

Steuerabzug für Sanierungsarbeiten (36% - 50%)



Pfarrhofstraße 60/a, I-39100 Bozen
Tel.: 0471-254199

info@afb.bz - info@energieforum.bz

www.afb.bz - www.energieforum.bz

2025-10

Steuerabzug für Sanierungsarbeiten (36%, 50%, 75%)

Der Steuerabzug für Sanierungs-, Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen und Wohngebäuden kann für Zahlungen, die bis zum 31. Dezember 2025 geleistet werden, in Höhe von 50 % (Hauptwohnung Eigentümer und Inhaber eines dinglichen Rechtes wie z.B. Fruchtgenuss, Wohnrecht) bzw. 36 % (in allen anderen Fällen) geltend gemacht werden. Für die Jahre 2026 und 2027 sinkt der Steuerabzug dann auf 36 bzw. 30%. Für den Abbau architektonischer Barrieren wird ein Steuerabzug von 75% gewährt, der noch bis Ende 2025 in Anspruch genommen werden kann.

Neu seit 2025: Personen mit einem Gesamteinkommen von über 75.000 Euro erhalten weniger Steuerabzüge. Wie stark die Abzüge gekürzt werden, hängt vom Einkommen und der Anzahl der Kinder im Haushalt ab.

Im Normalfall werden die Steuerabzüge von der Einkommenssteuer (IRPEF) abgezogen und müssen zu gleichen Teilen auf 10 bzw. 5 (Bonus für den Abbau architektonischer Barrieren) Jahre aufgeteilt werden.

Maximale Sanierungskosten

Der anerkannte Höchstbetrag der Spesen beträgt für die verschiedenen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten 96.000 Euro pro Wohneinheit. Somit beträgt die maximale Abschreibung 4.800 Euro pro Jahr.

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

Welche Arbeiten können durchgeführt werden?

Abzugsfähig sind außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, Restaurierungen, bauliche Umgestaltungen, Beseitigung

architektonischer Barrieren für Personen mit Handicap, Errichtung von Gemeinschaftsantennen, Lärmschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Energieeinsparung, wie z.B. Wärmedämmungen oder der Einbau einer Photovoltaikanlage, Sicherheitsmaßnahmen (Statik, Erdbeben, Einbrüche, ...), Erneuerung der Elektroanlage, Bau von Garagen als Zubehör zur Wohnung.

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

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

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

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

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

Bonus für Möbel und Elektrogeräte (50%)

Auch **Möbel und energieeffiziente Elektrogeräte**, welche für das sanierte Gebäude bestimmt sind, können 2025 von der Steuer abgesetzt werden. Diese Möglichkeit betrifft all jene Gebäude, an welchen eine Sanierung durchgeführt wurde und der Steuerabzug für die Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen wird. Die Anschaffung der Möbel und Elektrogeräte muss innerhalb 31. Dezember 2025 erfolgen.

Die Möbel und Elektrogeräte können im Ausmaß von 50% der Ausgaben bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 Euro steuerlich abgesetzt werden. Auch dieser Steuerabzug muss zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufgeteilt werden. Die maximale Abschreibungssumme beträgt somit 250 Euro pro Jahr.

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

Elektrogeräte, für welche eine Kennzeichnung der Energieeffizienz vorgesehen ist, müssen gewisse Energieeffizienzklassen vorweisen.

Bonus für den Abbau architektonischer Barrieren (75%)

Für den Abbau von architektonischen Barrieren, wie dem Einbau von Aufzügen Treppenliften, diversen Renovierungsarbeiten und die Anpassung von technischen Anlagen und dergleichen, kann 75% der Ausgaben im Laufe von 5 Jahren von der Einkommenssteuer abgezogen werden. Der Steuerabzug gilt noch bis 31. Dezember 2025.

Die maximalen Ausgaben betragen 50.000 Euro für Einfamiliengebäude und unabhängig funktionierende Wohneinheiten in Mehrfamiliengebäude mit getrenntem Zugang und 40.000 Euro bzw. 30.000 pro Einheit im Falle von Mehrfamiliengebäuden.

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

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

Das Gesetz zur **Sicherheit auf der Baustelle** sieht für risikoreiche Arbeiten eine vorherige telematische Meldung an das Arbeitsinspektorat in Bozen (Tel.: 0471-418540) vor. In all jenen Fällen, wo diese Baustellenvorankündigung erforderlich ist, hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass diese telematische Mitteilung (www.baustellenmeldungbz.it) vor Beginn der Arbeiten erstellt wird. Wird dies versäumt, kann der Steuerabzug nicht in Anspruch genommen werden.

Außerdem ist zu klären, ob für die Arbeiten ein **Sicherheitskoordinator** sowohl für die Planungs- als auch Ausführungsphase erforderlich ist.

Zudem muss sichergestellt sein, dass die **Gebäudeimmobiliensteuer** in den letzten Jahren bezahlt wurde (sofern geschuldet).

Für gewisse Sanierungsarbeiten (Energiesparmaßnahmen, Einsatz von erneuerbaren Energien und Elektrogeräten) muss innerhalb 90 Tagen nach Fertigstellung der Arbeiten (Abnahme, Bescheinigung des Bauenden, Konformitätserklärung) eine **Mitteilung an die ENEA** erfolgen (<https://bonusfiscali.enea.it/>)

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

Ein Verstoß gegen die **Bestimmungen** zur Leistung der **Sozialabgaben** führt zum Verlust der Steuerabzüge, daher unser Tipp: Von den Firmen das so genannte DURC (einheitliches Dokument über die ordnungsgemäße Einzahlung der Sozialbeiträge) einholen.

Achtung: wenn die Baustelle eine Gesamtsumme von 70.000 Euro überschreitet, muss im Auftrag und in den Rechnungen angeführt werden, dass die Arbeiten durch Arbeitgeber durchgeführt werden, welche den jeweiligen Bauarbeiterkollektivvertrag anwenden.

Nach Durchführung der Arbeiten

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

Hinweis: Personen mit einem Gesamteinkommen von über 75.000 Euro erhalten weniger Steuerabzüge. Wie stark die Abzüge gekürzt werden, hängt vom Einkommen und der Anzahl der Kinder im Haushalt ab.

Verminderte Mehrwertsteuer

Prinzipiell gilt für die außerordentlichen und ordentlichen Sanierungsarbeiten der verminderte MwSt.-Satz von 10%. Für die Leistungen der Freiberufler und die Möbel wird hingegen die MwSt. in Höhe von 22% angewandt.

Weitere Informationen:

www.agenziaentrate.gov.it

<https://www.efficientaenergetica.enea.it/detrazioni-fiscali/bonus-casa.html>

https://www.provinz.bz.it/de/dienstleistungen-a-z.asp?bnsv_svid=1015444

Grüne Nummer Agentur der Einnahmen: 06 9666 8907 (für Handys) oder 800 90 96 96 (für Fixtelefone)

Unser Beratungsangebot

Wir bieten Beratungen zu den verschiedenen Förderungen und Steuerabzügen an. Aus organisatorischen Gründen ist eine vorherige Anmeldung notwendig.

Sie erreichen uns jeweils vormittags unter unserer Büronummer 0471-254199 oder über E-Mail unter info@energieforum.bz.

Im Rahmen unserer Hausbau- und Sanierungsseminare sind einige Seminarabende dem Thema Förderungen und Steuerabzüge gewidmet. Weitere Details zu den Terminen und Inhalten der Online-Seminarreihen unter: https://www.afb.bz/afb_de/content/kurse/

Trotz sorgfältiger Recherche ohne Gewähr