet sich außerdem, jedes Ereignis, welches auf die aufgezeigten objektiven und subjektiven Voraussetzungen Auswirkungen hat, umgehend mitzuteilen.

1.3. Neubau begünstigter Wohngebäude ohne Voraussetzungen für 4 Prozent

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-quaterdecies

Grundregel

Werkverträge über die Errichtung begünstigter Wohnungen ohne Erstwohnungsvoraussetzungen beziehungsweise begünstigter Tupini-Gebäude unterliegen grundsätzlich 10 Prozent, wenn die Voraussetzungen für 4 Prozent nicht vorliegen. Die Begünstigung für eine Wohnung ist von jener für ein gemischt genutztes Gesamtgebäude zu unterscheiden. [Q1, Q13, Q17]³

Voraussetzungen

- Bei der Errichtung einer Wohnung sind insbesondere ihre Wohnungsbestimmung und die begünstigte Katasterzuordnung nachzuweisen. Für ein gemischt genutztes Gesamtgebäude sind zusätzlich die Tupini-Merkmale und die oberirdischen Flächenquoten nach Kapitel 1.2 maßgeblich. Der Gegenstand des konkreten Werkvertrags muss eindeutig feststehen.
- Rechtsgrundlage muss ein Werkvertrag sein.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Eckdaten der Bauarbeiten angeführt werden.

Typische Fälle sind die Errichtung einer Zweitwohnung durch einen privaten Bauherrn sowie die Errichtung eines begünstigten Wohngebäudes durch ein Unternehmen oder eine Körperschaft ohne die Errichter- und Verkaufsbestimmung nach Kapitel 1.2.

Persönliche Erstwohnungsvoraussetzungen sind für 10 Prozent nicht erforderlich. Die objektiven Voraussetzungen des jeweiligen Gebäudetyps und die tatsächliche Vertragsleistung sind jedoch zu dokumentieren.

Erklärungen

Im Werkvertrag gibt das auftraggebende Unternehmen bzw. der private Bauherr zur Anwendung des begünstigten MwSt-Satzes von 10 Prozent eine Erklärung folgenden Wortlautes ab:

³ Gesetz Nr. 408/1949

Der Unterfertigte _____ erklärt in eigener Verantwortung, dass die Arbeiten die Errichtung der begünstigten Wohnung beziehungsweise des begünstigten Wohngebäudes in _____ betreffen. Die künftige Wohnungsbestimmung und Katasterzuordnung werden durch die beigelegten Projektunterlagen belegt. Bei einem gemischt genutzten Tupini-Gebäude werden zusätzlich die Flächenquoten nach Kapitel 1.2 durch eine technische Berechnung nachgewiesen. Die Voraussetzungen für den MwSt-Satz von 4 Prozent liegen für den vorliegenden Auftrag nicht vor.

Beigelegt werden der einschlägige Baurechtstitel und die technischen Nachweise zur Gebäudeeinstufung. Eine zusätzliche Gemeindebescheinigung ist beizulegen, soweit sie für den konkreten Nachweis erforderlich oder zweckmäßig ist.

Er verpflichtet sich außerdem, jedes Ereignis, welches auf die aufgezeigten objektiven Voraussetzungen Auswirkungen hat, umgehend mitzuteilen.

1.4. Neubau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle für den Bauwerkvertrag: Tabelle A.II, Ziffer 39, in Verbindung mit Ziffer 21-bis; für die Ruralitätsmerkmale Art. 9 Abs. 3 Buchst. c und e DL 557/1993. [Q1]

Grundregel

Werkverträge betreffend den Neubau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden unterliegen dem ermäßigten MwSt-Satz von 4 Prozent.

Zu beachten ist, dass begünstigt nur die Wohngebäude sind, nicht aber die Wirtschaftsgebäude. Die Wohngebäude müssen dabei spezifische Voraussetzungen erfüllen.

Der eigenständige Neubau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude unterliegt grundsätzlich 22 Prozent. Ein anderer Begünstigungstatbestand, insbesondere bei einem einheitlichen Werkvertrag über ein insgesamt begünstigtes Tupini-Gebäude, ist gesondert zu prüfen. [Q17]

Voraussetzungen

- Das Gebäude muss zu Wohnzwecken für den Grundeigentümer oder für Dritte bestimmt sein, die in der Landwirtschaft tätig sind (Bewirtschaftung des Bodens, Viehzucht).⁴ Allerdings: Auftraggeber der Arbeiten kann auch ein Dritter sein, der nicht selbst das Wohngebäude nützt (z. B. Grundeigentümer; Nutzung des Gebäudes durch den Pächter, der den Boden bearbeitet).
- Der zum Gebäude gehörige Grund muss mindestens 10.000 m² betragen; bei Gewächshauskulturen, Pilzzucht oder anderen intensiven Kulturen sowie bei Grundstücken in einer Berggemeinde im Sinne von Art. 1 Abs. 3 Gesetz 97/1994 genügen 3.000 m². Das Grundstück muss auch im Grundkataster mit Zuweisung des Katasterertrages erfasst sein.
- Die baulichen Ausschlussmerkmale ergeben sich hier aus Art. 9 Abs. 3 Buchst. e DL 557/1993: A/1 und A/8 sowie die nach DM 2. August 1969 als luxuriös einzustufenden Wohnungen. Die besondere Ruralitätsvorschrift ist nicht durch die bloße Erstwohnungsformel A/1, A/8, A/9 zu ersetzen.
- Rechtsgrundlage für den Neubau muss ein Werkvertrag sein.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Eckdaten der Bauarbeiten angeführt werden.
- Voraussetzung ist schließlich, dass die Errichtung des landwirtschaftlichen Wohngebäudes in

⁴ Die besonderen MWST-Voraussetzungen sind von der einkommensteuerlichen Definition landw. Gebäude und anderen landwirtschaftlichen Begünstigungen zu unterscheiden; siehe Kapitel 1.4.

Übereinstimmung mit den einschlägigen urbanistischen Bestimmungen steht.

Erklärungen

Für die objektiven Merkmale sind technische Unterlagen, Katasterdaten und der Nachweis des landwirtschaftlichen Verwendungszwecks aufzubewahren. Eine Gemeindebescheinigung kann den Nachweis stützen, ist aber kein allgemeiner Ersatz für die Voraussetzungen nach Art. 9 Abs. 3 Buchst. c und e DL 557/1993 und keine pauschale Garantie für 4 Prozent.

1.5. Neubau von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden

MwSt-Satz: 22 Prozent

Rechtsquelle: allgemeiner Satz nach Art. 16 MwStG; Ziffer 21-bis ist nur die Sonderregel für begünstigte landwirtschaftliche Wohngebäude.

Für Werkverträge über den eigenständigen Neubau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude wie Stall, Stadel oder Geräteschuppen besteht aus dem Ruralitätstatbestand keine allgemeine Ermäßigung; grundsätzlich gelten 22 Prozent. Ist der Wirtschaftsbereich Bestandteil eines insgesamt begünstigten Tupini-Gebäudes oder greift ein anderer besonderer Tatbestand ein, ist die Behandlung anhand des konkreten Gesamtvorhabens und des Werkvertrags gesondert zu bestimmen. [Q1, Q17]

Für Agritourismus ist der konkrete Gebäudetyp zu prüfen. Die touristische Nutzung oder die Lage auf einem Bauernhof führt nicht automatisch zu 10 Prozent. Eine Einordnung als Tupini-Wohngebäude muss sachlich nachgewiesen werden; ein Hotel- oder Beherbergungsgebäude kann nicht allein deshalb als Wohngebäude gelten.

1.6. Neubau von Luxuswohnungen

MwSt-Satz: 22 Prozent

Grundregel

Werkverträge über die eigenständige Errichtung von Wohnungen, die als A/1, A/8 oder A/9 eingestuft oder einzustufen sind, unterliegen grundsätzlich 22 Prozent. Arbeiten zur Wiedergewinnung eines bestehenden Gebäudes sind davon zu unterscheiden und nach Kapitel 2 zu beurteilen.

Die gewöhnliche Erstwohnungsbegünstigung greift in diesen Fällen nicht. Die Katasterzuordnung und die Art der Arbeiten sind dennoch zu dokumentieren.

1.7. Neubau von gewerblichen Gebäuden (ohne Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes)

MwSt-Satz: 22 Prozent

Grundregel

Werkverträge betreffend den Neubau von gewerblichen Gebäuden (Hallen, Geschäftslokale, Bürohäuser, Werkstätten) unterliegen dem ordentlichen MwSt-Satz von 22 Prozent, soweit nicht die Anforderungen des Tupini-Gesetzes⁵ erfüllt werden. Es sind keinerlei MwSt-Begünstigungen vorgesehen. Es erübrigt sich daher jede Art von Erklärung.

Wie bereits in Kapitel 1.3 dieses Leitfadens aufgezeigt, unterliegt jedoch auch der Neubau von gewerblichen Gebäudeeinheiten dem begünstigten MwSt-Satz von 10 Prozent, wenn es sich insgesamt um den Neubau eines Gebäudes handelt, das die Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes erfüllt. Ist Auftraggeber ein Unternehmen, das das Tupini-Gebäude zum späteren Verkauf errichtet, gilt für den Werkvertrag nach Kapitel 1.2 der Satz von 4 Prozent

⁵ G. Nr. 408/1949;

(Tabelle A.II, Ziffer 39).

1.8. Neubau von Urbanisierungsmaßnahmen und gleichgestellten Gebäuden

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-septies

Grundregel

Werkverträge betreffend den Bau

- von primären und sekundären Urbanisierungsmaßnahmen,
 - von den Wohngebäuden gleichgestellten Gebäuden sowie
 - von festen Transportanlagen sowie Entsorgungs- und Kläranlagen mit den entsprechenden Zuleitungen
- unterliegen dem begünstigten MwSt-Satz von 10 Prozent.

Zu den primären Urbanisierungsmaßnahmen⁶ zählen unter anderem:

- Straßen in Wohngebieten oder solche, die Wohngebiete verbinden,
- Parkplätze,
- Beleuchtung,
- Abwasserleitungen (Kanalisation),
- Trinkwassernetz und
- öffentliche Grünflächen.

Zu den sekundären Urbanisierungsmaßnahmen zählen unter anderem:

- die Kindergärten und Kinderhorte,
- die Pflicht- und Oberschulen,
- die Außenstellen von Gemeinden (Achtung: nicht das Rathaus selbst!),
- die Kirchen,
- die kulturellen, sozialen und medizinischen Einrichtungen,
- Sportplätze in Stadtvierteln und Fraktionen sowie
- Grünanlagen und Märkte in Stadtvierteln.

Den Wohngebäuden gleichgestellte Gebäude sind unter anderem⁷: Schulen, Kasernen, Klöster, Krankenhäuser und Heime. Es handelt sich im Allgemeinen um Gebäude für den Aufenthalt von Gemeinschaften.

Begünstigt sind außerdem die in A.III.127-quinquies genannten Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Wärmeenergie sowie von Strom aus Solar-, Photovoltaik- und Windenergie und die gleichgestellten Friedhofsbauten. Einzelne Bauteile, gewöhnliche Netzanschlüsse oder bloße Instandhaltung teilen diese Einstufung nicht automatisch. Bei Ladeinfrastrukturen ist die gesetzliche Gleichstellung insbesondere nach Art. 17-sexies Abs. 1 DL 83/2012, umgewandelt durch Gesetz 134/2012, anhand des konkreten Bauvorhabens zu prüfen. Nach Antwort 218 vom 14. Juli 2020 sind Ladestationen nur dann Urbanisierungsmaßnahmen, wenn sie kollektiven Interessen dienen und öffentlich genutzt werden; ausschließlich privat genutzte Ladestationen unterliegen 22 Prozent, sofern sie nicht im selben Werkvertrag als Bestandteil einer begünstigten Photovoltaikanlage errichtet werden. [Q1]

Voraussetzungen

Für diesen Begünstigungstatbestand kommt es auf die objektiven Merkmale des Bauwerks an; besondere

⁶ Die primären und sekundären Urbanisierungsmaßnahmen sind durch Art. 4 Gesetz Nr. 847 vom 29. September 1964 definiert. Verschiedene Ministerialentscheide lösen die praktischen Anwendungszweifel.

⁷ Die Gleichstellung beruht auf Art. 1 Gesetz 659 vom 19. Juli 1961. Überschneidungen mit sekundären Erschließungsanlagen sind anhand des konkreten gesetzlichen Tatbestands zu beurteilen.

persönliche Voraussetzungen des Auftraggebers sind nicht vorgesehen. Gefordert wird daher:

- als sachliche Voraussetzung, dass es sich um den Neubau einer Urbanisierungsmaßnahme bzw. einer der anderen zuvor genannten Bauten (laut Ziffer 127-septies) handelt, und
- als formelle Voraussetzung, dass ein Werkvertrag vorliegt.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Eckdaten der Bauarbeiten angeführt werden.

Erklärungen

Zum Nachweis der Begünstigung dürfte hier in der Regel eine Kopie der Baugenehmigung ausreichen, die dem Werkvertrag beigelegt wird. Aus der Baugenehmigung sollte allerdings die baurechtliche Einordnung des Bauwerkes eindeutig hervorgehen. Lässt sich diese Einordnung aufgrund der Baugenehmigung nicht treffen, ist eine entsprechende Erklärung der Gemeinde angebracht.

2. Dienstleistungen an bestehenden Gebäuden

Behandelt werden in diesem Kapitel alle Bauleistungen, die an bereits bestehender Bausubstanz durchgeführt werden (im Gegensatz zu den Leistungen betreffend den Neubau von Gebäuden). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Wiedergewinnungsarbeiten und um die Arbeiten zur Beseitigung von architektonischen Barrieren.

Bei den Wiedergewinnungsarbeiten ist zu beachten, dass davon die ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen nur bei Wohngebäuden begünstigt sind, während Sanierungen, bauliche Umgestaltungen und städtebauliche Umgestaltungen bei allen Gebäuden Anspruch auf einen ermäßigten Steuersatz begründen.

Daher zunächst die Definition der einzelnen Baumaßnahmen:

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

Diese umfassen *alle Baumaßnahmen zur Instandsetzung, Erneuerung und zum Austausch der Gebäudeoberflächen sowie Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten.*

Die Arbeiten erhalten oder erneuern die Oberflächen und die Funktion bestehender Anlagen. Die Abgrenzung ist baurechtlich vorzunehmen; das Fehlen jeder technischen Verbesserung oder einer Verlängerung der Nutzungsdauer ist kein eigenständiges gesetzliches Kriterium. Beispiele aus Rundschreiben 57/E vom 24. Februar 1998 sind:

- 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 gegen gleichartige,
- Reparatur der Umzäunung und
- Ersatz der technischen Anlagen.

Der erforderliche Titel richtet sich nach den konkreten Arbeiten und dem anwendbaren Baurecht. Eine allgemeine Mitteilung an die Gemeinde ist weder stets erforderlich noch stets ausreichend; freie Bautätigkeit und besondere Genehmigungen sind gesondert zu prüfen.

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

Nach Art. 62 Abs. 1 Buchst. b LG 9/2018 in der seit 2. Oktober 2026 geltenden Fassung des Art. 18 LG 12/2026 umfasst außerordentliche Instandhaltung die Erneuerung oder den Austausch auch tragender Teile und die Errichtung oder Ergänzung hygienischer und technischer Anlagen, ohne Änderung der Gesamtbaumasse und ohne urbanistisch relevante Zweckänderung. Aufteilung oder Zusammenlegung kann unter den gesetzlichen Bedingungen dazugehören. Neu ausdrücklich erfasst sind auch bestimmte Fassadenänderungen zur Erlangung oder Erhaltung der Bezugstauglichkeit bzw. des Zugangs, bei Wahrung des architektonischen Charakters, Einhaltung des Baurechts, sofern keine denkmal- oder landschaftsgeschützte Immobilie betroffen ist. Für die MwSt ist die Übereinstimmung mit dem staatlichen steuerlichen Tatbestand zu dokumentieren. [Q8]

Merkmale der außerordentlichen Instandhaltung sind:

- 1) Sie führt zu keiner Veränderung des Bauvolumens und
- 2) es darf keine urbanistisch relevante Zweckänderung vorliegen; bei Aufteilung oder Zusammenlegung bleibt die

ursprüngliche Zweckbestimmung unter den gesetzlichen Bedingungen maßgeblich. [Q8]

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 Höhenlage),
- Erneuerung der Stiegen und Auffahrten,
- Errichtung von Umzäunungen,
- Ersetzung von Trennwänden,
- Energiesparmaßnahmen.

Bei außerordentlicher Instandhaltung hängt der erforderliche Titel insbesondere von tragenden Bauteilen und dem anwendbaren Landesrecht ab. Eine einfache Mitteilung reicht nicht in jedem Fall. [Q8]

c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (Buchst. c Art. 62 LG 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 der Erhaltung der ursprünglichen Bauelemente und
- 2) sie sichert die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes.

Als Beispiele werden genannt:

- Änderungen der inneren Raumaufteilung, soweit sie Teil eines einheitlichen konservativen Erhaltungs- und Sanierungsvorhabens sind und dessen gesetzliche Merkmale erfüllen,
- Erneuerung oder Anpassung der Strukturen,
- Anpassung oder Veränderung der Zwischendecken (unter Beibehaltung des Bauvolumens),
- Öffnung oder Anpassung von Fenstern, soweit dies mit der konkreten konservativen Sanierung und den einschlägigen Schutzvorschriften vereinbar ist.
- Die Errichtung neuer Balkone ist kein allgemeingültiges Beispiel für konservative Sanierung. Ihre Einordnung richtet sich nach dem konkreten Projekt, dem Baurechtstitel und den einschlägigen Schutzvorschriften.

Der erforderliche Titel für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten ist projektbezogen zu bestimmen. Auch eine SCIA bzw. landesrechtlich entsprechende Regelung kann einschlägig sein; bei Denkmalschutz sind zusätzliche Zustimmungserfordernisse zu beachten. [Q8]

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

Bauliche Umgestaltung nach Art. 62 Abs. 1 Buchst. d LG 9/2018 in der Neufassung durch Art. 18 Abs. 2 LG 12/2026 umfasst seit 2. Oktober 2026 auch Abbruch und Wiederaufbau mit verändertem Gebäudeumriss, Fassaden, Grundrissform, Baumassenverteilung und Typologie. Erfasst sind notwendige Neuerungen für Erdbebensicherheit, Zugänglichkeit, technische Anlagen und Energieeffizienz. Volumenzunahmen gehören nur in ausdrücklich gesetzlich oder durch kommunale Planungsinstrumente zugelassenen Fällen dazu. Der Wiederaufbau eingestürzter oder abgebrochener Gebäude setzt die Feststellbarkeit des Bestands voraus. Für die genannten denkmal-

und landschaftsgeschützten Gebäude sowie historische Ortskerne und besonders geschützte historische Umfelder sind grundsätzlich die aufgeführten Merkmale zu erhalten und keine Volumenzunahmen zulässig, vorbehaltlich der gesetzlichen bzw. planerischen Ausnahmen. Die steuerliche Zuordnung ist mit Art. 3 DPR 380/2001 abzugleichen. [Q8]

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

- die Umgestaltung (in Anzahl und Größe) der einzelnen Einheiten,
- der Einbau oder die Neuordnung von Hygiene- und Sanitäranlagen im Rahmen eines insgesamt als bauliche Umgestaltung einzustufenden Vorhabens. Sanitäranlagen oder Sanitärräume sind nicht allein wegen ihrer Funktion als von der Baumassenberechnung ausgenommene technische Räume zu behandeln;
- Änderungen der Zweckbestimmung der Einheiten,
- Erhöhung der Nutzflächen,
- Umwandlung von Nebenräumen in Wohnräume.

e) Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung (Buchst. f Art. 62 LG 9/2018 bzw. Art. 3 DPR 380/2001)

Maßnahmen zur städtebaulichen Umgestaltung sind alle *Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, das bestehende städtebauliche Gefüge mit aufeinander abgestimmten Baumaßnahmen durch ein anderes zu ersetzen, auch durch Änderung der Baulosanordnung, der Häuserblöcke und des Verkehrsnetzes.*

Allgemeine Überlegungen zur Klassifizierung der Wiedergewinnungsarbeiten:

- *Bei einem einheitlichen Wiedergewinnungsvorhaben können notwendige untergeordnete Arbeiten dessen höhere baurechtliche Qualifikation teilen. Das rechtfertigt nicht, eigenständige Neubauten oder unabhängige Lieferungen lediglich durch eine einheitliche Rechnung mit 10 Prozent zu besteuern. MwSt-Begünstigungen und Einkommensteuerabzüge folgen unterschiedlichen Vorschriften; „Erstwohnung“ und „Hauptwohnung“ sind ebenfalls getrennte Begriffe.*
- *Der Baurechtstitel und die Projektunterlagen sollten die tatsächlich vorgesehenen Arbeiten und ihre rechtliche Einstufung eindeutig wiedergeben. Eine sorgfältige Antragstellung erleichtert den Nachweis. Die Bezeichnung in der Baugenehmigung allein ersetzt jedoch nicht die Prüfung der tatsächlichen Arbeiten und des steuerlichen Begünstigungstatbestands.*

Bauliche Umgestaltungen und Neubau:

Art. 18 LG 12/2026 hat die Südtiroler Definitionen mit Wirkung ab 2. Oktober 2026 aktualisiert. Abbruch und Wiederaufbau sind trotzdem weder automatisch Neubau noch automatisch Wiedergewinnung. Maßgeblich sind Eingriff, Schutzbindungen, zulässige Volumenzunahmen und Zusammenhang zwischen Bestand und Wiederaufbau. Eine räumlich weit entfernte Neuerrichtung wird nicht allein dadurch zur Sanierung, dass vorhandene Kubatur übertragen wird. Bei echter baulicher Umgestaltung gilt für den Werkvertrag grundsätzlich 10 Prozent auch bei einer Erstwohnung; bei echter Neuerrichtung kann 4 Prozent nur bei den Neubauvoraussetzungen gelten. Vor Anwendung der Ermäßigung sind die technische Einstufung und die steuerliche Zuordnung schriftlich festzuhalten. [Q1, Q8]

2.1. Ordentliche und außerordentliche Instandhaltung (nicht an Wohngebäuden)

MwSt-Satz: 22 Prozent

Grundregel

Ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen an Nicht-Wohngebäuden unterliegen grundsätzlich der MwSt zum Regelsatz von 22 Prozent. Besondere Tatbestände, insbesondere unmittelbar barrierebeseitigende

Werkleistungen mit 4 Prozent sowie außerordentliche Instandhaltung öffentlicher Wohnbauten nach A.III.127-duodecies, sind gesondert zu prüfen. [Q1]

Erklärungen

Fehlt ein besonderer Begünstigungstatbestand, ist keine Erklärung zur Anwendung eines ermäßigten Satzes erforderlich. Die Leistungsart, der Gebäudetyp und gegebenenfalls die Voraussetzungen für Reverse Charge bleiben zu dokumentieren.

2.2. Ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen an Wohngebäuden

Einführung: Der ermäßigte MwSt-Satz von 10 % für ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden mit vorwiegender privater Wohnnutzung wurde durch das Finanzgesetz für 2010 dauerhaft verankert. Die gesonderte Angabe der Lohnkosten in der Rechnung ist für die Anwendung dieser Begünstigung nicht erforderlich.

Besondere Regeln gelten jedoch, wenn das ausführende Unternehmen sogenannte bedeutende Güter („beni significativi“) liefert. Dazu zählen Aufzüge und Lastenaufzüge, Fenster und Türen, Heizkessel, Videosprechanlagen, Klima- und Luftaufbereitungsgeräte, Sanitärobjekte und Badezimmerarmaturen sowie Sicherheitsanlagen. Ihr Wert ist in der Rechnung gesondert auszuweisen.

Übersteigt der Wert dieser Güter nicht 50 % des Gesamtentgelts, unterliegt das gesamte Entgelt dem ermäßigten MwSt-Satz von 10 %. Wird diese Schwelle überschritten, gilt der Satz von 10 % für das Zweifache des übrigen Entgelts, also des Gesamtentgelts abzüglich des Wertes der bedeutenden Güter. Dieses übrige Entgelt umfasst die Arbeitsleistung und die sonstigen Materialien. Der verbleibende Teil des Wertes der bedeutenden Güter unterliegt dem Regelsatz von 22 %.

Beispiel: Der Einbau eines Heizkessels kostet insgesamt netto 10.000 Euro. Davon entfallen 6.000 Euro auf den Heizkessel und 4.000 Euro auf die Arbeitsleistung und sonstige Materialien. Somit unterliegen 8.000 Euro dem ermäßigten MwSt-Satz von 10 % und die verbleibenden 2.000 Euro dem Regelsatz von 22 %.

Rechtsquelle: Art. 7 Abs. 1 Buchst. b Gesetz 488/1999, dauerhaft verlängert durch Art. 2 Abs. 11 Gesetz 191/2009. Details und Berechnung nachfolgend. [Q10]

- Der verminderte MwSt-Satz von 10 Prozent betrifft bekanntlich die Arbeiten zur ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung, die an einzelnen Wohnungen oder auch an ganzen Wohngebäuden durchgeführt werden, wenn letztere vorwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind (mehr als 50 Prozent Wohnungen). Neben den Reparaturarbeiten gelten als Instandhaltungen auch die obligatorischen Revisionen, die Anpassungen an Sicherheitsvorschriften oder der Austausch von Fenstern und Türen.
- Die Instandhaltungen können aufgrund eines Werkvertrages oder auch durch Lieferung mit Montage durchgeführt werden.
- Bei bedeutenden Gütern gilt folgende Aufteilung: Die übrige Leistung unterliegt vollständig 10 Prozent. Vom Wert des bedeutenden Gutes unterliegt zusätzlich höchstens ein Betrag in Höhe der übrigen Leistung 10 Prozent. Der darüber hinausgehende Gutwert unterliegt 22 Prozent. Die übrige Leistung umfasst nicht nur die Arbeitskosten, sondern auch die anderen Bestandteile des Auftrags. Die Berechnung im vorstehenden Beispiel zeigt diese Aufteilung. [Q10]
- Der Wert des bedeutenden Gutes ist nach der vertraglichen Vereinbarung und der gesetzlichen Interpretation des Art. 1 Abs. 19 Gesetz 205/2017 zu bestimmen. Er darf die Anschaffungskosten bzw. bei Eigenproduktion die zurechenbaren Herstellungskosten einschließlich Fertigungslohn nicht unterschreiten.

Montageleistungen gehören nicht zum Gutwert. Komponenten dürfen nur bei eigener funktionaler Autonomie der übrigen Leistung zugerechnet werden; Zubehör ist deshalb nicht pauschal auszuklammern. Ein Unternehmergewinn muss in diesem Mindestwert nicht enthalten sein. In der Rechnung sind Leistung und bedeutendes Gut mit seinem Wert auszuweisen, auch wenn die gesamte Leistung mit 10 Prozent besteuert werden kann. Vertragsbezeichnung, Materialwert und Montagekosten allein bestimmen noch nicht, ob ein Werkvertrag oder eine Lieferung mit Montage vorliegt. Entscheidend sind die tatsächlichen Leistungspflichten. [Q10]

Die bedeutenden Güter nach DM 29. Dezember 1999

- Personen- und Lastenaufzüge
- Innen- und Außenfenster sowie Türen
- Heizkessel
- Videosprechanlagen
- Geräte zur Klimatisierung und Luftumwälzung
- Sanitärobjekte und Badarmaturen
- Sicherheitsanlagen

Die gesetzliche Liste ist abschließend. Funktional gleichartige Güter und die Einbeziehung ihrer Komponenten sind nach Rundschreiben 15/E/2018 zu beurteilen. [Q10]

Vorlage für die Erklärung des Auftraggebers

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 10 Prozent für die Werkverträge zur Durchführung der vertragsgegenständlichen Instandhaltungsarbeiten am Gebäude in B.p. ____, E.Zl. ____ in KG ____, erklärt der Unterfertigte _____

in eigener Verantwortung, dass

- *die Arbeiten ordentliche beziehungsweise außerordentliche Instandhaltungen an einer begünstigten Wohnung oder an den Gemeinschaftsteilen eines überwiegend zu privaten Wohnzwecken bestimmten Gebäudes betreffen. Die besondere Aufteilung für bedeutende Güter und ein gegebenenfalls anwendbares Reverse Charge bleiben zu beachten.*

Der Auftraggeber verpflichtet sich, jegliche Änderung mit Bezug auf die erwähnten Voraussetzungen für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes unverzüglich dem Bauunternehmen mitzuteilen, damit dieses die notwendigen Berichtigungen vornehmen kann.

Für die begünstigte Endleistung ist nicht erforderlich, dass der Auftraggeber ein privater Verbraucher ist. Auch ein Unternehmen kann die Instandhaltung einer begünstigten Wohnung beauftragen. Die allein auf Art. 7 Gesetz 488/1999 gestützte Ermäßigung gilt jedoch nicht für die Leistung des Subunternehmers an den Hauptunternehmer: dort grundsätzlich 22 Prozent oder, bei Vorliegen der Voraussetzungen, Reverse Charge. Eine selbständige Begünstigung für einen anderen Tatbestand bleibt gesondert zu prüfen. [Q10, Q11]

Wenn die Leistungen also Wohnungen betreffen, die von Privatpersonen oder auch von Unternehmen für eigene Zwecke verwendet werden (darunter fällt nach Rundschreiben 71/E vom 7. April 2000 auch die gewerbsmäßige Vermietung von Wohnungen), so besteht Anspruch auf den ermäßigten MwSt-Satz von 10 Prozent. Daraus folgt, dass z. B. ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen von Hausmeisterwohnungen, Betriebswohnungen oder von Wohnungen, die vermietet werden, auch dann dem ermäßigten MwSt-Satz von 10 Prozent unterliegen, wenn der Auftraggeber ein Unternehmer ist.

Der ermäßigte Satz kann insbesondere dann wirtschaftlich bedeutsam sein, wenn die Vorsteuer nicht oder nur teilweise abziehbar ist. Der Vorsteuerabzug ist jedoch gesondert nach der Tätigkeit des Unternehmens, der Verwendung des Gebäudes und den einschlägigen Ausschluss- und Pro-rata-Regeln zu prüfen.

Gesetzliche Interpretation im Haushaltsgesetz für 2018:

Art. 1 Abs. 19 Gesetz 205/2017 hat die Gutwertbestimmung und funktionale Autonomie der Komponenten gesetzlich interpretiert. Nicht autonome Komponenten gehören zum bedeutenden Gut; selbständig funktionierende Teile können der übrigen Leistung zugeordnet werden. Die Rechnung muss den Wert des Gutes gesondert nennen. Die Rückwirkung der Interpretation begründet keine allgemeine Erstattung bereits gezahlter höherer Steuer. [Q10]

2.3. Wiedergewinnungsarbeiten, die nicht ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungen darstellen

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-quaterdecies

Grundregel

Werkverträge betreffend Wiedergewinnungsarbeiten, die nicht unter die ordentlichen oder außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen fallen, insbesondere also

- Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten,
- Arbeiten zur baulichen Umgestaltung und
- Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung,

die an Gebäuden ausgeführt werden, unterliegen dem begünstigten MwSt-Satz von 10 Prozent.

Voraussetzungen

Es sind keine subjektiven Voraussetzungen mit Bezug auf den Auftraggeber vorgesehen. Die Anforderungen betreffen die Art und den Gegenstand der Wiedergewinnungsarbeiten:

- Es muss sich um die nachstehend näher bezeichneten Wiedergewinnungsarbeiten an wiedergewinnungsbedürftigen Gebäuden und Bauten handeln.
- Rechtsgrundlage muss ein Werkvertrag sein.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Eckdaten der Wiedergewinnungsarbeiten angeführt werden.

Der erforderliche Titel kann je nach Art der Maßnahme und Landesrecht variieren. Er sollte die Einstufung als Restaurierung, Sanierung oder Umgestaltung eindeutig belegen; eine Baugenehmigung ist nicht in jedem Fall zwingend. [Q8]

Die Wiedergewinnungsarbeiten können an allen bestehenden Gebäuden durchgeführt werden, also an Wohngebäuden, an gewerblichen Bauten, an den Wohngebäuden gleichgestellten Bauten (z. B. Schulen, Klöster, Kasernen, Heime) und an Urbanisierungsmaßnahmen (soweit es sich um Gebäude handelt oder um Arbeiten an Infrastrukturen im Sinne von Buchst. e, Art. 31 des erwähnten Wiedergewinnungsgesetzes). Ausgenommen sind dagegen Bauwerke, die von ihrer Art her nicht als Gebäude bezeichnet werden können (z. B. Staudämme, Autobahnen, Flughäfen, Eisenbahnen).

Begünstigt sind also auch Wiedergewinnungsarbeiten an rein gewerblichen Gebäuden (ohne die Merkmale eines „Tupini-Gebäudes“), und begünstigt sind - in Ermangelung einer spezifischen Einschränkung - auch Wiedergewinnungsarbeiten an Gebäuden, welche die Merkmale einer Luxuswohnung aufweisen, sowie an landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden.

Zu beachten ist auch, dass die Wiedergewinnungsarbeiten - entgegen einer früheren Interpretation - nicht unbedingt das gesamte Gebäude betreffen müssen. Sie können auch nur an einer einzelnen Einheit des Gebäudes

durchgeführt werden⁸.

Der MwSt-Satz von 10 Prozent gilt im Übrigen auch für Wiedergewinnungen (soweit es sich um in den Buchst. c), d) und f) genannte Arbeiten handelt), die an der Erstwohnung durchgeführt werden. Es sind hier keine zusätzlichen Begünstigungen (etwa Minderung auf 4 Prozent, wie beim Neubau) vorgesehen.

Erklärungen

Die Erklärung des Bauherrn, der einschlägige Baurechtstitel und technische Unterlagen dienen dem Nachweis der Eingriffsart. Eine zusätzliche Gemeindebescheinigung kann diesen Nachweis unterstützen; sie ist nicht allgemein eine eigenständige materielle Voraussetzung der MwSt-Begünstigung.

Maßgeblich sind die gesetzliche Qualifikation und die tatsächlich ausgeführten Arbeiten.

Eine Auftraggebererklärung oder Gemeindebescheinigung begründet keine Begünstigung, deren tatsächliche Voraussetzungen fehlen, und schützt den Leistenden nicht uneingeschränkt vor einer Nachforderung.

Die Nachweise sind bei einer steuerlichen Kontrolle wichtig. Ob der Leistende einen Nachforderungsbetrag gegenüber dem Auftraggeber geltend machen kann, richtet sich gesondert nach Vertrag, Verantwortlichkeit und den zivilrechtlichen Voraussetzungen.

- Der Bauherr erklärt im Werkvertrag, dass es sich bei den vertragsgegenständlichen Arbeiten um Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten oder um Arbeiten zur baulichen Umgestaltung bzw. zur städtebaulichen Umgestaltung handelt (siehe nachstehende Vorlage).

Vorlage für die Erklärung des Auftraggebers

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 10 Prozent für die Werkverträge zur Durchführung der vertragsgegenständlichen Wiedergewinnungsarbeiten am Gebäude in B.p. ____, E.Zl. ____ in KG ____, erklärt der Unterfertigte _____
in eigener Verantwortung unter Bezugnahme auf Tabelle A, Teil III, Ziffer 127-quaterdecies zum DPR 633/1972, dass die tatsächlich beauftragten Arbeiten als
- Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (oder)
- Arbeiten zur baulichen Umgestaltung (oder)
- Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung
einzustufen sind. Der einschlägige Baurechtstitel und die technischen Nachweise werden beigelegt. Ein gegebenenfalls anwendbares Reverse Charge bleibt zu beachten.
Der Auftraggeber verpflichtet sich, jegliche Änderung mit Bezug auf die erwähnten Voraussetzungen für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes unverzüglich dem Bauunternehmen mitzuteilen, damit dieses die notwendigen Berichtigungen vornehmen kann.

2.4. Arbeiten zur Beseitigung und Überwindung architektonischer Barrieren

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.II, Ziffer 41-ter

Grundregel

Dienstleistungen aus Werkverträgen betreffend Arbeiten zur Beseitigung und Überwindung architektonischer Barrieren unterliegen dem begünstigten MwSt-Satz von 4 Prozent. Zu beachten ist, dass im Gegensatz zu den Wiedergewinnungsarbeiten hier **nur Dienstleistungen** und nicht auch die Lieferungen von Fertiggütern (siehe nachstehendes Kapitel) begünstigt sind, allerdings mit Ausnahmen für einschlägige Hilfsgüter für Menschen mit Beeinträchtigungen.

⁸ In diesem Sinne Ministerialrundschreiben Nr. 26 vom 7. April 1988.

Prüfhinweis 2026: Antwort 212 vom 19. August 2025 schließt die bloße Lieferung von Fenstern mit Montage aus der Ermäßigung nach Nr. 41-ter aus, auch wenn die Fenster die technischen Barrierefreiheitsmerkmale erfüllen. Ein echter Werkvertrag und die unmittelbare Zweckbestimmung sind nachzuweisen. Die MwSt-Ermäßigung ist unabhängig von einer etwaigen zeitlich begrenzten Einkommensteuerbegünstigung für Barriereabbau. [Q6]

Die technische Einordnung richtet sich insbesondere nach DM 14. Juni 1989 Nr. 236. Je nach Eingriff kommen Baumaßnahmen und Änderungen an Zugängen, Böden, Treppen, Türen, Sanitäranlagen oder Aufzügen in Betracht. Für Vorhaben in Südtirol sind Art. 71 bis 73 LG 9/2018 sowie die einschlägigen Anlagen und Schutzvorschriften maßgeblich; allein die Ausführung im Gebäudeinneren begründet keine allgemeine Genehmigungsfreiheit. [Q8]

Voraussetzungen

Es sind keine subjektiven Voraussetzungen mit Bezug auf den Auftraggeber oder das ausführende Unternehmen vorgesehen. Die einzigen Anforderungen betreffen den Gegenstand bzw. die Art der Arbeiten.

- Es muss sich um Arbeiten handeln, die direkt darauf abzielen, architektonische Barrieren zu überwinden bzw. zu beseitigen. Dem Ausmaß nach kann es sich dabei unter Umständen auch nur um ordentliche oder außerordentliche Instandhaltung handeln.
- Rechtsgrundlage muss ein Werkvertrag sein; das Gesetz spricht nur von Dienstleistungen.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Eckdaten der Arbeiten angeführt werden.

Erklärungen

Es ist keine eigene Bestätigung der Gemeinde erforderlich.

Im Vertrag wird nachstehende Erklärung des Bauherrn abgegeben:

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 4 Prozent auf die unmittelbar der Beseitigung oder Überwindung architektonischer Barrieren dienenden Werkleistungen am Gebäude B.p. ____, E.Zl. ____, KG ____, erklärt der Unterfertigte ____ in eigener Verantwortung, dass die im Vertrag und in den technischen Unterlagen beschriebenen Arbeiten diese Zweckbestimmung erfüllen. Die einschlägigen technischen Nachweise werden beigelegt. Die Erklärung ersetzt weder einen echten Werkvertrag noch die Prüfung der tatsächlichen Leistung nach Tabelle A, Teil II, Ziffer 41-ter.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, jegliche Änderung mit Bezug auf die erwähnten Voraussetzungen für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes unverzüglich dem Bauunternehmen mitzuteilen, damit dieses die notwendigen Berichtigungen vornehmen kann.

2.5. Außerordentliche Instandhaltungen an öffentlichen Wohnbauten

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-duodecies

Grundregel

Begünstigt sind Dienstleistungen der außerordentlichen Instandhaltung an Gebäuden des öffentlichen Wohnungsbaus im Sinne von A.III.127-duodecies. Die Vorschrift verlangt nicht ausdrücklich einen Werkvertrag (appalto); die Einordnung als begünstigte Dienstleistung und öffentliches Wohngebäude ist maßgeblich. Nicht jedes mit öffentlichen Beiträgen errichtete Privatgebäude ist edilizia residenziale pubblica. In Südtirol sind insbesondere die Rechtsstellung des Trägers und die Widmung des Gebäudes nachzuweisen. Bloße öffentliche Eigentümerschaft eines Rathauses oder einer Schule genügt nicht. [Q1]

3. Lieferungen von Fertiggütern

Unter Fertiggütern versteht man jene Güter, die auch nach ihrem Einbau in das Gebäude ihre Eigenständigkeit (Individualität) bewahren. Beispiel: Ein Fenster oder eine Tür bleibt auch nach dem Einbau ein Fenster bzw. eine Tür. Ein Ziegel wird dagegen durch den Einbau zur Mauer und verliert somit seine Individualität.

Die Beurteilung hat aus der Sicht des Käufers und nicht aus jener des Verkäufers zu erfolgen. Beispiel: Nägel, die aus der Sicht des Herstellers sicherlich Fertiggüter darstellen, sind hier nicht begünstigt. Das Finanzministerium hat (siehe hierzu insbesondere Rundschreiben Nr. 14 vom 17. April 1981) unter anderem folgende Güter als Fertiggüter eingestuft: Aufzüge, Lastenaufzüge, Türen und Fenster, Sanitärkeramik (Waschbecken, Badewannen usw.), Artikel für die Wasserleitungsanlage, Artikel für die Heizungsanlage (Heizkessel, Teile der Heizkörper usw.) sowie Artikel für die Elektroanlage (Zähler, Sicherungen, Elektrokabel usw.). Aber auch Rohrleitungen für die Heizung und Wasserversorgung werden als Fertiggüter eingestuft (siehe Ministerialentscheid Nr. 354328 vom 8. Februar 1983).

Festzuhalten ist, dass auf die Lieferung von Fertiggütern nur dann der begünstigte MwSt-Satz zur Anwendung gelangt, wenn sie für den Einbau in ein steuerlich begünstigtes Gebäude zweckbestimmt sind. Grundsätzlich gilt die Erleichterung also nur, wenn die nachstehenden Voraussetzungen eines Neubaus bzw. die nachstehenden Wiedergewinnungsarbeiten vorliegen. In allen anderen Fällen kommen die jeweiligen MwSt-Sätze des betreffenden Gegenstandes zur Anwendung (z. B., wenn eine Tür oder ein Fenster ersetzt wird).

Zusammengefasst müssen also bei Fertiggütern stets zwei Voraussetzungen vorliegen, damit die MwSt-Erleichterungen in Anspruch genommen werden können:

1. Es muss sich um ein Fertiggut im oben genannten Sinn handeln, das durch den Einbau seine Eigenständigkeit beibehält.
2. Der Einbau muss im Zuge eines einschlägig begünstigten Neubaus oder einer begünstigten Wiedergewinnung eines Gebäudes erfolgen.

Entsprechend muss der Käufer in eigener Verantwortung eine Erklärung abgeben, dass er die erworbenen Güter für diese Bauvorhaben verwenden wird. Der Ankauf muss dabei nicht unbedingt durch den Endverbraucher erfolgen; begünstigt ist auch der Ankauf durch ein Bau- oder Installationsunternehmen. Die Erklärung über die tatsächliche Verwendung für den begünstigten Bau hat dann dieser Unternehmer abzugeben.

Die Erleichterung gilt nicht nur für Lieferungen von Fertiggütern, sondern auch für „Lieferungen mit Montage“, wenn also durch den Verkäufer auch der Einbau des Gutes vorgenommen wird⁹.

3.1. Fertiggüter für den Neubau von Wohngebäuden und „Tupini-Gebäuden“

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.II, Ziffer 24

Grundregel

Auf die Lieferungen von Fertiggütern für den Bau von

- Wohnungen (soweit nicht Luxuswohnung) und von
 - Gebäuden, welche die Voraussetzungen des „Tupini-Gesetzes“¹⁰ erfüllen,
- kommt der begünstigte MwSt-Satz von 4 Prozent zur Anwendung.

⁹ In diesem Sinne Rundschreiben Nr. 1/E vom 2. März 1994.

¹⁰ Ges. Nr. 408/1949;

Voraussetzungen

- Es muss sich um den Neubau eines Wohnhauses ohne die Merkmale einer Luxuswohnung oder um den Neubau eines Gebäudes, das die Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes erfüllt, handeln.
- Der Käufer (Bauherr oder Bauunternehmer) muss eine Erklärung abgeben, in welcher erstens die genannten Anforderungen an das Gebäude bestätigt werden und in welcher zweitens die Zweckbestimmung der Güter für dieses Gebäude erklärt wird.
- Zur Dokumentation sollten die Rechnung oder die zugehörigen Unterlagen auf die einschlägige Rechtsgrundlage, das konkrete Bauvorhaben und die Erklärung des Käufers Bezug nehmen.

Zu beachten ist, dass beim Neubau eines Wohngebäudes mit den oben genannten Voraussetzungen durch einen privaten Auftraggeber, der nicht die Voraussetzungen der Erstwohnung erfüllt, für Werkverträge bekanntlich nicht der MwSt-Satz von 4 Prozent angewandt werden darf; die Werkverträge unterliegen grundsätzlich der MwSt zu 10 Prozent. Interessant ist daher, dass auf die Lieferung von Fertiggütern zum Neubau derselben Gebäude der begünstigte Satz von 4 Prozent beansprucht werden kann.

Die Vertragsform ist nach dem tatsächlichen wirtschaftlichen und rechtlichen Inhalt zu beurteilen. Eine Bauwerkleistung darf nicht allein zur Senkung des Satzes auf 4 Prozent in „Lieferung mit Montage“ umbenannt werden. Die Fertiggutbegünstigung setzt eine echte Lieferung eines begünstigten Gutes mit dokumentierter Verwendung voraus.

Soweit die Fertiggüter zum Neubau eines „Tupini-Gebäudes“ geliefert werden, steht die Erleichterung auch dann zu, wenn die Güter im Einzelfall nicht in Wohnungen, sondern z. B. in Büros und Geschäftslokalen eingebaut werden, welche sich in dem Gebäude befinden.

Erklärungen

Um in den Genuss des begünstigten MwSt-Satzes zu gelangen, gibt der Bauherr oder der Unternehmer folgende Erklärung ab:

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 4 Prozent auf den Erwerb der nachstehend angeführten Fertiggüter erklärt der Unterfertigte ____ in eigener Verantwortung, dass diese Güter zum Einbau in das zu errichtende Gebäude auf B.p. ____, KG ____, Adresse ____ bestimmt sind. Die objektiven Merkmale nach Art. 13 Gesetz 408/1949 und Tabelle A, Teil II, Ziffer 24 zum DPR 633/1972 werden durch die beigelegten Projektunterlagen nachgewiesen; bei gemischter Nutzung wird die Tupini-Flächenberechnung beigelegt.

Zur Bestätigung der getroffenen Aussagen wird dieser Erklärung beigelegt:

- eine Kopie der Baugenehmigung, ausgestellt von der Gemeinde ____ am ____ sowie
- technische Unterlagen zur begünstigten Gebäudeeinstufung und gegebenenfalls zur Tupini-Flächenberechnung. Eine zusätzliche Gemeindebescheinigung ist beizufügen, soweit sie für den konkreten Nachweis erforderlich oder zweckmäßig ist.

3.2. Fertiggüter für den Neubau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.II, Ziffer 24

Grundregel

Die Lieferung von Fertiggütern zum Neubau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden unterliegt ebenfalls dem begünstigten MwSt-Satz von 4 Prozent. Zu beachten ist, dass begünstigt nur die Wohngebäude sind. Die Lieferung von Fertiggütern zum Bau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude (Scheune, Stall usw.) unterliegt hingegen dem

ordentlichen MwSt-Satz.

Auch hier gilt, dass die Begünstigung sowohl vom Bauherrn selbst als auch vom bauausführenden Unternehmen, das die Fertiggüter für den Einbau in das Wohngebäude verwendet, in Anspruch genommen werden kann.

Die Voraussetzungen

Wie bei den Werkverträgen zum Neubau landwirtschaftlicher Wohngebäude müssen auch hier subjektive und objektive Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Gebäude muss zu Wohnzwecken für den Grundeigentümer oder für Dritte bestimmt sein, die in der Landwirtschaft tätig sind (Bewirtschaftung des Bodens, Viehzucht).
- Der dazugehörige Grund muss mindestens 10.000 m² betragen; bei Gewächshauskulturen, Pilzzucht oder anderen intensiven Kulturen sowie bei Grundstücken in einer Berggemeinde im Sinne von Art. 1 Abs. 3 Gesetz 97/1994 genügen 3.000 m². Das Grundstück muss auch im Grundkataster mit Zuweisung des Katasterertrages erfasst sein.
- Der Ausschluss luxuriöser landwirtschaftlicher Wohngebäude richtet sich nach Art. 9 Abs. 3 Buchst. e DL 557/1993 (A/1, A/8 und die Merkmale nach DM 2. August 1969); nicht pauschal nach den Kategorien der Erstwohnungsbegünstigung.
- Voraussetzung ist schließlich, dass die Errichtung des landwirtschaftlichen Wohngebäudes in Übereinstimmung mit den einschlägigen urbanistischen Bestimmungen steht.
- Zur Dokumentation sollten die Rechnung oder die zugehörigen Unterlagen die Rechtsgrundlage, das Bauvorhaben, die Erklärung des Käufers und die Nachweise zur landwirtschaftlichen Wohnungsbestimmung erkennen lassen.

Es ist nicht erforderlich, dass der Grundeigentümer oder der Dritte, welcher den Grund bearbeitet, auch die Voraussetzungen für die Einstufung als Landwirt erfüllt, wie dies für Zwecke der Einkommensteuern verlangt wird.

Erklärungen

Um in den Genuss des begünstigten MwSt-Satzes zu gelangen, gibt der Bauherr oder der Unternehmer folgende Erklärung ab:

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 4 Prozent auf den Erwerb der unten angeführten Fertiggüter erklärt der Unterfertigte ____ in eigener Verantwortung, dass diese Güter zum Einbau in das zu errichtende landwirtschaftliche Wohngebäude auf B.p. ____ in K.G. ____, Adresse ____, bestimmt sind. Ausdrücklich wird erklärt,

- dass die Zweckbestimmung als landwirtschaftliches Wohngebäude gemäß Tabelle A.II, Ziffer 21-bis MwStG gegeben ist und

dass die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 3 Buchst. c und e DL 557/1993 erfüllt sind, insbesondere die erforderliche Grundstücksfläche sowie der Ausschluss von A/1, A/8 und nach DM 2. August 1969 luxuriösen Wohnungen. [Q1]

Zur Bestätigung der getroffenen Aussagen wird dieser Erklärung beigelegt:

- eine Kopie der Baugenehmigung, ausgestellt von der Gemeinde ____ am ____ sowie*
- eine Erklärung über die Einstufung des Gebäudes, ausgestellt am ____.*

3.3. Fertiggüter für den Neubau von Urbanisierungsmaßnahmen und den Wohngebäuden gleichgestellten Gebäuden

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-sexies

Grundregel

Die Lieferung von Fertiggütern für den Bau von

- primären und sekundären Urbanisierungsmaßnahmen,
- festen Transportanlagen,
- Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Wärmeenergie (Fernheizwerke),
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Solar-, Photovoltaik- und Windenergie,
- Entsorgungs- und Kläranlagen mit den entsprechenden Zuleitungen,
- Gebäuden, die den Wohngebäuden gleichgestellt sind, sowie
- anderen Gebäuden und Anlagen, die aufgrund von Sonderbestimmungen den Urbanisierungsmaßnahmen gleichgestellt sind,

unterliegt dem MwSt-Satz von 10 Prozent.

Zu den *primären Urbanisierungsmaßnahmen*¹¹ zählen unter anderem: Straßen in Wohngebieten oder Straßen, die Wohngebiete verbinden, Parkplätze, Beleuchtung, Kanalisierung, Wassernetz und öffentliche Grünflächen.

Zu den *sekundären Urbanisierungsmaßnahmen* zählen unter anderem: die Kindergärten, die Pflicht- und Oberschulen, die Kirchen, die kulturellen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Sportplätze in Stadtvierteln und Fraktionen, Grünanlagen, Märkte in Stadtvierteln, Gemeindeaußenstellen.

Zu den Wohngebäuden gleichgestellten Gebäuden zählen unter anderem¹²: Schulen, Kasernen, Klöster, Krankenhäuser und Heime. Es handelt sich im Allgemeinen um Gebäude für den Aufenthalt von Gemeinschaften.

Voraussetzungen

- Die Güter müssen für den Neubau einer Urbanisierungsmaßnahme bzw. einer der anderen zuvor genannten Bauten (laut Ziffer 127-sexies) zweckbestimmt sein, und
- die begünstigte Verwendung ist durch die Erklärung des Käufers und die Projektunterlagen zu dokumentieren. Die Angabe der Rechtsgrundlage und des Bauvorhabens in der Rechnung ist empfehlenswert.

Erklärungen

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 10 Prozent auf den Erwerb der unten angeführten Fertiggüter erklärt der Unterfertigte ____ in eigener Verantwortung, dass diese Güter zum Einbau bei der Errichtung der nachstehenden Urbanisierungsmaßnahme bzw. des nachstehenden, den Wohngebäuden gleichgestellten Gebäudes bestimmt sind: _____ (Beschreibung der Maßnahme, z. B. des Straßenbaus oder der Schule).

Zu diesem Zweck werden dieser Erklärung beigelegt:

- eine Kopie der Baugenehmigung, ausgestellt von der Gemeinde ____ am ____ und
- (sofern aus der Baugenehmigung nicht eindeutig ersichtlich) eine Erklärung der Gemeinde über die Einstufung des Bauobjekts als Urbanisierungsmaßnahme oder als den Wohngebäuden gleichgestelltes Gebäude, ausgestellt am ____.

¹¹ Die primären und sekundären Urbanisierungsmaßnahmen sind durch Art. 4 Gesetz Nr. 847 vom 29. September 1964 definiert. Verschiedene Ministerialentscheide lösen die praktischen Anwendungszweifel.

¹² Die Gleichstellung beruht auf Art. 1 Gesetz 659 vom 19. Juli 1961. Überschneidungen mit sekundären Erschließungsanlagen sind anhand des konkreten gesetzlichen Tatbestands zu beurteilen.

3.4. Fertigggüter für die Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-terdecies

Grundregel

Die Lieferung von Fertigggütern zur Durchführung von

- Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (LG 9/2018, Art. 62, Buchst. c),
- Arbeiten zur baulichen Umgestaltung (LG 9/2018, Art. 62, Buchst. d) und
- Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung (LG 9/2018, Art. 62, Buchst. f)

unterliegt dem begünstigten MwSt-Satz von 10 Prozent, soweit diese Arbeiten an Gebäuden, Urbanisierungsmaßnahmen und den Wohngebäuden gleichgestellten Gebäuden (Schulen usw.) durchgeführt werden. Begünstigt ist in diesem Zusammenhang auch der Verkauf von Wärmepumpen und anderen Fertigggütern zur Energieeinsparung, die im Zuge einer Wiedergewinnung eingebaut werden¹³.

Voraussetzungen

Es sind keine persönlichen Erstwohnungsvoraussetzungen erforderlich. Entscheidend sind Fertiggguteigenschaft, Art des begünstigten Eingriffs und konkrete Verwendung im Projekt.

- Begünstigt sind Fertigggüter zur Restaurierung und konservativen Sanierung, zur baulichen oder städtebaulichen Umgestaltung. Der erforderliche Titel und eine technische Einstufung müssen das Vorhaben eindeutig dokumentieren. Eine separate Gemeindebescheinigung ist nicht stets eine gesetzliche materielle Voraussetzung. [Q1, Q8]
- Anforderung an die Bauten, für deren Wiedergewinnung die Fertigggüter zweckbestimmt sind: Wie bei den Werkverträgen gilt auch bei den Fertigggütern: Die Wiedergewinnungsarbeiten können an allen bestehenden Gebäuden durchgeführt werden, also an Wohngebäuden, an gewerblichen Bauten, an den Wohngebäuden gleichgestellten Bauten (z. B. Schulen, Klöster, Kasernen, Heime) und auch an Urbanisierungsmaßnahmen (soweit es sich um Gebäude handelt oder um Arbeiten an Infrastrukturen im Sinne von Buchst. e, Art. 31 des erwähnten Wiedergewinnungsgesetzes). Ausgenommen sind dagegen Bauwerke, die von ihrer Art her nicht als Gebäude bezeichnet werden können (z. B. Staudämme, Autobahnen, Flughäfen, Eisenbahnen). Die Wiedergewinnungsarbeiten müssen dabei nicht unbedingt das gesamte Gebäude betreffen. Sie können auch nur an einer einzelnen Wohnungseinheit durchgeführt werden¹⁴. Der MwSt-Satz von 10 Prozent gilt im Übrigen auch für Wiedergewinnungen (soweit es sich um eine der begünstigten Maßnahmen handelt), die an der Erstwohnung durchgeführt werden. Es sind hier keine zusätzlichen Begünstigungen vorgesehen.

Erklärungen¹⁵:

Für die Anwendung des ermäßigten MwSt-Satzes von 10 Prozent auf den Erwerb der unten angeführten Fertigggüter erklärt der Unterfertigte _____ in eigener Verantwortung,

- dass diese Güter zur Durchführung der nachstehenden Wiedergewinnungsarbeiten (Restaurierung usw.) am Gebäude ____ (Beschreibung des Gebäudes) oder an der Urbanisierungsmaßnahme ____ (Beschreibung der Schule usw.) verwendet werden;
- dass die Maßnahmen Art. 3 Abs. 1 Buchst. c, d oder f DPR 380/2001 entsprechen; in Südtirol ist ergänzend die konkrete Zuordnung nach Art. 62 LG 9/2018 zu dokumentieren. Die bloße Formulierung „alle Arbeiten

¹³ siehe Ministerialentscheid Nr. III-7-097/93 vom 9. Febr. 1994.

¹⁴ In diesem Sinne Ministerialrundsreiben Nr. 217 vom 25. Oktober 1988.

¹⁵ Mit Ministerialentscheid Nr. III-7-097 vom 9. Febr. 1994 wurde verlangt, dass für die Zuerkennung der Steuererleichterung sowohl die Zweckbestimmung der Fertigggüter als auch die Art der Wiedergewinnungsarbeiten belegt werden müssen.

außer a und b“ genügt nicht, weil sie auch Neubau erfassen könnte.

Zu diesem Zweck wird dieser Erklärung beigelegt:

- eine Kopie der Baugenehmigung, ausgestellt von der Gemeinde ____ am ____*
- technische Nachweise zur Einstufung der Wiedergewinnungsarbeiten; eine zusätzliche Gemeindebescheinigung ist beizufügen, soweit sie im konkreten Fall erforderlich oder zweckmäßig ist.*

Bei Maßnahmen an Erschließungsanlagen ist zusätzlich der einschlägige Begünstigungstatbestand nachzuweisen. Die bloße Erneuerung einer Infrastruktur ist nicht automatisch eine städtebauliche Umgestaltung; hierfür müssen die gesetzlichen Merkmale des einheitlichen Umgestaltungsvorhabens erfüllt sein.

Die Erklärung, der Baurechtstitel und die technischen Nachweise dokumentieren die Voraussetzungen. Sie schaffen die Begünstigung nicht selbst und ersetzen nicht die tatsächliche Verwendung der Güter.

4. Lieferungen von Baustoffen

Die isolierte Lieferung gewöhnlicher Baustoffe und Halbfabrikate unterliegt grundsätzlich 22 Prozent. Werden diese Materialien vom ausführenden Unternehmer im Rahmen einer begünstigten einheitlichen Bauleistung verwendet, gehen sie grundsätzlich im Entgelt der Leistung auf und können deren Satz teilen. Der gesonderte Einkauf durch den Bauherrn erhält diese Ermäßigung nicht automatisch. [Q1, Q10]

5. Lieferung von Gebäuden

5.1. Register- oder Mehrwertsteuer bei Wohnungen

Die nachstehende Tabelle betrifft Verkäufe fertiggestellter Wohnungen durch unternehmerische Verkäufer. Bei unfertigen Gebäuden und Verkäufen außerhalb einer unternehmerischen Tätigkeit gelten die ergänzenden Hinweise in diesem Abschnitt. [Q7]

Verkäufe durch Privatpersonen außerhalb einer unternehmerischen Tätigkeit liegen grundsätzlich außerhalb der MwSt. Bei gewöhnlichen entgeltlichen Wohnungsverkäufen gelten grundsätzlich 9 Prozent Registersteuer beziehungsweise 2 Prozent bei Erstwohnung, mindestens 1.000 Euro, sowie je 50 Euro Hypothekar- und Katastersteuer. Sondertatbestände bleiben gesondert zu prüfen. [Q1, Q5]

Unfertige Gebäude: Nach Rundschreiben 22/E/2013 ist die Lieferung eines noch im Produktionskreislauf befindlichen unfertigen Gebäudes durch einen Steuerpflichtigen grundsätzlich MwSt-pflichtig und fällt nicht unter die Befreiungen nach Art. 10 Nr. 8-bis oder 8-ter. Für diese Lieferung greift nicht das an eine MwSt-Option anknüpfende Reverse Charge. Die begünstigte künftige Wohnungsbestimmung kann für den Satz maßgeblich bleiben. Eine F-Kategorie allein ersetzt weder die Prüfung des tatsächlichen Bauzustands noch die Abgrenzung zu einem Grundstück oder einem anderen Objekt. [Q7]

Die Fünfjahresfrist ist anhand der tatsächlichen Fertigstellung zu bestimmen. Bezugsfertigkeit und tatsächliche Nutzung können hierfür Beweisanzeichen sein; eine bloße Register- oder Katasterbezeichnung ist nicht allein entscheidend. [Q7]

Verkauf durch:	MwSt	Registersteuer	Hypothekarsteuer	Katastersteuer
Verkauf durch Unternehmen, das Bau oder Wiedergewinnung durchgeführt hat, innerhalb von 5 Jahren nach Bauende	Verpflichtend mit MwSt	Festbetrag 200 Euro	Festbetrag 200 Euro	Festbetrag 200 Euro
Verkauf durch Unternehmen, das Bau oder Wiedergewinnung durchgeführt hat, nach Ablauf von 5 Jahren nach Bauende	MwSt bei ausdrücklicher Option	Festbetrag 200 Euro	Festbetrag 200 Euro	Festbetrag 200 Euro
	MwSt-frei ohne Option	proportionale Registersteuer von 2% oder 9%	Festbetrag 50 Euro	Festbetrag 50 Euro
Verkauf nicht durch Unternehmen, das Bau oder Wiedergewinnung durchgeführt hat	MwSt-frei	2% bei Erstwohnung, sonst 9%	50 Euro	50 Euro
Sozialwohnungen: unternehmerischer Verkäufer mit ausdrücklicher MwSt-Option	MwSt bei wirksamer Option; sonst Befreiung	200 Euro bei MwSt; bei Befreiung allgemeine Regeln	200 Euro bei MwSt; bei Befreiung allgemeine Regeln	200 Euro bei MwSt; bei Befreiung allgemeine Regeln

„Prezzo valore“	Mit dem Haushaltsgesetz 2006 (Ges. Nr. 266/2005) ist eine Ausnahme für Privatpersonen vorgesehen worden: Als Bemessungsgrundlage für <u>die Registersteuer</u> kann unter bestimmten Voraussetzungen der maßgebliche Katasterwert herangezogen werden. Die Voraussetzungen sind: > Die Übertragung muss an eine natürliche Person außerhalb einer unternehmerischen oder freiberuflichen Tätigkeit erfolgen; > sie muss eine Wohnung oder entsprechende Zubeheereinheiten zum Gegenstand haben; > der Käufer muss in der Urkunde vor dem Notar ausdrücklich die Besteuerung aufgrund des maßgeblichen Katasterwerts beantragen; > es muss sich um eine Übertragung gegen Entgelt handeln; > die Parteien müssen in der Übertragungsurkunde den tatsächlich gezahlten Preis angeben. Die Regel gilt nur für Übertragungen, die der Registersteuer und nicht der MwSt unterliegen (Art. 1 Abs. 497 Gesetz 266/2005).
------------------------	--

5.2. Register- oder Mehrwertsteuer bei gewerblichen Gebäuden

Bei fertiggestellten, nach ihrer Natur betrieblich nutzbaren Gebäuden (fabbricati strumentali per natura) gilt Art. 10 Nr. 8-ter DPR 633/1972. Verkäufe durch den Errichter oder Wiedergewinner innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung sind verpflichtend MwSt-pflichtig. In den anderen Fällen gilt grundsätzlich Befreiung; der unternehmerische Verkäufer kann ausdrücklich für MwSt optieren, auch wenn er das Gebäude nicht selbst errichtet oder wiedergewonnen hat. Bei wirksamer Option und einem als solchen handelnden MwSt-pflichtigen Erwerber gilt Reverse Charge nach Art. 17 Abs. 6 Buchst. a-bis. Bei Privatkäufern und kraft Gesetzes steuerpflichtigen Verkäufen erfolgt die normale Steuerabrechnung durch den Verkäufer. Grundsätzlich fallen neben 200 Euro Registersteuer 3 Prozent Hypotheksteuer und 1 Prozent Katastersteuer an, sowohl bei Steuerpflicht als auch bei Befreiung. Sonderfälle bleiben gesondert zu prüfen. Der Satz beträgt regelmäßig 22 Prozent; ein eigenständiger Tupini- oder Wiedergewinnungstatbestand kann 10 Prozent begründen. Die Tabelle betrifft fertiggestellte Gebäude. [Q1, Q7]

Verkauf durch:	MwSt	Registersteuer	Hypotheksteuer	Katastersteuer
Verkauf durch Unternehmen, das Bau oder Wiedergewinnung durchgeführt hat, innerhalb von 5 Jahren nach Bauende	Verpflichtend mit MwSt	Festbetrag 200 Euro	3%	1%
Verkauf durch Unternehmen, das Bau oder Wiedergewinnung durchgeführt hat, nach Ablauf von 5 Jahren nach Bauende	MwSt infolge von Option	Festbetrag 200 Euro	3%	1%
	MwSt-frei ohne Option	Festbetrag 200 Euro	3%	1%

Verkauf durch:	MwSt	Registersteuer	Hypothekarsteuer	Katastersteuer
Verkauf nicht durch Unternehmen, das Bau oder Wiedergewinnung durchgeführt hat	MwSt infolge von Option	Festbetrag 200 Euro	3%	1%
	MwSt-frei ohne Option	Festbetrag 200 Euro	3%	1%

5.3. Lieferung (Verkauf) der Erstwohnung

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.II, Ziffer 21

Grundregel

Eine MwSt-pflichtige Lieferung einer begünstigten Erstwohnung unterliegt 4 Prozent. Bei einer Übertragung außerhalb der MwSt oder einem entsprechend registersteuerpflichtigen steuerfreien Wohnungsverkauf gilt bei Erfüllung der Erstwohnungsvoraussetzungen grundsätzlich 2 Prozent Registersteuer, mindestens 1.000 Euro, sowie je 50 Euro Hypothekar- und Katastersteuer. **Die vorgelagerte Prüfung von Steuerpflicht, Befreiung oder fehlender Unternehmereigenschaft bleibt erforderlich.**

Die Voraussetzungen

Abgesehen von den oben genannten Anforderungen an das liefernde Unternehmen (MwSt oder Registersteuer) werden an den Erwerber und an die Wohnung folgende Anforderungen gestellt:

- Subjektive Voraussetzungen mit Bezug auf den Wohnsitz des Erwerbers und auf etwaige bereits bestehende dingliche Rechte des Erwerbers an anderen Wohnungen.
- Die subjektive Voraussetzung beim Erwerber betreffend das Eigentum (bzw. andere dingliche Rechte) an anderen Wohnungen muss in der notariellen Urkunde enthalten sein.
- Begünstigt ist sodann immer nur die Übertragung von Wohnungen, die nicht die Merkmale einer Luxuswohnung aufweisen. Der verminderte MwSt-Satz gilt dabei auch für die zur *begünstigten Wohnung* gehörenden Nebeneinheiten, wie z. B. Garage, Keller oder Dachboden (Gebäudeeinheiten der Katasterkategorien C/2, C/6 und C/7). Allerdings darf von jeder Kategorie nur eine einzige Einheit begünstigt erworben werden (also nur eine Garage).
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz, die Eckdaten des Gebäudes und der Bezug zum Kaufvertrag (soweit vorhanden) enthalten sein.

Für nähere Einzelheiten zu den genannten Anforderungen verweisen wir auf unsere Ausführungen in Kapitel 1.1 dieses Leitfadens.

Sonderfälle bei Erstwohnung und unfertigen Gebäuden

Der Erwerb eines unfertigen Gebäudes, die Errichtung durch Werkvertrag und der Erwerb einer nicht nutzbaren Einheit F/2 sind verschiedene Sachverhalte. Beim Erwerb sind insbesondere der Nachweis der künftigen begünstigten Wohnungsbestimmung und die fristgerechte Herstellung des erforderlichen Zustands zu beachten. Die in Q15 genannte Antwort 108/2026 betrifft die Erstwohnungsbegünstigung bei der Registersteuer für F/2; daraus folgt keine pauschale MwSt-Begünstigung von 4 Prozent für jedes F/2-Objekt.

Bei Veräußerung oder Schenkung einer begünstigt erworbenen Wohnung vor Ablauf von fünf Jahren sind die besonderen Regeln über den Verlust der Begünstigung und eine mögliche Vermeidung durch rechtzeitigen Neu-erwerb einer Hauptwohnung zu prüfen. Die hierfür grundsätzlich vorgesehene Jahresfrist ist von der zweijährigen

Frist für den Verkauf einer bereits vorhandenen begünstigten Wohnung nach Anm. II-bis Abs. 4-bis zu unterscheiden. [Q5]

5.4. Lieferung (Verkauf) von landwirtschaftlichen Wohngebäuden durch Bauunternehmen

MwSt-Satz: 4 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.II, Ziffer 21-bis

Der besondere Satz von 4 Prozent setzt die gesetzlichen Merkmale des landwirtschaftlichen Wohngebäudes und den Verkauf durch das Errichterunternehmen voraus. Für die objektiven Merkmale und Nachweise wird auf Kapitel 1.4 verwiesen. Die Steuerpflicht des konkreten Verkaufs ist gesondert nach Art. 10 DPR 633/1972 zu prüfen. Der Sondertatbestand von A.II.21-bis verlangt den Verkauf durch das Errichterunternehmen. Fehlt er, darf nicht automatisch 22 Prozent angesetzt werden: Zuerst Art. 10 Nr. 8-bis prüfen; bei einem steuerpflichtigen Wohnungsverkauf kommen gegebenenfalls 4 Prozent als Erstwohnung oder 10 Prozent nach Nr. 127-undecies in Betracht. [Q1]

5.5. Lieferung (Verkauf) von wiedergewonnenen Gebäuden durch Bauunternehmen

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-quinquiesdecies

Grundregel

Wird ein nach Art. 3 Abs. 1 Buchst. c, d oder f DPR 380/2001 wiedergewonnenes Gebäude durch das Unternehmen verkauft, das die Wiedergewinnung selbst oder durch beauftragte Unternehmen ausgeführt hat, kann die steuerpflichtige Übertragung nach A.III.127-quinquiesdecies mit 10 Prozent begünstigt sein. Zuerst sind jedoch Steuerpflicht bzw. Steuerbefreiung nach Art. 10 zu prüfen. Bei einer begünstigten Erstwohnung kann 4 Prozent maßgeblich sein. [Q1, Q7]

Die Begünstigung gilt im Allgemeinen für alle Gebäude und Gebäudeteile, die im Wiedergewinnungsgesetz genannt sind (Ges. Nr. 457/1978), so unter anderem für Wohngebäude, gewerbliche Gebäude, den Wohngebäuden gleichgestellte Bauten und Urbanisierungsbauten. Siehe dazu näher die Voraussetzungen unter Kap. 2.3.

Voraussetzungen

- Der Verkauf muss durch jenes Unternehmen erfolgen, das die Wiedergewinnungsarbeiten an dem Gebäude durchgeführt hat.
- Die Wiedergewinnungsmaßnahmen müssen Restaurierung, konservative Sanierung, bauliche oder städtebauliche Umgestaltung betreffen. Bloße ordentliche oder außerordentliche Instandhaltung begründet diesen Sondertatbestand nicht.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz und die Eckdaten des wiedergewonnenen Gebäudes angeführt werden (auch Bezug zum Kaufvertrag, soweit bei Rechnungsstellung bereits vorhanden).

Erklärungen

Seitens des Käufers sind in diesem spezifischen Fall keine besonderen Erklärungen einzuholen. Allerdings ist es sinnvoll, dass das verkaufende Bauunternehmen das Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen im Kaufvertrag bestätigt.

5.6. Lieferung (Verkauf) von Wohngebäuden und Wohnungen

MwSt-Satz: 10 Prozent

Rechtsquelle: Tabelle A.III, Ziffer 127-undecies

Grundregel

Die steuerpflichtige Lieferung einer Wohnung außerhalb A/1, A/8 und A/9 ohne persönliche Erstwohnungs Voraussetzungen unterliegt grundsätzlich 10 Prozent nach A.III.127-undecies. Für diesen ersten Tatbestand sind weder die Verkäuferstellung als Bauunternehmen noch zusätzlich die Flächenquoten eines gemischten Tupini-Gebäudes erforderlich. Diese Anforderungen betreffen den weiteren Tatbestand für andere Einheiten eines Tupini-Gebäudes. [Q1, Q13]

Dieser Satz gilt auch für die Zuweisung von Wohnungen durch Wohnbaugenossenschaften, soweit beim Käufer nicht die Voraussetzungen für die Erstwohnung vorliegen.

Ebenfalls dem verminderten Satz von 10 Prozent unterliegen die Lieferungen von Büros, Geschäftslokalen und anderen Gebäudeeinheiten, die sich in Wohngebäuden mit den Voraussetzungen des Tupini-Gesetzes befinden und von Bauunternehmen verkauft werden, soweit die ursprüngliche Zweckbestimmung beibehalten wird. Der verminderte Satz gilt auch für die Übertragung noch nicht fertiggestellter Gebäude, unter der Voraussetzung, dass die ursprüngliche Zweckbestimmung beibehalten wird.

Bei Wohnungen der Kategorien A/1, A/8 oder A/9 greift die gewöhnliche Wohnungsbegünstigung nach Nr. 127-undecies nicht; steuerpflichtige Verkäufe unterliegen grundsätzlich 22 Prozent. Ein eigenständiger Wiedergewinnungstatbestand nach Kapitel 5.5 bleibt gesondert zu prüfen.

Voraussetzungen

- Die Wohnungen müssen als begünstigte Wohnkategorie außerhalb A/1, A/8 und A/9 eingestuft oder einzustufen sein.
- Für die Wohnung als solche ist die Bauunternehmereigenschaft des Verkäufers keine zusätzliche Satz Voraussetzung; sie kann allerdings für die vorgelagerte MwSt-Pflicht nach Art. 10 Nr. 8-bis entscheidend sein.
- Für Einheiten, die nicht Wohnzwecken dienen, gilt die besondere Tupini-Regel nur bei nachgewiesenem Tupini-Gebäude und Verkauf durch das Errichterunternehmen.
- Zur Dokumentation sollten in der Rechnung die Rechtsgrundlage für den ermäßigten MwSt-Satz, die Eckdaten des Gebäudes und der Bezug zum Kaufvertrag (soweit vorhanden) enthalten sein.

Erklärungen

Für den gewöhnlichen steuerpflichtigen Zweitwohnungsverkauf sind Wohnungscharakter und Katastereinstufung zu dokumentieren. Für andere Einheiten im Tupini-Gebäude sind zusätzlich die objektiven Flächenmerkmale und die Errichterstellung des Verkäufers nachzuweisen. Die notarielle Urkunde sollte den einschlägigen Tatbestand konkret wiedergeben.

Bei unfertigen Wohnungen sind die künftige begünstigte Wohnungsbestimmung und ihre Beibehaltung durch Erklärung und Projektunterlagen nachzuweisen. Unfertige, noch im Produktionskreislauf befindliche Gebäude sind hinsichtlich Steuerpflicht und Steuerabrechnung von fertiggestellten Gebäuden zu unterscheiden. [Q7]

5.7. Sonstige Lieferungen von Gebäuden

MwSt-Satz: 22 Prozent

Grundregel

Der Satz von 22 Prozent gilt für steuerpflichtige Übertragungen, für die keine besondere Ermäßigung erfüllt ist. Er ist keine allgemeine Auffangregel für alle Verkäufe: Steuerbefreiung und fehlende Unternehmereigenschaft des

Verkäufern sind vorab zu prüfen. Beispiele für grundsätzlich nicht ermäßigte steuerpflichtige Verkäufe sind:

- eigenständige steuerpflichtige Verkäufe von Wohnungen A/1, A/8 oder A/9, soweit kein besonderer Wiedergewinnungsstatbestand erfüllt ist;
- steuerpflichtige Verkäufe von Büros, Geschäftslokalen oder anderen Nicht-Wohneinheiten, soweit weder die Tupini-Begünstigung noch ein anderer besonderer Tatbestand erfüllt ist;
- steuerpflichtige Verkäufe wiedergewonnener Gebäude oder Gebäudeeinheiten durch Unternehmen, die die begünstigten Wiedergewinnungsarbeiten nicht ausgeführt haben, soweit keine eigenständige Wohnungs-, Tupini- oder sonstige Begünstigung greift;
- steuerpflichtige Verkäufe von Gebäuden, an denen lediglich ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungen ausgeführt wurden, soweit keine eigenständige Begünstigung für die betreffende Wohnung oder Gebäudeeinheit besteht.

Quellenverzeichnis

- Q1 DPR 633/1972 in geltender Fassung; insbesondere Art. 6, 10 Nr. 8-bis und 8-ter, 16, 17, 17-ter, 19 bis 19-bis2, 21, 25 und 36 sowie Tabelle A, Stand 13.10.2026.
<https://www.normattiva.it/eli/id/1972/11/11/072U0633/>
- Q2 D.Lgs. 19.01.2026 Nr. 10, GU 30.01.2026, SO 4; Art. 171 (Anwendung ab 01.01.2027). Für spätere Anwendung konsolidierte Fassung einschließlich Korrekturen heranziehen.
<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/gu/2026/01/30/24/so/4/sg/pdf>
- Q3 D.Lgs. 07.08.2026 Nr. 148, Art. 12 und 37; amtliche Wiederveröffentlichung mit den geänderten Art. 19 und 25.
https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.codiceRedazionale=26A04702&art.data-PubblicazioneGazzetta=2026-09-04&art.flagTipoArticolo=0&art.idArticolo=12&art.idGruppo=9&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.progressivo=0&art.versione=1
- Q4 EU-Ausführungsentscheidung 2026/1728, Art. 1 Nr. 2; Verlängerung von Art. 5 Entscheidung 2017/784 auf 30.06.2029. Amtliche Bekanntmachung des Dipartimento Finanze vom 20.07.2026 bestätigt Fortgeltung ab 01.07.2026.
https://eur-lex.europa.eu/eli/dec_impl/2026/1728/oj
- Q5 Anm. II-bis zu Art. 1 Tarif Teil I DPR 131/1986; Art. 1 Abs. 116 Gesetz 207/2024; AdE Antwort 127/2025, erläutert auf der aktuellen amtlichen Webseite zur Erstwohnung.
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/agevolazioni/scheda-acquisto-prima-casa/acquisto-prima-casa-a-chi-interessa>
- Q6 AdE Antwort 212 vom 19.08.2025 zur Lieferung von Fenstern mit Montage und zur Abgrenzung von den Werkleistungen zum Abbau architektonischer Barrieren nach A.II.41-ter.
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/9256977/Risposta%2Bn.%2B212_2025.pdf/3ede7b63-c308-5bdc-5b83-37189ce6a426
- Q7 AdE Rundschreiben 22/E vom 28.06.2013, insbesondere Begriffsbestimmungen und Kapitel 5 bis 7; heutige Beträge nach geltendem Gesetz. Amtlicher Volltext in MEF-Dokumentation.
<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getContent.do?id=%7B0CD60BBF-27BB-4EFC-802A-7C0B59A745BD%7D>
- Q8 Art. 3 DPR 380/2001 sowie Art. 62 LG Bozen 9/2018 in der Neufassung durch Art. 18 LG 24.09.2026 Nr. 12, in Kraft seit 02.10.2026 (Art. 42). Amtlicher zweisprachiger Einheitstext, Stand 02.10.2026, Seiten 97 bis 101; Originaländerung im Amtsblatt 01.10.2026 Nr. 40, Beiblatt 4.
<https://natura-territorio.provincia.bz.it/it/pubblicazioni>
- Q9 Art. 2 DL 69/2023 zur Neufassung der Auslandsregel in Anm. II-bis Buchst. a.
<https://www.normattiva.it/eli/id/2023/06/13/23G00077/>
- Q10 Art. 7 Gesetz 488/1999; DM 29.12.1999; Art. 1 Abs. 19 Gesetz 205/2017; AdE Rundschreiben 15/E vom 12.07.2018 zur Wertbestimmung und funktionalen Autonomie.
<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getPrassiDetail.do?id=%7B249240CC-9613-43BB-AB68-53D0F7AF1066%7D>
- Q11 AdE Rundschreiben 14/E vom 27.03.2015, ergänzend Rundschreiben 37/E vom 22.12.2015; Art. 17 MwStG und elektronische Rechnungs_codes.

<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getPrassiDetail.do?id=%7B5F82F01A-2D45-4E3F-890E-0EC95F5EAA54%7D>

Q12 Art. 64 DL 73/2021 und Art. 3 Abs. 12-terdecies und 12-quaterdecies DL 215/2023 in Verbindung mit Gesetz 18/2024; AdE Rundschreiben 14/E vom 18.06.2024. Die amtliche Hauskaufanleitung dokumentiert die historischen Erwerbsfenster; ältere übrige Angaben dieser Webausgabe sind nicht als aktueller Rechtsstand übernommen.

https://www1.agenziaentrate.gov.it/web_app_entrate/guida_acquisto_casa.html

Q13 AdE Rundschreiben 31/E vom 30.12.2014, Kapitel 24.1 bis 24.3, Katastereinstufung der Wohnungen und Tupini-Gebäude.

<https://def.giustiziatributaria.gov.it/DocTribFrontend/getContent.do?id=%7B3239C541-17A2-4BFE-B3DD-A394AD744CBF%7D>

Q14 AdE Risoluzione 24/E vom 08.04.2025 zur operativen Anwendung von ATECO 2025; für die konkrete MwSt-Behandlung von Untervergaben zusätzlich Q14a heranziehen.

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/d/guest/risoluzione-ateco-2025>

Q14a Antwort der AdE bei Speciale Telefisco 24.09.2026, Reverse Charge und Sektion F ATECO 2025; Wortlaut in der von ANCE veröffentlichten Anlage.

<https://ance.it/wp-content/uploads/allegati/Risposta.pdf>

Q15 AdE Antwort 108 vom 26.05.2026 zum Erwerb eines Gebäudes F/2 und zur Erstwohnungsbegünstigung bei der Registersteuer. Die dort behandelte Rechtsfrage ist nicht ohne gesonderte Prüfung mit einer MwSt-pflichtigen Lieferung oder einem Neubauwerkvertrag gleichzusetzen.

https://www.quotidianofiscale.it/wp-content/uploads/2026/06/Risposta-n.-108_2026.pdf

Q16 D.Lgs. 139/2024 zur Registersteuerreform ab 2025; aktuelle Erläuterung AdE zu Sicherungsanzahlungen und Vorschüssen in Vorverträgen.

<https://www.fiscooggi.it/portale/-/guida-all-acquisto-della-casa-online-la-nuova-edizione-aggiornata>

Q17 AdE Antwort 4 vom 18.09.2018 und Antwort 260/2019 zur Anwendung von 10 Prozent auf Werkverträge über begünstigte Tupini-Gebäude, einschließlich der Abgrenzung gemischter Wohn- und betrieblicher Nutzung.

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/307350/Interpello%204%202018_Risposta%20n.%204%20del%2018_09_2018%20.pdf/0e35130e-e589-c478-5208-70957fd97425

Q18 AdE Anleitung zur Erstellung elektronischer Rechnungen und zur Integration inländischer Reverse-Charge-Umsätze; insbesondere N6.3, N6.4, N6.7 und TD16.

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/451259/Guida_compilazione-FE-Esterometro-V_1.9_2024-03-05.pdf

Der Leitfaden behandelt die italienische Mehrwertsteuer bei inländischen Bauleistungen und Immobilienlieferungen unter Berücksichtigung des Südtiroler Baurechts. Für ein konkretes Vorhaben sind der geltende Baurechtstitel, die technischen Unterlagen, die tatsächlichen Arbeiten und die persönlichen Voraussetzungen gesondert abzugleichen. Einkommensteuerabzüge, Leasing, Vermietung und internationale Baustellen sind nicht Gegenstand dieser Unterlage.