

Steuerabzug für Sanierungsarbeiten (50%)



Steuerabzug für Sanierungsarbeiten 36%, 50%, 90%

Der Steuerabzug für Sanierungs-, Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen und Wohngebäuden kann für Zahlungen welche innerhalb 31. Dezember 2021 durchgeführt werden im Ausmaß von 36%, 50% oder 90% in Anspruch genommen werden.

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

Alternativ kann der Steuerabzug auch an Dritte abgetreten werden. Entweder in Form eines Abschlags auf der Rechnung (sconto sulla fattura) oder in Form der Abtretung an z.B. Banken oder Versicherungen.

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 Behinderte, Errichtung von Gemeinschaftsantennen, Lärmschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Energieeinsparung, wie z.B. Wärmedämmungen oder der Einbau einer Photovoltaikanlage, Sicherheitsmaßnahmen (Statik, Erdbeben, Einbrüche, ...), Erneuerung der Elektroanlage, Bau von Garagen und Parkplätzen als Zubehör zur Wohnung.

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

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

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

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

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

Bonus für Möbel und Elektrogeräte

Auch **Möbel und energieeffiziente Elektrogeräte**, welche für das sanierte Gebäude bestimmt sind, können von der Steuer abgesetzt werden. Diese Möglichkeit betrifft all jene Gebäude, an welchen eine Sanierung durchgeführt wurde und der 50%ige Steuerabzug für die Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen wird. Die Anschaffung der Möbel und Elektrogeräte muss innerhalb 31. Dezember 2021 erfolgen.

Die Möbel und Elektrogeräte können im Ausmaß von 50% der Ausgaben mit einem Höchstbetrag von 16.000 Euro (neu seit 2021) steuerlich abgesetzt werden. Auch dieser Steuerabzug muss zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufgeteilt werden. Die maximale Abschreibungssumme beträgt somit 800 Euro pro Jahr.

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

Beispiele für Möbel und Einrichtungsgegenstände

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

Beispiele für Haushaltsgroßgeräte

Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspüler, Herde und Backöfen, elektrische Kochplatten, elektrische Heizplatten, Mikrowellengeräte, elektrische Heizgeräte, elektrische Kühlanlagen, elektrische Ventilatoren und Klimaanlage. Die Geräte

müssen die Energieeffizienzklasse A+ bzw. die Backöfen A vorweisen können.

Grüner Bonus

Seit 2018 gibt es auch einen Steuerabzug für die Pflege von Gärten, Grünanlagen und Terrassen für bestehende Gebäude (Wohneinheiten, Gemeinschaftsanteile von Kondominien). Die Ausgaben können auch 2020 im Ausmaß von 36% mit einem Höchstbetrag von 5.000 Euro pro Wohneinheit (max. Abschreibesumme pro Jahr 180 Euro) steuerlich abgesetzt werden.

Fassadenbonus

Seit 2020 ist es möglich für Maßnahmen zur Wiederherstellung oder Restaurierung der sichtbaren Außenfassaden an bestehenden Gebäuden in den historischen Zentren (A-Zonen) oder den teilweise bebauten Gebieten bzw. Auffüllzonen (B-Zonen), einen Steuerabzug im Ausmaß von 90% in Anspruch zu nehmen. Die Zahlungen müssen innerhalb 31. Dezember 2021 erfolgen und der Steuerabzug wird auch hier zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufgeteilt.

Weitere Details im Infoblatt „Fassadenbonus – 90% Steuerabzug“

Sonderregelung für Mehrfamiliengebäude

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

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

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

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

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

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

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

Das Gesetz zur **Sicherheit auf der Baustelle** sieht für risikoreiche Arbeiten eine vorherige Meldung an das Arbeitsinspektorat (Bozen, Tel.: 0471-418540) vor. In all jenen Fällen, wo diese Baustellenvorankündigung (notifica preliminare di cantiere) 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.

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

Neu seit 2018: für Energiesparmaßnahmen, den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und Elektrogeräten muss innerhalb 90 Tagen nach Fertigstellung der Arbeiten (Abnahme, Bescheinigung des Bauenden, Konformitätserklärung) eine Mitteilung an die ENEA erfolgen.

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

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

Nach Durchführung der Arbeiten

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

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.

Kumulierbarkeit der Förderung

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

Weitere Informationen

www.agenziaentrate.gov.it

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

grüne Nummer Agentur der Einnahmen: 800 90 96 96

Es besteht die Möglichkeit einer persönlichen Beratung in unseren Büroräumlichkeiten. Aus organisatorischen Gründen ist eine vorherige Anmeldung notwendig.

Trotz sorgfältiger Recherche ohne Gewähr