

Infoblatt zum Thema

Steuerabzug für Sanierungsarbeiten (36 - 50% bonus casa)



AFB Bildungs- und Energieforum

2026-01

Pfarrhofstraße 60/a, I-39100 Bozen
Tel.: 0471-254199
info@afb.bz - info@energieforum.bz
www.afb.bz - www.energieforum.bz

Steuerabzug für Sanierungsarbeiten (36%, 50%)

Der Steuerabzug für Sanierungs-, Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen und Wohngebäuden kann für Zahlungen, die bis zum 31. Dezember 2026 geleistet werden, in Höhe von 50 % (Hauptwohnung Eigentümer und Inhaber eines dinglichen Rechtes wie z.B. Fruchtgenuss, Wohnrecht) bzw. 36 % (in allen anderen Fällen) im Anspruch gemacht werden. Ab 2027 sinkt der Steuerabzug auf 36 bzw. 30%.

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.

Die Inanspruchnahme dieser Förderung setzt voraus, dass ausreichend Einkommensteuer (IRPEF) bezahlt wird, da die Steuerabzüge von der IRPEF abgezogen und zu gleichen Teilen auf zehn Jahre aufgeteilt werden müssen.

Maximale Sanierungskosten

Der anerkannte Höchstbetrag der Spesen beträgt für die verschiedenen Sanierungs-, Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten 96.000 Euro pro und Wohneinheit. Somit beträgt die maximale Abschreibung 4.800 bzw. 3.456 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 umfangreicherer Arbeit durchgeführt werden, wie z.B. Malerarbeiten nach einem Umbau oder die Gemeinschaftsanteile von Mehrfamiliengebäuden betreffen.

Bonus für Möbel und Elektrogeräte (50%)

Auch **Möbel und energieeffiziente Elektrogeräte**, welche für das sanierte Gebäude bestimmt sind, können 2026 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 2026 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 Bankomatkarre erfolgen.

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

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

Der wichtigste Punkt ist, den Steuerabzug **korrekt zu bezahlen** und in der Steuererklärung anzugeben. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Förderung ist außerdem, dass **ausreichend Einkommensteuer** (IRPEF) geschuldet wird, da der Steuerabzug über zehn Jahre zu gleichen Teilen von der IRPEF abgezogen wird.

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://bonusfiscalii.enea.it/> - Bereich „Bonus casa“)

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

Ein Verstoß gegen die **Bestimmungen** zur Leistung der **Sozialabgaben** von Seiten der ausführenden Firmen 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).

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:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/agenzia/agenzia-comunica/prodotti-editoriali/guide-fiscali/agenzia-informa>
<https://www.efficienzaenergetica.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 97617689 (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