

WIEDERGEWINNUNGSARBEITEN: DIE STEUERBEGÜNSTIGUNGEN



FEBRUAR 2017

Letzte Neuerungen:

- Verlängerung der Möglichkeit auf die höhere Absetzung (IRPEF) für Wiedergewinnungsarbeiten am Bauvermögen
- neue Regeln für die (IRPEF und IRES) Absetzung der für Erdbebensicherungsmaßnahmen getragenen Spesen
- Personen, die in den Genuss der Begünstigung gelangen
- Begünstigungen bei Kauf eines Autounterständen
- Zahlungen mittels Überweisung
- Verlängerung der Absetzungsmöglichkeit für den Kauf von Möbeln und Haushaltsgeräten

EINLEITUNG	2
1. DIE IRPEF-ABSETZUNG AUF DIE SPESEN FÜR UMBAUARBEITEN	4
Wer hat Anspruch auf die Absetzung.....	5
Für welche Arbeiten stehen die Begünstigungen zu	6
Erdbebensicherungsmaßnahmen	12
Ankauf von Garagenboxen: wann steht die Steuererleichterung zu	15
Was müssen diejenigen tun, die Wiedergewinnungsarbeiten vornehmen, um die Absetzungen in Anspruch nehmen zu können.....	17
Wie man das Recht auf Absetzung verlieren kann	21
Wenn sich die Besitzverhältnisse ändern	22
Zusammenlegung mit der IRPEF-Absetzung für die Energieeinsparung	23
Absetzung für den Kauf von Möbeln und großen Elektrogeräten	23
2. DIE MWST. AUF WIEDERGEGWINNUNGSARBEITEN	27
Begünstigung für ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten	27
Begünstigte MwSt. für Restaurierungs- und Sanierungs- und Umbauarbeiten.....	28
3. DIE ABSETZUNG FÜR KÄUFER UND FÜR DIE ZUWEISUNGSEMPFÄNGER VON UMGEBAUTEN IMMOBILIEN	29
Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Begünstigungen	30
4. DIE IRPEF-ABSETZUNG VON 19% AUF DIE PASSIVZINSEN DER DARLEHEN	31
Worin sie besteht	31
Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Absetzung	31
5. DIE WICHTIGSTEN MASSNAHMEN FÜR WELCHE DIE IRPEF-ABSETZUNG ZUGELASSEN IST	33
Maßnahmen in einzelnen Wohneinheiten	33
Maßnahmen an Teilen von Mehrfamilienhäusern.....	37
6. WEITERE INFORMATIONEN	40

Letzte Neuerungen FEBRUAR 2017

EINLEITUNG



Der Steuerabsetzbetrag auf die Spesen für Wiedergewinnungsarbeiten des Bauvermögens wird von Art. 16-bis des DPR 917/86 (Einheitstext der Steuern auf das Einkommen) geregelt.

Der Steuerabsetzbetrag besteht darin, dass 36% der getragenen Spesen für jede einzelne Baueinheit bis zu einem Höchstbetrag von **48.000** Euro abgesetzt werden können.

Für die im Zeitraum vom 26. Juni 2012 bis 30. Juni 2013 getragenen Spesen wurde das Ausmaß des Absetzbetrages durch das Gesetzesdekret Nr. 83/2012 auf 50% erhöht und der zur Begünstigung zugelassene Höchstbetrag auf **96.000** Euro.

Diese höheren Beträge der Begünstigung wurden durch nachfolgende Maßnahmen öfters verlängert. Zuletzt hat das Stabilitätsgesetz 2017 (Gesetz Nr. 232 vom 11. Dezember 2016) die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines höheren Irpef-Absetzbetrages (50%) bis **31. Dezember 2017** aufgeschoben, wobei der Höchstbetrag der Ausgaben in 96.000 Euro für jede einzelne Baueinheit bestätigt wurde.

Ab 1. Jänner 2018 wird der Steuerabsetzbetrag wieder im ordentlichen Ausmaß von 36% auf einen Höchstbetrag von 48.000 Euro für jede einzelne Baueinheit angewandt werden.

Mit dem Stabilitätsgesetz 2017 wurde der begünstigte Steuerabsetzbetrag von 50% auch für den **Kauf von Möbeln und großen Haushaltsgeräten**, die einer Energieklasse nicht unter A+ (A für den Herd) angehören und die zur Einrichtung einer umgebauten Immobilie dienen, verlängert.

Für diese Käufe sind die dokumentierten Spesen, die im Zeitraum vom 6. Juni 2013 bis 31. Dezember 2017 getragen wurden absetzbar. Ab 2017 ist diese Absetzung nur dann zugelassen, wenn die Umbauarbeiten nicht vor 1. Jänner 2016 begonnen haben.

Was die Spesen für **Erdbebensicherungsmaßnahmen** betrifft hat das Haushaltsgesetz 2017 zusätzlich zur Verlängerung der Absetzungsmöglichkeit bis 31. Dezember 2021, schließlich auch neue und genauere Regeln eingeführt, die erforderlich sind, um in den Genuss dieser Begünstigung zu gelangen. Dabei wird unterschieden zwischen: dem Ergebnis nach Durchführung der Arbeiten, der Zone in welcher sich die Immobilie befindet und der Art des Gebäudes.

Im Unterschied zu den vorhergehenden Bestimmungen bezieht sich die Begünstigung ab dem Jahr 2017, zum Beispiel, nicht nur auf Gebäude, die sich in einem der erdbebengefährdeten Gebieten (Zone 1 und 2) befinden, sondern auch

auf die Gebäude, die sich in einem weniger gefährdetem Gebiet (Erdbebenzone 3) befinden.

Zudem kann der Absetzbetrag für alle Wohngebäude und nicht nur für die als Hauptwohnung oder für Produktionstätigkeiten verwendete Immobilien in 5 Jahresquoten aufgeteilt werden.

Für die Arbeiten, die ein geringeres Erdbebenrisiko bewirken und deren Durchführung zur Einstufung einer geringere Risikoklasse des Gebäudes führen, oder für die Arbeiten an Gemeinschaftsteilen der Miteigentümer wurden höhere Absetzbeträge eingeführt.

Im vorliegenden Leitfaden werden die erforderlichen Anleitungen für eine korrekte Abfassung des Antrages um Steuerbegünstigung gegeben, und die entsprechenden Modalitäten und Verpflichtungen aufgezeigt.

1. DIE IRPEF-ABSETZUNG AUF DIE SPESEN FÜR UMBAUARBEITEN



Es besteht die Möglichkeit einen Teil der für Wiedergewinnungsarbeiten an Wohnungen und an Gemeinschaftsteilen von Wohngebäuden, die sich auf dem Staatsgebiet befinden, getragenen Spesen von der Irpef (Steuer auf das Einkommen der natürlichen Personen) abzuschreiben.

Insbesondere haben die Steuerzahler die Möglichkeit in den Genuss der folgenden Absetzungsbeiträge zu gelangen:

- **50%** der im Zeitraum der vom 26. Juni 2012 bis 31. Dezember 2017 bis zu einem Höchstbetrag von 96.000 Euro für jede einzelne Wohneinheit getragenen Spesen (durchgeführte Überweisungen)
- **36%** der ab 1. Jänner 2018 bis zu einem Höchstbetrag von **48.000** Euro für jede einzelne Wohneinheit bezahlten Beträge.

Die Begünstigung kann, in Anwendung des Kassenkriteriums, für die im Laufe des Jahres getragenen Spesen beantragt, und unter all jenen Subjekten aufgeteilt werden, die die Spesen getragen haben und berechtigt sind die Absetzung in Anspruch zu nehmen.

Handelt es sich bei den in jedem Jahr durchgeführten Arbeiten, um die Fortsetzung der in vorhergehenden Jahren begonnenen Arbeiten, müssen bei der Berechnung der Höchstgrenze der abzugsfähigen Spesen, die in den Vorjahren getragenen Spesen berücksichtigt werden: das Anrecht auf die Begünstigung steht nur dann zu, wenn die Ausgaben für welche die Begünstigung bereits in Anspruch genommen wurde, nicht den vorgesehenen Höchstbetrag überschreitet.

In dem Fall, dass die Umbauarbeiten an Wohngebäuden durchgeführt werden, die gleichzeitig auch für die Ausübung einer Handelstätigkeit, einer künstlerischen oder freiberuflichen Tätigkeit dienen, steht die Absetzung in einem vermindertem Ausmaß von 50% zu.

Für die Arbeiten, die an Gemeinschaftsteilen des Gebäudes durchgeführt wurden, steht der Absetzbetrag in Bezug auf das Jahr zu, im Laufe dessen die Hausverwaltung die Banküberweisung vorgenommen hat.

Unter der Voraussetzung, dass der Betriebskostenanteil innerhalb der für die Einreichung der Einkommenserklärung vorgesehenen Frist an die Verwaltung des Kondominiums (Mehrparteienhauses) bezahlt wurde, steht dem einzelnen Mitbesitzer eine Absetzung für den ausschließlich auf ihn anrechenbaren Teil, zu.

Innerhalb des Höchstbetrages der im Bezugsjahr geschuldeten Irpef, hat jeder/e Steuerzahler/in das Recht, den ihm/ihr jährlich zustehenden Anteil abzusetzen.

BEISPIEL

Nehmen wir den Fall, dass der absetzbare jährliche Anteil 1.200 Euro beträgt und der im Bezugsjahr anfallende Betrag der Irpef (die vom Steuersubstituten einbehalten oder mittels Steuererklärung zu zahlen ist) 1.000 Euro beträgt, so geht der Restbetrag des jährlich absetzbaren Anteils (200 Euro) verloren.

Der überschüssige Betrag kann weder zurückverlangt, noch von der im folgenden Jahr geschuldeten Steuer abgesetzt werden.

DIE AUFTEILUNG DER ABSETZUNG

Der Absetzbetrag steht ab dem Jahr in dem die Spesen getragen und in den darauffolgenden Jahren zu und ist auf zehn gleichbleibende Jahresraten aufzuteilen.

Wer hat Anspruch auf die Absetzung

Die Begünstigung auf die Spesen für Umbauarbeiten können alle Steuerpflichtigen in Anspruch nehmen, die der Steuer auf das Einkommen der natürlichen Personen (Irpef) unterliegen und auf dem italienischen Staatsgebiet ansässig oder auch nicht ansässig sind.

Die Begünstigung steht nicht nur den Eigentümern von Immobilien zu, sondern auch jenen Personen, die Inhaber eines dinglichen/persönlichen Rechts an der Immobilie sind, in welcher die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden und die betreffenden Kosten tragen Darunter:

- die Eigentümer oder die Inhaber des nackten Eigentums
- die Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechtes (Nießbrauch, Nutznießung, Wohnung oder Oberfläche)
- Personen, welche die Immobilie in Folge eines Miet- oder Leihvertrages bewohnen
- die Gesellschafter von Teil- und Vollgenossenschaften
- die Einzelunternehmer mit Beschränkung auf Immobilien, die nicht zu den Investitions- oder Warengütern zählen
- die im Art. 5 des Tuir angeführten Subjekte, welche ein Einkommen in assoziierter Form erzielen (einfache Gesellschaften, offene Handelsgesellschaften, Kommanditgesellschaften und diesen gleichgestellte Subjekte, Familienunternehmen), unter denselben Bedingungen, die für die Einzelunternehmer vorgesehen sind.

Die folgenden Personen haben, unter der Voraussetzung Anrecht auf die Absetzung der Spesen, wenn die Überweisung der Rechnungen auf ihren Namen lautet:

- das mit dem/der Besitzer/in oder dem/der Inhaber/in der Immobilie, in welcher die Arbeiten durchgeführt werden zusammenlebende Familienmitglied (der/die Ehepartner/in, der/die Partner/in der eingetragenen Lebenspartnerschaft, die Verwandten innerhalb des dritten Grades und die Verschwägerten innerhalb des zweiten Grades)

- der/die zusammenlebende Partner/in *more uxorio*, der/die weder Eigentümer/in noch Inhaber/in eines Leihvertrages der Immobilie ist in welcher die Arbeiten durchgeführt werden (Verfügung der Agentur der Einnahmen Nr. 64/E vom 28. Juli 2016).

In diesem Fall, und unter Vorliegen der anderen Bedingungen, kann die Absetzung auch dann geltend gemacht werden, wenn die Genehmigungen der Gemeinde auf den Eigentümer der Immobilie ausgestellt sind.

Um den Schutz der Rechte der eingetragenen Lebenspartnerschaften zwischen Personen desselben Geschlechtes zu gewährleisten, stellt das Gesetz Nr. 76/2016 die rechtliche Bindung der Ehe jener der eingetragenen Lebenspartnerschaft gleich, wobei es festsetzt, dass mit Ausnahme der im Zivilgesetzbuch und im Adoptionsgesetz ausdrücklich vorgesehenen Bestimmungen, „alle Bestimmungen, die sich auf die Ehe beziehen und in denen die Worte „Ehepartner/in“ „Eheleute“ oder gleichgestellte Termini enthalten sind, wo überall sie im Gesetz, in den gesetzlich wirksamen Akten, in den Regelungen sowie in den Verwaltungsakten und in den kollektiven Verträgen vorkommen, auf gleiche Art und Weise, auch für jeden Partner/in der eingetragenen Lebenspartnerschaften anwendbar sind“.

Im Falle von zwei Miteigentümern einer selben Immobilie und im Fall, dass die Rechnungen und die Überweisungen nur auf einen Mitbesitzer lauten, obwohl die Spesen für die Umbauarbeiten von beiden getragen wurden, dann steht die Absetzung auch dem Subjekt zu, das in den vorgenannten Dokumenten nicht angeführt ist, Voraussetzung dafür ist, dass in der Rechnung der Spesenanteil angemerkt ist, der von dieser Person getragen wurde.

Wenn ein Kaufvorvertrag (Verkaufskompromiss) abgeschlossen worden ist, hat der/die Käufer/in der Immobilie in den folgenden Fällen Anspruch auf die Absetzung:

- wenn er/sie Besitzer/in der Immobilie ist
- er/sie die Wiedergewinnungsarbeiten zu eigenen Lasten durchführt
- der Vorvertrag im zuständigen Amt registriert worden ist.

Der Anspruch auf die Absetzung steht auch jenen Personen zu, welche die Arbeiten in der Immobilie selbst durchführen, allerdings nur für die Anschaffungskosten des beanspruchten Materials.

Für welche Arbeiten stehen die Begünstigungen zu

Für folgende Arbeiten in Wohneinheiten und Wohnimmobilien steht eine Steuerbegünstigung zu.

- A.** Für die in den Buchstaben a), b), c) und d) des Artikels 3 des DPR 380/2001 (Einheitstext der Bestimmungen und Regelungen im Baurecht) angeführten Arbeiten an allen **Gemeinschaftsteilen der Wohngebäude**. Es handelt sich dabei

um die ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten, um Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, um Umbauarbeiten.

- B.** Für die in den Buchstaben b), c) und d) des Artikels 3 des DPR 380/2001 angeführten Arbeiten (außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, Umbauarbeiten) die **in den einzelnen Immobilieneinheiten** jeglicher im Kataster eingetragenen Kategorie, auch der landwirtschaftlichen Kategorie, und ihren Zubehören durchgeführt werden.

Für die **ordentlichen Instandhaltungsarbeiten** (siehe eigenen Absatz), kann die Begünstigung nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sie Gemeinschaftsteile von Gebäuden betreffen.

- C.** Für die Arbeiten, die infolge von Naturkatastrophen für den Wiederaufbau oder die Instandsetzung von Immobilien erforderlich sind, auch wenn diese Arbeiten nicht unter die in den obigen Buchstaben **A** und **B** angeführten Kategorien fallen und unter der Voraussetzung, dass der Notstand ausgerufen wurde.
- D.** Für Arbeiten, die für den Aufbau von Garagen oder Autostellplätzen, als Zubehör zu Wohneinheiten, auch im Miteigentum, durchgeführt wurden.
- E.** Arbeiten für folgende Zwecke
- für die Abschaffung von architektonischen Barrieren wie der Einbau von Aufzügen und Lastaufzügen (zum Beispiel der Einbau eines Aufzuges außerhalb der Wohnung)
 - für die Schaffung aller möglichen Instrumente, die durch die Kommunikation, die Robotik und jeder anderen technologisch fortgeschrittenen Form dazu geeignet sind, den Personen mit einer schweren Behinderung laut Art. 3, Abs. 3 des Gesetzes 104/1992, die Fortbewegung innerhalb und außerhalb der Wohnung zu erleichtern.

Die Absetzung steht nur für jene Spesen zu, die für Arbeiten an den Immobilien getragen wurden. Sie steht hingegen nicht für Spesen zu, die für den alleinigen Kauf von Instrumenten getragen wurden, auch wenn diese dazu dienen die Kommunikation und die interne und externe Fortbewegung dieser Personen zu unterstützen.

Aus diesem Grund fallen beispielsweise die Telefone mit Freisprechanlagen, die Tastbildschirme, die Computer, die Großfeldtastaturen nicht unter diese Begünstigung. Diese Güter sind in der Kategorie der technischen und informatischen Hilfsgeräte einzustufen, für welche, unter bestimmten Voraussetzungen, ein Irpef-Absetzbetrag von 19% zusteht.

- F.** Arbeiten für die Anbringung von Vorkehrungen, dessen Zweck es ist, das Risiko illegaler Handlungen durch Dritte zu verhindern.

Als „illegale Handlungen“ sind jene gemeint, die strafrechtlich verfolgbar sind (zum Beispiel: Diebstahl, Verbrechen der Aggression; Personenentführung und alle anderen Straftaten, die eine Verletzung der juridisch geschützten Rechte darstellen).

In den nachfolgenden Fällen steht die Absetzung einzig und allein auf die Spesen zu, die für die Durchführung von Arbeiten an Immobilien getragen wurden. Die Begünstigung steht, zum Beispiel, auf Verträge, die mit einem Überwachungsinstitut abgeschlossen wurden, nicht zu.

Zur Vereinfachung werden folgende Arbeiten angeführt, die zu den Sicherungsmaßnahmen zählen:

- Verstärkung, Austausch oder Anbringung von Zäunen oder Mauern, um die Gebäude
 - Anbringung oder Austausch von Gittern an den Fenstern
 - Panzertüren oder verstärkte Türen
 - Anbringung oder Austausch von Türschlössern, Vorhängeschlössern, Ketten, Türspionen
 - Anbringung von Öffnungs- und Einbruchsmeldern an Türen und Fenstern
 - Anbringung von Fallgittern
 - Metallrollläden mit Verriegelungssystem
 - Einbruchssichere Glasfenster
 - Wandsafes
 - Überwachungskameras oder Aufnahmegeräte, die an privaten Überwachungsinstitut angeschlossen sind
 - Wandtresore
 - Geräte zur Diebstahlsicherung und dazugehörige Steuerungszentrale.
- G.** Arbeiten zwecks Verkabelung und zur Einschränkung der Lärmbelastigung an Gebäuden.
- H.** Arbeiten zur Einsparung von Energie mit besonderem Augenmerk auf den Einbau von Vorrichtungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Zu den begünstigten Arbeiten zählen, zum Beispiel, die Einrichtung einer Photovoltaikanlage für die Erzeugung von Strom, da diese Anlage durch die Nutzung von Sonnenenergie und demnach durch die Nutzung einer erneuerbaren Energie funktioniert (Resolution der Agentur der Einnahmen Nr. 22/E vom 2. April 2013).

Um die Absetzung in Anspruch nehmen zu können ist es jedoch notwendig, dass die Anlage dem Energiebedarf der Wohnung gerecht wird (d.h. für den häuslichen Gebrauch, die Beleuchtung, der Stromversorgung für die

Elektrogeräte usw.) und demnach muss die Anlage direkt für den Bedarf der Wohnung eingesetzt sein.

Diese Eingriffe können auch bei Nichtdurchführung von effektiven Bauarbeiten vorgenommen werden, wobei der Erwerb der entsprechende Dokumentation mit welcher die Energieeinsparungen, in Anwendung der in diesem Bereich geltenden Rechtsvorschriften, bescheinigt wird, erforderlich ist.

- I. Die Arbeiten bei denen Erdbeben-sicherungsmaßnahmen mit besonderem Augenmerk auf die Durchführung von Arbeiten für die statische Sicherheit durchgeführt werden. Diese Arbeiten müssen an den strukturellen Elementen der Gebäude oder an den baulichen Anlagen, die strukturell verbunden sind und auch gesamte Gebäude betreffen können, durchgeführt werden. Falls die Arbeiten in einem historischen Stadtzentrum stattfinden, dann müssen diese aufgrund einheitlicher Projekte und nicht an einzelnen Einheiten durchgeführt werden.

Zudem steht die Steuerbegünstigung auch für die Spesen, die für die Abfassung der vorschriftsmäßigen Unterlagen hinsichtlich struktureller Sicherheit des Gebäudebestandes sowie für die Durchführung der Arbeiten, die für die Ausstellung der obengenannten Unterlagen notwendig sind, zu.

- J. Die Bonifizierung von Asbest und die Durchführung von Arbeiten, die dazu ausgerichtet sind Unfälle im Haus zu verhindern.

In Hinblick auf die Sicherheitsvorkehrungen im Haushalt, steht für den einfachen Kauf von Ausstattungen oder Haushaltsgeräten, die mit Sicherheitsmechanismen ausgestattet sind, auch wenn diese ausgetauscht werden, kein Anspruch auf die Absetzung zu, da in diesem Fall keine zusätzlichen Arbeiten an der Immobilie vorgenommen werden (so begründet zum Beispiel der Kauf einer Küche mit Abschaltautomatik, die eine traditionale Küche mit Gas ersetzt, kein Recht auf Absetzung).

Die Steuerbegünstigung hingegen steht für einfache Reparaturen von Anlagen der Immobilie, die nicht mehr sicher sind, (wie zum Beispiel für den Austausch von Gasleitungen oder nicht einwandfrei funktionierenden Steckdosen), zu.

Unter die begünstigten Arbeiten fällt zum Beispiel:

- der Einbau von Spürgeräten zur Erhebung von inertem Gas
- die Montage von Sicherheitsglas
- die Anbringung von Handläufen.

ANDERE ZUR BEGÜNSTIGUNG ZUGELASSENE AUSGABEN

Zusätzlich zu den notwendigen Ausgaben für die Durchführung der Arbeiten können zum Zweck der Absetzung auch folgende Ausgaben berücksichtigt werden:

- Ausgaben für die Planung und andere damit verbundene professionelle Leistungen

- Ausgaben für professionelle Leistungen, die in jedem Fall durch die Art der Maßnahme erforderlich sind
- Ausgaben zur Herstellung der Regelkonformität der Gebäude im Sinn des MD Nr. 73/2008 - ehem. Gesetz Nr. 46/90 (elektrische Anlagen) und der Unicig-Normen für Erdgasanlagen (Gesetz Nr. 1083/71)
- Ausgaben für den Kauf der Materialien
- Die für die Konformitätsbescheinigung mit den geltenden Gesetzen gezahlte Vergütung
- Ausgaben für die Durchführung von Gutachten und Lokalterminen
- Die Mehrwertsteuer, die Stempelsteuer und die Gebühren für Konzessionen, Genehmigungen und Anzeigen des Arbeitsbeginns
- Erschließungskosten
- Andere eventuelle Kosten, die im engen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahmen sowie mit den von den Durchführungsbestimmungen für steuererleichterte Maßnahmen festgelegten Verpflichtungen stehen (Dekret Nr. 41 vom 18. Februar 1998).

Als absetzbare Maßnahmen können hingegen nicht die Ausgaben für Umzug und Einlagerung der Möbel während der Zeitspanne, die zur Durchführung der Wiedergewinnungsarbeiten nötig ist, betrachtet werden.

ORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten sind zur Steuererleichterung nur dann zugelassen, wenn sie gemeinsame Gebäudeteile betreffen. Die Absetzung steht jedem Wohnungsbesitzer auf der Grundlage des Anteils in Tausendstel zu.

Die davon betroffenen gemeinsamen Teile sind jene, die in Art. 1117, Nummer 1, 2 und 3 des Zivilkodex angegeben sind.

Darunter fallen: der Grund, auf dem das Gebäude steht, Fundamente, tragende Mauern, Schräg- und Flachdächer, Treppen, Eingangstore, Vorhallen, Bogengänge, Innenhöfe, alle zur gemeinsamen Nutzung notwendigen Gebäudeteile, Räumlichkeiten für die Portierloge und die Unterkunft des Portiers, Aufzüge, Gruben, Zisternen, Abwasseranlagen, etc.

Wenn dieselben Maßnahmen an Privatbesitz oder zugehörigen Gebäuden (Garagen, Keller, Dachboden) vorgenommen werden, berechtigen sie zu keiner Steuererleichterung.

Zu den ordentlichen Instandhaltungsarbeiten zählen zum Beispiel: Reparaturarbeiten, Erneuerung und Ersatz der Oberflächen der Gebäude, notwendige Arbeiten, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder instandzuhalten, der Austausch von Böden, Fenstern und Türen, das Streichen von Wänden, Decken, inneren und äußeren Türen und Fenstern, die Erneuerung des Innenverputzes, die Abdichtung von Dächern und Terrassen, das Lackieren von Garagentoren.

Wenn diese Arbeiten Teil einer größeren Maßnahme sind, wie das Abreißen von Trennwänden, die Erstellung neuer Trennwände und die Verlegung der Sanitärräume, ist die Gesamtmaßnahme in jedem Fall zur steuerlichen Absetzung zugelassen.

AUSSERORDENTLICHE INSTANDHALTUNGSARBEITEN

Als außerordentliche Instandhaltungsarbeiten sind die Arbeiten und Änderungen zu betrachten, die zur Renovierung und zum Ersatz auch von tragenden Strukturen der Gebäude und zum Bau und zur Ergänzung der hygienisch-sanitären und technologischen Dienste erforderlich sind, vorausgesetzt, dass das Gesamtvolumen der Gebäude nicht verändert wird, und diese Arbeiten keine Änderung des Bestimmungszweckes mit sich bringen.

Unter die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten fallen auch jene, die eine Trennung oder eine Zusammenlegung von Immobilieneinheiten durch die Baumaßnahmen bewirken auch wenn sie eine Veränderung der Flächen der einzelnen Immobilieneinheiten sowie der Erschließungslast nach sich ziehen, vorausgesetzt dass das Gesamtvolumen der Gebäude nicht verändert und die ursprüngliche Zweckbestimmung beibehalten wird.

Beispiele von außerordentlicher Instandhaltung :

- Installation von Aufzügen oder Sicherheitsleitern
- Bau und Verbesserung von Hygieneräumen
- Austausch von Fenstern und Außentüren oder Fensterläden durch Rollläden und mit einer Änderung von Material oder Typus der Fenster/Türen
- Neubau von Treppen und Rampen
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Umzäunung vom privaten Grundstücken
- Bau von Innentreppen.

RESTAURIERUNGS- UND WIEDERGEGWINNUNGSARBEITEN

Unter diese Art von Arbeiten zum Erhalt der Immobilie und zur Sicherstellung der Funktionalität durch eine Reihe von Arbeiten, die unter Berücksichtigung der typologischen, formellen und strukturellen Elemente den mit ihnen vereinbaren Bestimmungszweck garantieren.

Beispiele von Restaurierungs- und Wiedergewinnungsarbeiten:

- Maßnahmen zu Eliminierung und zur Vorbeugung von Verfall
- Anpassung der Raumhöhen von Dachböden unter Einhaltung des existierenden Volumens
- Mauerdurchbrüche für Fenster zur Raumlüftung.

UMBAUARBEITEN

Unter die Umbauarbeiten fallen Maßnahmen zur Veränderung eines Gebäudes durch eine Reihe von Arbeiten, die zu einem gänzlich oder teilweise vom bestehenden verschiedenen Gebäude führen können.

Beispiele von Umbauarbeiten:

- Abriss und Wiederaufbau mit dem gleichen Gesamtvolumen der bestehenden Immobilie
- Veränderung der Fassade
- Bau einer Mansarde oder eines Balkons
- Umbau des Dachbodens zur Mansarde oder des Balkons zur Veranda
- Mauerdurchbruch für neue Fenster und Türen
- Bau von Hygieneräumen zur Erweiterung der Flächen und des existierenden Volumens.

Was die für die steuerliche Absetzung zugelassenen Umbauarbeiten betrifft, hat die Agentur der Einnahmen unter anderem Folgendes klargestellt:

- für den Abriss und den Neubau mit Erweiterung steht die Absetzung nicht zu, da die Maßnahme in seiner Gesamtheit als „Neubau“ gilt
- wenn der Renovierung ohne Abriss des existierenden Gebäudes und seiner Vergrößerung erfolgt, steht die Absetzung nur in Bezug auf den existierenden Teil zu, da die Erweiterung in jedem Fall einen „Neubau“ darstellt.

Dieselben Kriterien gelten auch für Erweiterungsmaßnahmen, die in Anwendung des sogenannten Hausplanes (Beschl. Agentur der Einnahmen Nr. 4/E von 2011) vorgesehen sind.

Erdbebensicherungsmaßnahmen

DIE BIS ZUM 31. DEZEMBER 2016 GELTENDEN ABSETZUNGEN

Für die Spesen, die im Zusammenhang mit Erdbebensicherungsmaßnahmen getragen wurden ist ein höherer Absetzbetrag vorgesehen, sofern deren Genehmigungsverfahren zwischen 4. August 2013 und 31. Dezember 2016 begonnen haben und es sich um Gebäude handelt, die sich in Gebieten mit hohem Erdbebenrisiko befinden.

Insbesondere wird für die bis 31. Dezember 2016 getragenen Spesen eine Absetzung von 65% anerkannt.

Die Absetzung, die auf einen maximalen Gesamtbetrag von € 96.000 pro Immobilieneinheit zu berechnen ist (und die in 10 Jahresraten gleichen Betrages aufzuteilen ist), kann von passiven Irpef und Ires- Subjekten in Anspruch genommen werden, vorausgesetzt dass:

- die Ausgaben zu ihren Lasten gingen
- sie die Immobilie Kraft eines geeigneten Titels (Besitzrecht oder eines anderen dinglichen Rechtes, eines Mietvertrages, oder eines anderen persönlichen Nutzungsrechtes) besitzen oder über diese verfügen.

Außerdem kann die Steuerbegünstigung beantragt werden, wenn:

- die Arbeiten an Gebäuden durchgeführt werden, die als Hauptwohnung oder für die Ausübung der Produktionstätigkeit verwendet werden
- sich die Immobilie in stark erdbebengefährdeten Zonen befindet (Zone 1 und 2), deren Identifikationskriterien durch die Anordnung des Ministerratspräsidenten Nr. 3274 vom 20. März 2003 festgelegt wurden.

Unter zu Produktionstätigkeiten dienenden Gebäuden versteht man Immobilieneinheiten, in denen landwirtschaftliche Tätigkeiten, berufliche Tätigkeiten, Produktionstätigkeiten von Gütern und Dienstleistungen, kommerzielle und nicht kommerzielle Tätigkeiten ausgeübt werden.

DIE AB 1. JÄNNER 2017 GELTENDEN NEUEN ABSETZUNGEN

Das Haushaltsgesetz 2017 hat eine weitere Verlängerung der Absetzungsmöglichkeit bis zum 31. Dezember 2021 und für die Gewährung der Begünstigungen spezifische Regeln eingeräumt und für die Durchführung von Arbeiten, die zu einer Verringerung des seismischen Risikos führen höhere Beträge vorgesehen.

Durch das Haushaltsgesetz zählen nun zu den abzugsfähigen Spesen auch jene, die für die Klassifizierung und die Überprüfung der Erdbebenfestigkeit der Immobilien durchgeführt wurden.

Art der Immobilie

Zunächst sei gesagt, dass die Steuerbegünstigung nun auch für die Arbeiten in den verschiedenen Immobilien für Wohnzwecke (nicht nur, wie bisher, für die Hauptwohnung) und für Gebäude, die zur Ausübung der Produktionstätigkeit dienen, in Anspruch genommen werden können.

Zudem wird die Steuerbegünstigung auch auf Immobilien in Gebieten mit hohem Erdbebenrisiko (Zone 1 und 2), sowie auf Immobilien in Gebieten mit einem weniger hohen Erdbebenrisiko (seismische Zone 3) angewandt.

Für die Erfassung der seismischen Zonen muss man immer auf die Verordnung des Ministerratspräsidenten Nr. 3274 vom 20. März 2003 (veröffentlicht im ordentlichen Amtsblatt Nr. 72 des Gesetzesanzeigers Nr. 105 vom 8. Mai 2003) Bezug nehmen.

Das Ausmaß und die Aufteilung des Abschreibungsbetrages

Für die vom 1. Jänner 2017 bis 31. Dezember 2021 für Erdbebensicherungsarbeiten getragenen Spesen, deren Verfahren für die Zulassung ab 1. Jänner 2017 eingeleitet wurde, steht ein Absetzbetrag von **50%** zu.

Die Absetzung wird in Bezug auf jede Immobilieneinheit, auf einem Gesamtbetrag von **96.000** Euro berechnet und kann in Bezug auf das Jahr in dem die Spesen getragen wurden und in den darauf folgenden Jahren **in fünf Jahresraten gleichen Betrages** abgeschrieben werden.

Falls es sich bei den in jedem Jahr durchgeführten Arbeiten um eine Fortsetzung der in den Vorjahren begonnen Arbeiten handelt, muss man in Hinblick auf die

Einhaltung der Obergrenze der Ausgaben bei der Berechnung auch die Kosten jener Jahre berücksichtigen für welche bereits eine Absetzung in Anspruch genommen worden ist.

Die Absetzung kann in folgenden Fällen höher sein:

- wenn die Durchführung der Arbeiten eine Verringerung des Erdbebenrisikos mit sich bringt, die den Wechsel zu einer geringeren Risikoklasse mit sich bringt, steht die Absetzung im Ausmaß von **70%** der getragenen Ausgaben
- wenn die Durchführung der Arbeiten einen Wechsel in zwei geringere Risikoklassen mit sich bringt, steht die Absetzung im Ausmaß von **80%** zu.

Die Verordnung des Ministeriums für Infrastrukturen und Transporte vom 28. Februar 2017 hat die Richtlinien für die Einstufung des Erdbebenrisikos der Bauten und die Modalitäten für die Ausstellung der Zertifizierung von Seiten der dazu befugten Fachleute in Bezug auf die Wirkung der durchgeführten Arbeiten festgelegt.

Insbesondere muss der Projektleiter des strukturellen Eingriffs (nach Vorgaben des Vordruckes, der dem Dekret im Anhang B beiliegt) die Risikoklasse des Gebäudes vor Durchführung der Arbeiten und jene die durch die Durchführung der Arbeiten erzielt werden kann, bestätigen.

Der Bauleiter und der Statiker, der die statische Prüfung abnimmt, falls dieser gesetzlich ernannt wurde, müssen nach Abschluss der Bauarbeiten und der Kollaudierung, bestätigen, dass die Arbeiten in Übereinstimmung des hinterlegten Projektes durchgeführt worden sind.

Die Absetzung für Mehrfamilienhäuser

Wenn Arbeiten an Gemeinschaftsteilen der Mehrfamilienhäuser durchgeführt worden sind die Steuerabsetzungen noch höher.

Insbesondere stehen diese Absetzungen im folgenden Ausmaß zu:

- **75%**, in dem Fall eines Wechsels in eine geringere Risikoklasse
- **85%**, im Fall eines Wechsels in zwei geringere Risikoklassen.

Die Absetzungen werden auf einem Gesamtbetrag der Spesen von nicht mehr als 96.000 Euro angewandt und ist mit der Zahl der Immobilieneinheiten in jedem Gebäude zu multiplizieren.

Ab dem 1. Januar 2017 haben die Begünstigten die Möglichkeit die Begünstigung an Lieferanten, die die Arbeiten durchgeführt haben oder an andere private Subjekte abzutreten Die Absetzungen können nicht an Bankinstitute oder an Finanzvermittler abgetreten werden.

Die Modalitäten der Abtretung von Krediten sind in der Verfügung des Direktors der Agentur genau angegeben.

Eine zusammenfassende Übersicht der Absetzungen für Erdbebensicherungsarbeiten

	bis 31. Dezember 2016	2017-2021
Prozentsatz der Absetzung	65%	50% 70% (75% für Gebäude im Miteigentum) wenn das Gebäude nach Durchführung der Arbeiten in eine geringere Risikostufe eingestuft werden kann 80% (85% für die Gebäude im Miteigentum) wenn das Gebäude nach Durchführung der Arbeiten in zwei geringere Risikostufen eingestuft werden kann
Höchstbetrag auf dem die Absetzung berechnet werden kann	96.000	96.000 für die Arbeiten an Gemeinschaftsteilen der Gebäude den Betrag von 96.000 Euro multipliziert mit der Zahl der Immobilieneinheiten in den Gebäuden
Aufteilung der Absetzung	10 Jahres-raten	5 Jahresraten
seismische Zone in welcher sich die Immobilie befindet	Zone 1 und 2	Zone 1, 2 und 3
Verwendung der Immobilie	Haupt-wohnung oder Gebäude für Pro-duktions-tätigkeiten	jede Immobilie, die für Wohnzwecke verwendet wird (nicht nur für die Hauptwohnung) und Immobilien, die für produktive Tätigkeiten verwendet werdend

Ankauf von Garagenboxen: wann steht die Steuererleichterung zu

Zusätzlich zu den Maßnahmen zum Bau von Garagen oder von Autoabstellplätzen können auch die Käufer von schon gebauten Autounterständen oder Autostellplätzen als Zubehör zum Hauptgebäude die Steuererleichterung in Anspruch nehmen.

Die Absetzung für den Ankauf von Autounterständen steht nur für die Ausgaben zu, die für deren Bau getragen wurden, vorausgesetzt sie sind durch einen geeigneten vom Verkäufer ausgestellten Beleg nachgewiesen.

Unabdingbar für die Inanspruchnahme der Steuererleichterungen ist in jeden Fall das Vorliegen der Bindung des Zubehörs der Wohnung mit der Garagenbox.

SONDERFÄLLE

Im Fall, dass der endgültige Kaufvertrag nach der Überweisung der eventuellen Anzahlungen abgeschlossen wurde, hat die Agentur der Einnahmen festgehalten, dass in Bezug auf mit Bank- oder Postüberweisung durchgeführten Zahlungen die Steuerabsetzung nur zusteht, wenn ein Kaufvorvertrag regulär registriert wurde, aus dem das Vorliegen der Bindung zwischen dem Wohngebäude und der Garagenbox hervorgeht.

Wenn ein registrierter Vorvertrag nicht existiert, sind eventuelle mit der Überweisung vor den notariellen Vertrag durchgeführte Zahlungen nicht zur Absetzung zugelassen. In diesem Fall ist in der Tat im Moment der Zahlung das effektive Vorliegen des gesetzlich erforderlichen Zubehörs nicht nachweisbar.

Diese Bedingung kann in jedem Fall in dem besonderen Fall als erfüllt betrachtet werden, wenn die Überweisung am selben Tag erfolgt, an dem der Vertrag abgeschlossen wird, jedoch zu einer davorliegenden Uhrzeit als der Vertragsabschluss (Beschluss der Agentur der Einnahmen Nr. 7/E vom 13. Januar 2011).

Für gleichzeitige Käufe von Haus und Garagenbox mit einem einzigen notariellen Vertrag, der die Zugehörigkeit zur Garagenbox mit dem Haus aufzeigt, kann der Käufer die Absetzung auf die Baukosten der Garagenbox in Anspruch nehmen, wenn sie eigens belegt sind.

Diesen allgemeinen Regeln folgen im Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016 weitere Betrachtungen der Agentur im Zusammenhang mit der Möglichkeit, die Begünstigung der Absetzung in jenen Fällen in Anspruch zu nehmen, wo die Zahlungen vor dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages oder bei Nichtvorliegen eines registrierter Vorkaufsvertrages gemacht worden sind aus denen die Bindung des Zubehörs zwischen der Garagenbox und Wohnung hervorgehen.

Insbesondere hat die Agentur die Steuerbegünstigung, unter folgender Bedingung, auch in Bezug auf folgende Fälle anerkannt: Die Bindung muss im Vertrag aufscheinen und bereits vor dem Datum der Einreichung der Steuererklärung mit welcher der/die Steuerpflichtige die Absetzung in Anspruch nimmt, bestehen.

Allgemeiner gesagt, es ist möglich, dass der/die Käufer/in eines zur Wohnung dazugehörige Garagenbox die Absetzung in Bezug auf jene Beträge in Anspruch nehmen kann, die er/sie als Akontozahlung auf den Kauf der Immobilie getätigt hat,

wenn zum Datum der Einreichung der Steuererklärung ein Vorkaufvertrag (Kaufversprechen) registriert wurde.

SPESEN, DIE NICHT MITTELS ÜBERWEISUNG BEZAHLT WURDEN

Im Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016 hat die Agentur Anweisungen bezüglich Absetzung der Spesen bei Kauf einer Garagenbox gegeben, wenn die Zahlung nicht mittels Überweisung durchgeführt wurde.

In diesem Dokument wurde klargestellt, dass die Steuerzahler die Absetzung, unter den folgenden Bedingungen, auch dann in Anspruch nehmen können, wenn die Zahlungen nicht mittels Überweisung vorgenommen wurde:

- wenn im notariellen Akt die vom Unternehmen, das den zur Wohnung dazugehörenden Garagenbox veräußert hat, die erhaltenen Beträge angeführt sind
- wenn der/die Steuerzahler/in vom Verkäufer, zusätzlich zur Bescheinigung zu den Baukosten der Garagenbox, eine Ersatzerklärung der Notorietätsurkunde erhält aus der die zu seinen Gunsten gutgeschriebenen Entgelte aufscheinen, die in die Buchhaltung des Unternehmens inbegriffen sind.

Was müssen diejenigen tun, die Wiedergewinnungsarbeiten vornehmen, um die Absetzungen in Anspruch nehmen zu können

Die vorgesehenen Verpflichtungen für die Beantragung der Absetzung für die Umbauarbeiten sind in den letzten Jahren vereinfacht und reduziert worden. Zum Beispiel wurde die Verpflichtung der Übermittlung der Mitteilung des Arbeitsbeginns an das operative Zentrum von Pescara der Agentur der Einnahmen und die Verpflichtung, die Arbeitskosten in getrennter Weise in der von der Baufirma ausgestellten Rechnung anzugeben, aufgehoben.

Es ist ausreichend, in der Einkommensteuererklärung die Katasteridentifikationsdaten der Immobilie anzugeben, und wenn die Arbeiten vom Halter des Gebäudes durchgeführt werden, die Registrierungsdaten der Akte, die den Titel belegt, sowie die anderen für die Kontrolle der Absetzung erforderlichen Daten. Außerdem müssen auf Anfrage der Ämter die Dokumente aufgehoben und vorgewiesen werden, die in der Anordnung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 2. November 2011 angegeben sind.

Im Einzelnen muss, außer den nachfolgend genannten Dokumenten (Mitteilung an die Gesundheitsbehörde, Rechnungen und Belege der getragenen Ausgaben, Belege der Überweisungen), der Steuerpflichtige folgende Dokumente besitzen:

- Den Antrag auf Katastereintragung (wenn die Immobilie noch nicht erfasst ist)
- Die Zahlungsbelege der Gemeindesteuer (Ici-GIS), wenn geschuldet
- Den Beschluss der Versammlung der Miteigentümer in welchem die Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten beschlossen wird (für Maßnahmen an gemeinsamen Teilen von Wohngebäuden) und die Tabelle der Aufteilung der Ausgaben in Tausendstel

- Die Zustimmungserklärung des Besitzes der Immobilie zur Durchführung der Arbeiten, für Maßnahmen, die vom Halter der Immobilie durchgeführt werden, wenn dieser kein zusammenlebender Familienangehöriger ist
- Die von den geltenden Baugesetzgebung geforderten Verwaltungslizenzen in Bezug auf die Art der durchzuführenden Arbeiten (Konzessionen, Genehmigungen, etc.) oder, wenn die Norm keine Lizenz erfordert, die Erklärung anstelle der öffentlichen Beweisurkunde, in der das Datum des Arbeitsbeginns anzugeben ist, und belegt werden muss, dass die durchgeführten Maßnahmen zur Steuererleichterung berechtigen.

Kleine-Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser, die keinen Verwalter ernannt haben, da sie dazu nicht verpflichtet sind, und die keine Steuernummer haben, können dennoch die Absetzung für Umbauarbeiten an gemeinsamen Teilen in Anspruch nehmen.

Mit dem Rundschreiben Nr. 3/E vom 2. März 2016 hat die Agentur der Einnahmen Folgendes festgehalten:

- Die Zahlung muss immer mit geeigneter Bank/Postüberweisung (auf die die Steuervorauszahlung von Seiten der Bank oder der Post vorgenommen wird) durchgeführt werden
- Bei einem Nichtvorliegen der Steuernummer des Mehrfamilienhauses können die Steuerpflichtigen in die Erklärungsvordrucke die getragenen Ausgaben unter Angabe der Steuernummer des Wohnungsbesitzers eintragen, der die Überweisung ausgeführt hat.

Der Steuerpflichtige muss bei einer Kontrolle nachweisen, dass die Maßnahmen an gemeinsamen Teilen des Gebäudes durchgeführt wurden. Wenn man sich für die Einreichung der Erklärung an ein Steuerbeistandszentrum (CAF) oder einen zugelassenen Vermittler wendet, ist man außer zur allgemeinen erforderlichen Dokumentation auch zur Vorlage einer Selbsterklärung, die die durchgeführten Arbeiten belegt, und die die Katasterdaten der Immobilie des Mehrfamilienhauses angeht, verpflichtet.

MITTEILUNG AN DIE ÖRTLICHE SANITÄTSEINHEIT

An die für das Gebiet zuständige örtliche Sanitätseinheit muss eine Mitteilung (mit Empfangsbestätigung oder anderen von der Region festgelegten Modalitäten) mit folgenden Informationen gesandt werden:

- Die Daten des Auftraggebers der Arbeiten und deren Ort
- Die Art der durchzuführenden Maßnahme
- Die Identifikationsdaten des Unternehmens, das die Arbeiten durchführt, mit ausdrücklicher Übernahme der Verantwortung durch dieses, hinsichtlich der durch die geltenden Normen zur Arbeitssicherheit und zu Abgaben festgelegten Verpflichtungen
- Datum des Beginns der Wiedergewinnungsarbeiten.

Die Mitteilung braucht in all den Fällen nicht zu erfolgen, in denen die Gesetzesvertretenden Dekrete zu den Sicherheitsbedingungen auf Baustellen nicht die Verpflichtung zu einer vorhergehenden Mitteilung an die Gesundheitsbehörde vorsehen.

In der Provinz Bozen muss die Mitteilung zum Arbeitsbeginn ausschließlich an das Arbeitsinspektorat gesendet werden.

ZAHLUNG DURCH ÜBERWEISUNG

Um die Absetzung in Anspruch zu nehmen, ist es nötig, dass die Zahlungen durch Bank- oder Postüberweisung getätigt werden, aus der Folgendes hervorgeht:

- Der Überweisungsgrund, mit Bezugnahme auf die Norm (Artikel 16-bis des DPR Nr. 917/1986)
- Die Steuernummer des Begünstigten der Absetzung
- Die Steuernummer oder MwSt.-Nummer des Zahlungsbegünstigten.

Ü B E R W E I S U N G - G R U N D	<p><input checked="" type="checkbox"/> Überweisung für Bauarbeiten, die zur Absetzung gemäß Art. 16-bis des DPR Nr. 917/1986 berechtigen</p> <p>Bezahlung der Rechnung Nr. _____ vom _____ zu Gunsten von _____ MwSt.-Nummer _____ Begünstigter/e der Absetzung _____ Steuernummer _____</p> <p><input type="checkbox"/></p>
---	--

Ausgaben, die nicht mit Überweisung bezahlt werden können (zum Beispiel Erschließungskosten, Gebühren für Konzessionen, Genehmigungen und Anzeigen des Arbeitsbeginns, steuerliche Einbehalte auf Honorare für Freiberufler, Stempelsteuern), können mit anderen Vorgangsweisen bezahlt werden.

Wenn es mehrere Subjekte gibt, die die Ausgaben tragen, und zur Gänze die Absetzung in Anspruch nehmen wollen, muss in der Überweisung die Steuernummer der Personen angegeben werden, die an der Steuervergünstigung interessiert sind.

nur desjenigen Subjekte enthält, das bis zum 13. Mai 2011 zur Einreichung des Mitteilungsvordrucks an die Betriebszentrale von Pescara verpflichtet war, müssen die anderen Berechtigten, um die Absetzung zu erhalten, in einem vorgesehenen Feld in der Einkommensteuererklärung die auf der Überweisung angegebene Steuernummer eintragen.

Für an gemeinsamen Teilen von Mehrfamilienhäusern durchgeführte Maßnahmen muss außer der Steuernummer des Mehrfamilienhauses auch die des Verwalters oder des anderen Wohnungsbesitzers, der die Zahlung durchführt, angegeben werden.

Wenn der Auftraggeber der Überweisung eine andere Person ist als diejenige, die in der Zahlungsanweisung als Nutznießer der Absetzung angegeben ist, muss bei einem Vorliegen aller anderen gesetzlich vorgesehenen Bedingungen die Absetzung von diesem Letzteren in Anspruch genommen werden (Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 17/E vom 24. April 2015).

Einbehalt auf Überweisungen

Zum Zeitpunkt der Zahlung der Überweisung müssen Banken und die Italienische Post AG einen Einbehalt als Anzahlung auf die vom Unternehmen, das die Arbeiten durchführt, geschuldete Einkommensteuer durchführen.

Seit dem 1. Januar 2015 beträgt der Einbehalt **8%**.

Mit dem Rundschreiben Nr. 40 vom 28. Juli 2010 hat die Agentur der Einnahmen die entsprechenden Anweisungen zur Anwendung dieser Verpflichtung geliefert.

In Bezug auf die zugunsten der Gemeinden getätigten Ausgaben muss der Steuerpflichtige, wenn er mit Überweisung zahlt, ohne zu dieser Zahlungsform verpflichtet zu sein, im Überweisungsgrund die Gemeinde als Zahlungsbegünstigten und den Zahlungsgrund (zum Beispiel Erschließungskosten, Tosap -Steuer auf die Inanspruchnahmen öffentlichen Bodens, etc.) angeben.

Auf diese Weise verbuchen die Bank oder die Post AG die Zahlung nicht als Betrag, der einem Einbehalt unterliegt (Beschluss der Agentur der Einnahmen Nr. 3/E vom 4. Januar 2011).

Mit Resolution Nr. 9/E vom 20. Jänner 2017 hat die Agentur festgelegt, dass zum Zwecke der Absetzung auch die Überweisungen offener Konten bei "Zahlungsinstituten", d.h. den Unternehmen, die verschieden von den Banken sind und von der Banca d'Italia dazu befugt sind Zahlungsdienste auszuführen, gültig sind.

Um in den Genuss der Begünstigung zu gelangen ist es in diesen Fällen erforderlich, dass das Institut, in der Eigenschaft als Steuersubstitut, alle Verpflichtungen bezüglich Steuereinbehalt erfüllt und die Bescheinigung (einheitlicher Bescheinigung CU) ausstellt und die Übermittlung der Erklärung (Vordruck 770) vornimmt.

DURCH FINANZIERUNG GEZAHLTE SPESEN

Wenn die Arbeiten durch eine Finanzierungsgesellschaft gezahlt wurden, die dem Steuerpflichtigen eine Finanzierung gewährt hat, kann dieser dennoch bei einem Vorliegen der anderen Vorbedingungen die Steuererleichterung beantragen, unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Gesellschaft, die die Finanzierung gewährt, bezahlt das Unternehmen, das die Arbeiten durchgeführt hat, mit Bank-oder Postüberweisung, aus der alle gesetzlich vorgesehenen Daten hervorgehen (Überweisungsgrund mit Angabe der Daten der Steuererleichterungsnorm, Steuernummer des Subjekts, in dessen Namen die Zahlung durchgeführt wurde, MwSt.-Nummer des Subjekts, zu dessen Gunsten die Überweisung getätigt wurde)

- Der Steuerpflichtige ist im Besitz des Belegs der von der Finanzierungsgesellschaft an den Dienstleister getätigten Überweisung.

Für die Absetzung gilt das Jahr der Durchführung der Überweisung von Seiten der Finanzierungsgesellschaft als das Jahr der Übernahme der Ausgabe.

WEITERE DOKUMENTE, DIE AUFZUBEWAHREN SIND

Die betroffenen Steuerpflichtigen müssen außer dem Überweisungsbeleg auch die Rechnungen und Steuerbelege zu den für die Ausführung der Umbauarbeiten durchgeführten Ausgaben aufbewahren.

Diese Dokumente müssen auf den Namen der Personen lauten, die die Absetzung in Anspruch nehmen, sie könnten in der Tat von den Finanzämtern, die ihre Einkommensteuererklärung überprüfen, angefordert werden.

Für Maßnahmen, die an gemeinsamen Teilen von Mehrfamilienhäuser durchgeführt wurden, kann der Steuerpflichtige anstelle aller vorgesehenen Unterlagen eine vom Verwalter des Mehrfamilienhauses ausgestellte Bescheinigung verwenden, in der dieser die Erfüllung aller vorgesehenen Verpflichtungen bescheinigt und die Summe angibt, die der Steuerpflichtige zum Zweck der Absetzung berücksichtigen kann.

Wie man das Recht auf Absetzung verlieren kann

Die Absetzung wird nicht zuerkannt, und der eventuell in Anspruch genommene Betrag wird von den Ämtern wieder eingefordert, wenn Folgendes vorliegt:

- Die vorhergehende Mitteilung an die zuständige Gesundheitsbehörde wurde, obwohl obligatorisch, nicht durchgeführt
- Die Zahlung wurde nicht durch Bank- oder Post Überweisung getätigt oder es wurde eine Überweisung getätigt, die nicht die notwendigen Angaben enthält (Überweisungsgrund, Steuernummer des zur Absetzung Begünstigten, MwSt.-Nummer oder Steuernummer des Subjekts, zu dessen Gunsten die Überweisung durchgeführt wurde).

Im Hinblick auf diese Einhaltung hat die Agentur für Einnahmen mit Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016 festgelegt, dass der/die Steuerzahler/in das Recht auf die Begünstigung nicht verliert, wenn die Überweisung fehlerhaft durchgeführt wurde, sodass es den Banken, der Italienischen Post oder anderen Zahlungsinstituten nicht möglich war den Steuereinbehalt von 8% vorzunehmen. Um trotzdem in den Genuss der Begünstigung zu gelangen, muss jedoch beim entsprechenden Institut eine Ersatzerklärung des Notorietätsaktes angefordert werden mit welcher der/die Begünstigte der Überweisung bestätigt die Beträge erhalten und diese in seiner/ihrer Buchhaltung einbezogen zu haben

- Die Rechnungen oder Belege, die die getätigten Ausgaben nachweisen, wurden nicht vorgelegt
- Der Überweisungsbeleg wurde nicht vorgelegt oder er ist auf eine andere Person ausgestellt als der Antragsteller der Absetzung

- Die Bauarbeiten wurden nicht unter Einhaltung der städtebaulichen Normen und kommunalen Bauvorschriften ausgeführt
- Die Sicherheitsvorschriften am Arbeitsplatz und die Abgabenverpflichtungen wurden verletzt. Für diese Verstöße verliert der Steuerpflichtige nicht das Anrecht auf die Steuererleichterung, wenn er im Besitz der Erklärung der Einhaltung der genannten Vorschriften, die ihm von der Baufirma ausgestellt wurde, ist (im Sinn des DPR vom 28. Dezember 2000, N. 445).

Wenn sich die Besitzverhältnisse ändern

Wenn die Immobilie, an der die Maßnahmen zur Wiedergewinnung der Bausubstanz ausgeführt wurde, verkauft wurde, bevor der gesamte Zeitraum zur Inanspruchnahme der Steuererleichterung verstrichen ist, wird das Anrecht auf die Absetzung des nicht benutzten Anteils an den Käufer der Immobilieneinheit (wenn er eine natürliche Person ist) übertragen, es sei denn, zwischen den Parteien liegen andere Abmachungen vor.

Letztlich hat im Fall eines Verkaufs, und mehr im Allgemeinen, einer notariellen Übertragung zwischen lebenden Personen, der Verkäufer die Wahlmöglichkeit, ob er die noch nicht benutzten Absetzungen in Anspruch nehmen oder dieses Anrecht an den Käufer (natürliche Person) der Immobilie übertragen will.

Dennoch wird die Vergünstigung bei einem Nichtvorliegen von spezifischen Angaben im Kaufvertrag automatisch an den Käufer der Immobilie übertragen.

Bei einem Todesfall des Berechtigten wird die nicht in Anspruch genommene Absetzung zur Gänze oder in Teilen für die verbleibenden Steuerzeiträume ausschließlich an den Erben oder die Erben, die das „materielle und direkte Halten der Immobilie“ bewahren, übertragen.

Die Bedingung des Haltens des Gutes muss nicht nur für das Jahr der Annahme der Erbschaft vorliegen, sondern auch für jedes Jahr, für das man die verbleibenden Raten der Absetzung in Anspruch nehmen will.

Wenn zum Beispiel der Erbe, der direkt die geerbt Immobilie hielt, sie zu Benutzung oder Vermietung der Immobilie selbst überträgt, kann er die Raten der entsprechenden Absetzung für die Jahre nicht in Anspruch nehmen, in denen er das materielle und direkte Halten des Gutes nicht mehr ausführt.

Er kann eventuell die verbleibenden entsprechenden Raten der Jahre nach Beendigung des Nutzungs- oder Mietvertrags in Anspruch nehmen (Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 17/E vom 24. April 2015).

Umzug des Mieters oder des Leihnehmers

Die Beendigung des Status der Miete oder der Nutzung beendet nicht das Anrecht auf die Absetzung durch den Mieter oder Nutzer, der die Maßnahmen, für die die Absetzung in Anspruch genommen wurde, durchgeführt hat; er kann sie weiterhin bis zum Ende des vorgesehenen Zeitraums in Anspruch nehmen.

Zusammenlegung mit der IRPEF-Absetzung für die Energieeinsparung

Die Absetzung für Wiedergewinnungsarbeiten der Bausubstanz kann nicht mit der Begünstigung (zur Zeit Absetzung von 65%), die für Maßnahmen für die Energieeinsparung vorgesehen sind, zusammengelegt werden.

Daher kann der Steuerpflichtige im Fall, in dem die durchgeführten Maßnahmen sowohl unter die zur Energieeinsparung als auch für Wiedergewinnungsarbeiten vorgesehenen Steuerbegünstigungen fallen, für dieselben Ausgaben nur entweder die eine oder die andere steuerliche Vergünstigung in Anspruch nehmen, indem er die speziell in Bezug auf jede einzelne Vergünstigung vorgesehenen Verpflichtungen erfüllt.

Absetzung für den Kauf von Möbeln und großen Elektrogeräten

Das Gesetzesdekret N. 63/2013 hat eine Absetzung auf die Einkommensteuer von **50%** für den Ankauf von **Möbeln** und **großen Elektrogeräten** der Klasse nicht unter A+ (A für Backöfen) eingeführt, die für die Einrichtung eines Gebäudes bestimmt sind, das Gegenstand einer Umbauarbeiten ist.

Das Stabilitätsgesetz 2017 (Gesetz Nr. 232 vom 11. Dezember 2016) hat diese Absetzung bis zum **31. Dezember 2017** verlängert. Ab 2017 kann diese Absetzung jedoch nur in Anspruch genommen werden, wenn die Umbauarbeiten an der Immobilie nicht an einem früheren Datum als dem 1. Jänner 2016 begonnen wurden.

Wann kann die Absetzung in Anspruch genommen werden

Die grundlegende Bedingung, um in den Genuss der Absetzung zu gelangen, ist die Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten an der Bausubstanz und zwar sowohl an einzelnen Wohnimmobilieneinheiten, als auch an gemeinsamen Einheiten von Wohngebäuden (Portierraum am Hauseingang, Hausmeisterwohnung, Waschräume, etc.).

Wenn Arbeiten an Gemeinschaftsteilen vorgenommen werden, hat jeder Miteigentümer für seinen Besitzanteil und zwar nur für die gekauften und für die Einrichtung der Gemeinschaftsanteile bestimmten Güter das Recht auf Absetzung. Der Bonus wird nicht zugestanden, wenn die Miteigentümer die Güter für die Einrichtung der eigenen Immobilie erwerben.

Für folgende Baumaßnahmen, kann ein Antrag auf Absetzung gemacht werden:

- Außerordentliche Instandhaltungsarbeiten, Restaurierungs-, Instandhaltungs- und Umbauarbeiten, die sowohl an gemeinsamen Teilen von Wohngebäuden als auch an einzelnen Wohnimmobilieneinheiten vorgenommen werden

- Ordentliche Instandhaltungsarbeiten an gemeinsamen Teilen von Wohngebäuden
- die zum Neubau oder zur Wiederherstellung einer aufgrund von Naturereignissen beschädigten Immobilie, auch wenn sie nicht unter die vorhergehenden Kategorien fallen, notwendig sind, vorausgesetzt es wurde der Notstand erklärt
- Restaurierungs- Instandhaltungs- und Wiedergewinnungsarbeiten ganzer Gebäude, die durch Bau- oder Gebäudesanierungsunternehmen und Baugenossenschaften vorgenommen werden, die binnen 18 Monaten nach Abschluss der Arbeiten die Immobilie verkaufen oder zuweisen.

Um die Absetzung für den Kauf von Möbeln und großen Elektrogeräten in Anspruch zu nehmen, ist es außerdem unabdingbar, dass das Datum des Arbeitsbeginns vor dem Datum liegt, an dem die Ausgaben getätigt wurden.

Es ist jedoch nicht erheblich, dass die Spesen für die Umbauarbeiten vor den Kosten für die Einrichtung der Wohnung getragen werden.

In Bezug auf Arbeiten für welche weder eine Genehmigung erforderlich ist noch eine Mitteilung gemacht werden muss, kann das Datum des Arbeitsbeginns durch Verwaltungslizenzen, durch die vorherige Mitteilung an den Sanitätsbetrieb, wenn diese vorgeschrieben ist, durch die Ersatzerklärung des Notorietätsaktes nachgewiesen werden.

Für welche Ankäufe

Die Absetzung steht für die zwischen dem 6. Juni 2013 und dem 31. Dezember 2017 getragenen Spesen für den Ankauf von Folgendem zu:

- **Neue Möbel** (wie: Betten, Schränke, Schubladenschränke, Bücherregale, Schreibtische, Tische, Stühle, Nachtkästchen, Sofas, Sessel, Kredenzen, sowie Matratzen und Beleuchtungsgeräte). Davon ausgenommen ist der Ankauf von Türen, Bodenbelägen (zum Beispiel Parkett), Vorhängen und dergleichen sowie anderen Einrichtungsergänzungen
- **Große Elektrogeräte** der Energieklasse nicht unter A+ (A für Backöfen), für Geräte, für die eine Energieplakette vorgesehen ist. Für Elektrogeräte ohne Energieplakette, wird der Ankauf nur gefördert, wenn für diese noch keine Verpflichtung zur Energieplakette vorgesehen ist. Unter große Elektrogeräte fallen zum Beispiel: Kühlschränke, Gefriertruhen, Waschmaschinen, Trockner, Geschirrspülmaschinen, Kochgeräte, elektrische Öfen, elektrische Warmhalteplatten, Mikrowellenherde, elektrische Heizgeräte, elektrische Radiatoren, elektrische Ventilatoren, Klimatisierungsgeräte.

Unter die abzusetzenden Spesen können auch die Kosten für Transport und Montage der gekauften Güter eingerechnet werden.

Der Kauf von Möbeln oder großen Elektrogeräten kann auch dann gefördert werden, wenn die Güter zur Einrichtung eines anderen Raumes derselben Immobilie bestimmt sind, an der die Baumaßnahme durchgeführt wurde.

Absetzbarer Betrag

Die zustehende Absetzung, die in zehn Jahresraten gleicher Höhe aufzuteilen ist, muss auf den Gesamtbetrag von € 10.000 berechnet werden (insgesamt bezogen auf die für den Ankauf von Möbeln und großen Elektrogeräten übernommenen Ausgaben).

Dieser Höchstbetrag betrifft eine Einzelimmobilieneinheit einschließlich der zugehörigen Teile, oder den Teil in Gemeinschaftsbesitz des Gebäudes, das Objekt der Umbauarbeiten ist.

Der/die Steuerpflichtige, der Umbauarbeiten in mehreren Immobilieneinheiten durchführt, hat mehrfach Anspruch auf die Vergünstigung.

Für die im Jahr 2016 durchgeführten Umbauarbeiten, die im Jahr 2016 begonnen haben und im Jahr 2017 fortgeführt wurden, ist die Begünstigung auf einem Höchstbetrag von 10.000 Euro abzüglich der im Jahr 2016 getragenen Spesen für welche die Begünstigung bereits in Anspruch genommen worden ist, zu berechnen.

Zahlung und Unterlagen, die aufzubewahren sind

Um in den Genuss des Rechtes auf Absetzung für den Kauf von Möbeln und großen Elektrogeräten zu gelangen, müssen die Zahlungen durch Bank- bzw. Postüberweisungen oder mittels Debit- oder Kreditkarten vorgenommen werden.

Die Zahlung mittels Bankschecks, Bargeld oder andere Mittel ist verboten.

Wenn die Zahlung durch Bank- oder Postüberweisung angeordnet wird, muss man laut Rundschreiben Nr. 7/2016 der Agentur der Einnahmen nicht den von den Banken und der Italienischen Post AG eigens vorgedruckten Überweisungsbeleg (mit vorgesehenen Steuereinbehalt) verwenden, der für die Wiedergewinnungsarbeiten am Bauvermögen vorgesehen ist.

Dieselben Modalitäten müssen für die Bezahlung der Transport- und Montagekosten der Güter eingehalten werden.

Für die Zahlungen mittels Kredit- oder Debetkarte wird das Zahlungsdatum durch den Tag der Benutzung der Karte durch den Inhaber (auf dem Transaktionsbeleg angegeben) bestimmt, und nicht durch den Tag der Belastung des Girokontos des Inhabers selbst.

Der/die Steuerpflichtige muss außerdem Folgendes aufbewahren:

- Die Unterlagen, die die Zahlung belegen (Überweisungsbeleg, Beleg der erfolgten Transaktion, für Zahlungen mit Kredit- oder Debitkarte, Unterlagen der Belastung des Girokontos)
- Rechnungen für die Ankäufe der Güter, die die Art, Qualität und Menge der angekauften Güter oder Dienstleistungen angeben.

Im Gegensatz zu den für die Absetzung der Umbauarbeiten vorgesehenen Bestimmungen können die Ausgaben für den Ankauf von Möbeln und großen Elektrogeräten, die von einem verstorbenen Steuerpflichtigen getragen wurden, nicht für noch nicht in Anspruch genommenen Anteile vom Erben abgesetzt werden, auch wenn dieser letztere die materielle und direkte Haltung der Immobilie trägt.

Letztlich wird die nicht oder nur zum Teil vom verstorbenen Steuerpflichtigen benutzte Absetzung nicht auf die Erben für die verbleibenden Steuerzeiträume übertragen (Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 17/E vom 24. April 2015).

2. DIE MWST. AUF WIEDERGEWINNUNGSARBEITEN



Begünstigung für ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten

Auf **Dienstleistungen**, welche ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten an Wohnimmobilien betreffen, ist ein erleichtertes Steuersystem vorgesehen, das die Anwendung der reduzierten MwSt. von **10%** vorsieht.

Die **Abtretungen von Gütern** unterliegen hingegen dem reduzierten Steuersatz der MwSt. nur dann, wenn die entsprechende Lieferung im Auftragsvertrag enthalten ist.

Wenn der Auftragnehmer jedoch Güter eines größeren Vermögenswertes liefert, wird der erleichterte Steuersatz auf die genannten Güter nur bis zur Erreichung des Wertes der Leistung ohne den Wert der Güter selbst angewandt.

Der Höchstbetrag dieses Werts muss durch Subtraktion des Wertes der Güter größeren Wertes vom Gesamtbetrag der Leistung, die der gesamten vom Auftraggeber geschuldete Summe entspricht, berechnet werden.

Die Güter größeren Wertes wurden ausdrücklich vom Dekret vom 29. Dezember 1999 festgelegt.

Es handelt sich um:

- Personen- und Lastenaufzüge
- Außen- und Innentüren und Fenster
- Heizkessel
- Videosprechanlagen
- Anlagen zur Klimatisierung und Luftumwälzung
- Sanitärelemente und Hähne für Bäder
- Sicherheitsanlagen.

Auf diese Güter größeren Wertes wird also der erleichterte Steuersatz von 10 % nur auf die Differenz zwischen dem Gesamtwert der Leistung und dem Wert der Güter selbst angewandt.

BEISPIEL

Gesamtkosten für die Maßnahmen € 10.000, davon:

a) € 4000 für Arbeitsleistungen

b) € 6000 Kosten der Güter von größerem Wert (zum Beispiel Wasserhähne und Sanitäreinrichtung).

Die MwSt. von 10% wird auf die Differenz zwischen dem Gesamtbetrag der Arbeiten und den Kosten der Güter von größerem Wert angewandt: $10.000 - 6.000 = 4.000$. Auf den Restbetrag der Güter (2000 €) wird die MwSt. im ordentlichen Ausmaß von 22 % angewandt.

Die erleichterte MwSt. von 10 % kann nicht angewandt werden:

- auf Materialien oder Güter, die von einem anderen Subjekt als dem, das die Arbeiten durchführt, geliefert werden
- auf direkt vom Auftraggeber gekaufte Materialien oder Güter
- auf Dienstleistungen von Freiberuflern, auch wenn sie im Bereich von Maßnahmen zur Wiedergewinnung der Bausubstanz durchgeführt wurden
- auf Dienstleistungen, die von Subunternehmern gegenüber der ausführenden Baufirma durchgeführt wurden. In diesem Fall muss das Subunternehmen dem Hauptunternehmen den ordentlichen MwSt.-Satz von 22 % in Rechnung stellen, das seinerseits dem Auftraggeber die Leistung mit einer MwSt. von 10 % in Rechnung stellt, wenn die notwendigen Vorbedingungen dazu vorliegen.

Begünstigte MwSt. für Restaurierungs- und Sanierungs- und Umbauarbeiten

Für alle anderen Maßnahmen zur Wiedergewinnung der Bausubstanz ist immer ohne Verfallsdatum die Anwendung des MwSt.-Satzes von 10 % vorgesehen.

Es handelt sich im Einzelnen um Folgendes:

A. Das Erbringen von Dienstleistungen in Abhängigkeit vom Auftrags- oder Arbeitsvertrag zur Ausführung von Maßnahmen für

- Restaurierung
- Sanierungsarbeiten
- Wiedergewinnungsarbeiten

B. Der Ankauf von Gütern, mit Ausnahme von Rohmaterialien und Halbfertigprodukten, die für die Durchführung der Maßnahmen für Restaurierung, Erhaltung und bauliche Sanierung geliefert wurden, die vom Art. 3, Buchst. c) und d) des Einheitstextes der gesetzlichen und regulierenden Bestimmungen zum Bauwesen, angenommen durch das Dpr vom 6. Juni 2001, Nr. 380, festgelegt wurden.

Der MwSt.-Satz von 10 % wird außerdem auf die Lieferung von sogenannten Fertiggütern angewandt, d.h. die Güter die, auch wenn sie eingebaut werden, ihre eigene Individualität bewahren, zum Beispiel Türen, Außenfenster, Sanitäreinrichtung, Heizkessel, etc).

Die Steuererleichterung steht sowohl für den direkt vom Auftraggeber der Arbeiten getätigten Ankauf zu, als auch dann, wenn die Güter durch die Firma oder denjenigen, der die Arbeiten ausführt, gekauft werden.

3. DIE ABSETZUNG FÜR KÄUFER UND FÜR DIE ZUWEISUNGSEMPFÄNGER VON UMGEBAUTEN IMMOBILIEN



Eine IRPEF-Absetzung ist auch für den Ankauf von sanierten Gebäuden zu Wohnzwecken vorgesehen.

Im Einzelnen wird die Absetzung für Sanierungsmaßnahmen von gesamten Gebäuden angewandt, die von Baufirmen oder Gebäudesanierungsfirmen und Baugenossenschaften durchgeführt werden, die innerhalb von **18 Monaten** nach dem Abschluss der Arbeiten eine nachfolgende Veräußerung oder Übergabe der Immobilie vornehmen.

HINWEIS

Auch diese Absetzung ist von 36 auf 50 % erhöht worden, wenn die Ausgaben für den Kauf der Immobilie im Zeitraum zwischen dem 6. 20. Juni 2012 und dem 31. Dezember 2017 vorgenommen wurden und steht bis zum Höchstbetrag von 96.000 € (statt 48.000 €) zu.

Ab 2018 wird wieder das ordentliche von 36 % auf einen Höchstbetrag von 48.000 € angewandt werden.

Der Käufer oder derjenige, dem die Immobilie zugewiesen wird, muss in jedem Fall die Absetzung berechnen (50 oder 36 %), unabhängig vom Wert der durchgeführten Maßnahmen, auf einen Pauschalbetrag von 25 % des Kaufpreises oder der Zuweisung der Wohnung.

BEISPIEL

Am 21. Dezember 2016 kauft ein Steuerpflichtiger eine Wohnung zum Preis von **200.000 €**.

Der Pauschalbetrag der Sanierung (25 % von 200.000 €) beträgt **50.000 €**. Die Absetzung (50 % von 50.000 €) beträgt **25.000 €**.

Die Absetzung muss immer in **10 Jahresraten** gleichen Betrages aufgeteilt werden.

Die Höchstgrenze der zulässigen Ausgabe (48.000 oder 96.000 €) muss auf eine einzelne Wohneinheit und nicht auf die Anzahl der Personen, die an der Ausgabe teilnehmen, bezogen werden.

Folglich wird dieser Betrag unter alle zur Steuererleichterung berechtigten Subjekte aufgeteilt.

Die Absetzung wird angewandt, wenn die Arbeiten zur Restaurierung, Erhalt und baulicher Sanierung gemäß Buchst. c) und d) des Abs. 1 des Artikels 3 des Dpr 380/2001 durchgeführt wurden.

MASSNAHMEN DER RESTAURIERUNGS- UND SANIERUNGSARBEITEN



Dies sind Maßnahmen für einen Erhalt des Gebäudes, und um seine Funktion zu sichern (zum Beispiel Befestigung, Wiederaufbau und Erneuerung von Konstruktionselementen des Gebäudes, Einbau von notwendigen Zusatzelementen und Anlagen)

WIEDERGEWINNUNGS-ARBEITEN



Dies sind Maßnahmen zur Umwandlung eines Gebäudes durch eine systematische Gesamtheit von Arbeiten, die zu einem gänzlich oder teilweise vom vorhergehenden unterschiedlichen Baukörper führen können

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Begünstigungen

Die IRPEF-Absetzung wird unter folgenden Bedingungen angewandt:

- Der Ankauf oder die Übergabe der Wohneinheit muss innerhalb von 18 Monaten erfolgen
- Die gekaufte oder zugewiesene Immobilie muss Teil eines Gebäudes sein, an dem Restaurierungs-, Sanierungs- und Umbauarbeiten vorgenommen wurden, die das gesamte Gebäude betreffen. Die Steuererleichterung wird daher unter der Bedingung angewandt, dass die Baumaßnahmen das gesamte Gebäude betreffen (und nicht nur einen Teil davon, auch wenn dieser erheblich ist)
- Der Begriff „Immobilie“ muss als einzelne Wohneinheit verstanden werden und die Steuererleichterung ist nicht an die Abtretung oder Übergabe von anderen Immobilieneinheiten gebunden, die das gesamte Gebäude darstellen, sodass jeder Käufer die Absetzung mit dem eigenen Kauf oder der Übergabe in Anspruch nehmen kann.

HINWEIS

Der/die Käufer/in der Immobilie kann unter der Bedingung, dass der Vorkaufvertrag oder der Kaufvertrag (Rundschreiben Nr. 43/E vom 18. November 2016) zum Datum der Einreichung der Einkommenserklärung registriert war, auch für die Akontozahlungen in Anspruch nehmen.

Um in den Genuss der Begünstigung zu gelangen müssen die Zahlungen nicht über Bank- oder Postüberweisung erfolgen.

4. DIE IRPEF-ABSETZUNG VON 19% AUF DIE PASSIVZINSEN DER DARLEHEN



Worin sie besteht

Steuerpflichtige, die eine Sanierung und/oder Bau ihres Hauses als Hauptwohnung vornehmen, können von der Einkommensteuer die passiven Zinsen und zusätzliche auf Hypotheken gezahlten Lasten in der Höhe von 19 % absetzen, für den Bau und den Umbau der Immobilieneinheit, die mit auf dem Staatsgebiet oder dem Gebiet eines Mitgliedstaates der Europäischen Union wohnhaften Subjekten oder mit auf dem Staatsgebiet fest ansässigen Organisationen von nicht wohnhaften Subjekten abgeschlossen wurden.

Der Höchstbetrag, auf den die Absetzung von 19 % berechnet wird, beträgt insgesamt 2582,28 € für jedes Steuerjahr.

Unter **Bau** und **Sanierung** werden alle Maßnahmen verstanden, die in Übereinstimmung mit den kommunalen Genehmigungsvorgängen für Neubauten getroffen wurden, einschließlich der Maßnahmen für bauliche Sanierung gemäß Art. 31, Abs. 1, Buchst. d) des Gesetzes vom 5. August 1978, Nr. 457 (das nunmehr in den Art. 3 des Einheitstextes der gesetzlichen und regulierenden Bestimmungen zum Bauwesen, angenommen durch das DPR vom 6. Juni 2001, Nr. 380 aufgegangen ist).

Unter **Hauptwohnung** versteht man die Wohnung, in der der Steuerpflichtige und/oder seine Familienangehörige gewohnheitsmäßig sich aufhalten.

Zu diesem Zweck dienen die Ergebnisse der Melderegister oder die Selbstbescheinigung, mit der der Steuerpflichtige bescheinigen kann, dass er gewohnheitsmäßig an einem anderen Ort wohnt, als dem, der in den Melderegistern angegeben ist.

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Absetzung

Zur Inanspruchnahme der fraglichen Absetzungen müssen folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Das Darlehen muss in den 6 Monaten vor dem Datum des Beginns der Bauarbeiten oder den 18 darauffolgenden Monaten aufgenommen werden
- Die Immobilie muss innerhalb von 6 Monaten nach dem Abschluss der Bauarbeiten als Hauptwohnung genutzt werden
- Der Mietvertrag muss vom Subjekt abgeschlossen werden, das in den Besitz der Immobilieneinheit durch Eigentumsrecht oder anderes dingliches Recht gelangt.

Die Absetzung ist auf die Höhe der passiven Zinsen für den Betrag des effektiv in jedem Jahr für den Bau der Immobilie benutzten Darlehens begrenzt.

Diese Absetzung ist mit der Absetzung für passive Zinsen für Hypothekarkredite, die für den Kauf der Hauptwohnung nur für die gesamte Zeitdauer der Bauarbeiten der Immobilieneinheit aufgenommen wurden, sowie für den Zeitraum von 6 Monaten nach dem Ende der Arbeiten selbst, kumulierbar.

Das Anrecht auf Absetzung verfällt ab dem Steuerzeitraum, der auf den Steuerzeitraum folgt, in dem die Immobilie nicht mehr als Hauptwohnung benutzt wird.

Veränderungen, die aufgrund von Umzügen aus Arbeitsgründen erfolgen, werden nicht berücksichtigt.

Die Nichtbenützung der Immobilieneinheit als Hauptwohnung innerhalb von sechs Monaten nach dem Abschluss der Bauarbeiten zieht den Verlust des Anrechts auf Absetzung nach sich.

In diesem Fall beginnt die Frist für die Berichtigung der Einkommensteuererklärung durch die Agentur der Einnahmen ab dem Datum des Abschlusses der Bauarbeiten.

Die Absetzung steht nicht zu, wenn die Bauarbeiten der als Hauptwohnung zu benutzenden Immobilieneinheit nicht innerhalb der vom Genehmigungsvorgang festgesetzten Frist, die den Bau der Immobilie selbst genehmigt hat (mit Möglichkeit der Verlängerung) abgeschlossen sind. In diesem Fall beginnt ab diesem Datum die Frist für die Berichtigung der Einkommensteuererklärung.

Das Anrecht auf Absetzung verfällt nicht, wenn die Bauarbeiten aufgrund von Verzögerungen bei der Ausstellung der von der gültigen Baugesetzgebung geforderten Verwaltungslizenzen, die ausschließlich der Kommunalverwaltung zugeschrieben werden können, nicht innerhalb von 6 Monaten oder innerhalb von 18 Monaten nach dem Abschlussdatum des Darlehensvertrages begonnen wurden, oder die vorgesehenen Fristen im genannten Zeitraum nicht eingehalten wurden.

5. DIE WICHTIGSTEN MASSNAHMEN FÜR WELCHE DIE IRPEF-ABSETZUNG ZUGELASSEN IST



Nachfolgend eine beispielgebende Liste für zugelassene Maßnahmen für die Inanspruchnahme der IRPEF-Absetzung. In jedem Fall muss die Konformität mit den örtlichen Bauvorschriften überprüft werden.

Maßnahmen in einzelnen Wohneinheiten

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Zusammenlegung von Räumen oder anderen Immobilieneinheiten	Verschiebung einiger Räume von einer Immobilieneinheit auf eine andere oder auch Vereinigung von zwei Immobilieneinheiten mit externen Arbeiten
Verbreiterung von Türen	Mit geringfügigem Abriss, Erstellung von internen Zumauerungen oder Mauerdurchbrüchen, die nicht das Verteilungsschema der Immobilieneinheit und des Gebäudes ändern
Verbreiterung von externen Türen und Fenstern	Mit geringfügigem Mauerabriss
Alarmanrichtungen externe Fenster	Installation, Austausch der Anlage oder Reparatur mit Neuerungen
Vergrößerung mit Bildung von technischem Volumen	Abriss und/oder Bau (Treppen, Aufzugschacht, Heizraum, etc.) mit internen und externen Arbeiten
Interner Mauerdurchbruch	Türdurchbruch zur Vereinigung zweier Immobilieneinheiten oder anderer Räume mit internen Arbeiten oder Durchbruch auf internen Treppenabsatz
Aufzug	Neue Installation oder Austausch des bisherigen (extern oder intern) durch einen anderen mit verschiedenen essenziellen Eigenschaften, oder Anpassung an das G.13/89
Balkone	Ersatz durch einen neuen Balkon mit anderen Eigenschaften (Materialien, Oberfläche und Farbe) als der bisherige und Neubau
Architektonische Barrieren	Eliminierung
Garagenbox	Neubau <i>(Absetzbar, vorausgesetzt die Zugehörigkeit zu einer Immobilieneinheit)</i>
Verkabelung der Gebäude	Arbeiten zur Verkabelung der Gebäude, vorausgesetzt sie verbinden alle Wohneinheiten der Immobilie
Heizkessel	Austausch oder Reparatur mit Neuerungen
Heizkörper oder Klimatisierungsgeräte	Austausch auch durch Geräte andere Art und Reparatur oder Installation einzelner Elemente <i>(Absetzbar in den einzelnen Immobilieneinheiten, wenn es sich um Maßnahmen zur Energieeinsparung handelt)</i> Installation externer Maschinen
Externe Tore	Neubau oder Austausch durch Tore mit anderen Eigenschaften (Materialien, Dimensionen und Farben) als bisher
Schornstein	Neubau innen oder außen oder Neuerstellung unter Veränderung der bisherigen Eigenschaften
Keller	Erstellung von Innentrennwänden durch Abriss und Neubau mit Bretterwänden Externe Arbeiten mit Veränderungen der Eigenschaften von Wänden, Türen und Fenstern

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Hauswasseranlage	Verschiedene Reparaturen mit Änderung der internen oder externen Verteilung Neubau (technisches Volumen) im Zuge außerordentlicher Instandhaltungs-, Restaurierungs- oder Umbauarbeiten
Heizzentrale	Verschiedene Reparaturen, innen und außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie bisher (Mauerarbeiten) Mit Änderung der inneren Verteilung Mit äußeren Änderungen (Form, Materialien und Farben), Neubau (technisches Volumen) im Zuge einer außergewöhnlichen Instandhaltungsmaßnahme, einer Restaurierung oder eines Umbaus
Sprechanlagen, Videosprechanlagen und Kameras	Austausch oder Neue Installation mit den nötigen Mauerarbeiten
Begrenzung der Geräuschbelästigung	Arbeiten zur Geräuschbegrenzung auch ohne eigentliche Bauarbeiten (Absetzbar, vorausgesetzt das Erreichen des gesetzlichen Standards wird zertifiziert)
Gesimse	Neubau oder Neuherstellung mit anderen Eigenschaften als bisher
Fensterbänke und Balkone	Neubau oder Austausch der Vorhandenen durch Neue mit anderen Eigenschaften (Materialien, Dimensionen und Farben)
Fassade	Neuherstellung, auch teilweise, unter Änderung von Materialien und/oder Farben (oder auch nur Farben)
Fenster	Neuer Durchbruch unter Änderung der vorhandenen Fenster Austausch durch Fenster mit anderer Form, Material und Farben
Kanalisation	Neubau oder Neuherstellung mit anderen Dimensionen und/oder Verlauf als bisher, mit Innen- oder Außenarbeiten, von der Grundstücksgrenze bis zur öffentlichen Kanalisation)
Garage	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von Teilen mit anderen Eigenschaften als bisher Neubau (Absetzbar, unter Voraussetzung der Zugehörigkeit zu einer Immobilieneinheit)
Treppenstufen	Austausch von Stufen innen und außen, unter Veränderung der bisherigen Form, Dimensionen oder Materialien
Dachrinnen	Neue Installation oder Austausch mit Änderung der bisherigen Situation
Autonome interne Heizanlage (vorausgesetzt in Übereinstimmung mit MD 37/2008 - ehem. Gesetz 46/90)	Neue Anlage, ohne Bauarbeiten Neue Anlage mit äußeren Bauarbeiten (Schornstein und/oder andere innere oder äußere Arbeiten) für Heizung oder Lüftung Reparatur mit Modernisierungen und/oder Neuerungen
Elektrische Anlage	Austausch der Anlage oder Ergänzung zur Erfüllung der Normen
Wasseranlage	Austausch oder Reparatur mit Neuerungen im Verhältnis zur Bisherigen
Feststehende Vergitterung	Austausch mit Neuerungen im Vergleich zur bisherigen Situation Neuinstallation mit oder ohne äußere Arbeiten
Außentüren und Fenster	Neuinstallation oder Austausch durch Neue mit anderer Form, Materialien oder Farben (nur wenn die ganze Fassade betroffen ist)
Fehlerstrom- Schutzschalter	Austausch oder Reparatur mit Neuerungen
Außenverputz der Fassade	Äußerer Verputz und Anstrich mit Veränderung von Materialien und/oder Farben

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Plattform im Freien (Terrasse)	Neue Herstellung mit anderen Materialien als bisher
Heizraum	Verschiedene Mauerreparaturen mit Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation Neubau (technisches Volumen) oder Ausführung von äußeren Maßnahmen, die Materialien-Oberflächen-Farben verändern
Dachluken	Neubau oder Austausch durch Neue mit anderen Eigenschaften (Form und Farben) als bisher
Mansarde	Innere und äußere Änderungen durch Bauarbeiten, ohne Änderung des Bestimmungszweckes
Gehsteig	Neubau auf Privatgrund
Arbeiten zur Anpassung der Gebäude an die Normen	Maßnahmen zur Anpassung der Gebäude an die Normen (absetzbar, wenn sie in der Kategorie gemäß Art. 1 G. 449/97 enthalten sind und die gesetzlichen Bescheinigungen eingereicht werden)
Lastenaufzüge	Neubau oder Austausch des Vorhandenen durch einen Neuen mit anderen Eigenschaften (Materialien, und Farben) als bisher
Einfriedungsmauern	Herstellung und Austausch mit Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation
Äußere Umfassungsmauern	Neubau, Abriss und Wiederaufbau an einem anderen äußeren Gebäudeteil oder am selben Ort, aber mit Veränderung von Dimensionen, Form, Materialien und Farben
Innenmauern	Neubau oder Abriss und Wiederherstellung in einem anderen inneren Gebäudeteil
Brüstungen und Balkone	Neuherstellung oder Austausch durch Neue mit anderen Eigenschaften als bisher
Außenwand	Neuherstellung, auch teilweise, unter Änderung von Materialien und Farben (oder auch nur Farben)
Innenwand	Neubau, Abriss und Wiederherstellung in einem anderen inneren Gebäudeteil
Äußerer Bodenbelag	Neuer Bodenbelag oder Austausch des bisherigen unter Veränderung von Fläche und Materialien
Wetterdach zum Schutz von Autos	Austausch des Bisherigen durch ein Neues mit anderen Eigenschaften (Materialien und Farben) als bisher
Fensterladen/Türläden	Neuinstallation oder Austausch durch einen Neuen mit anderer Form, Material und Farben
Treppenabsatz	Reparatur der Struktur mit anderen Dimensionen und Materialien wie bisher
Schwimmbecken	Neuherstellung unter Veränderung der bisherigen Eigenschaften
Gepanzerte Außentüren	Neuinstallation oder Austausch durch eine Neue mit anderer Form oder Farben
Gepanzerte Innentür	Neue Installation
Fenstertür	Neuinstallation oder Austausch durch eine Neue mit anderer Form und Farben Umwandlung von Fenster in Fenstertür
Außentüren	Neuinstallation oder Austausch durch Neue mit anderen Formen oder Farben und umgekehrt
Zäune	Herstellung von neuen Zäunen oder Austausch der bisherigen durch Neue mit anderen Eigenschaften
Neuherstellung	Abriss und Wiederaufbau mit dem gleichen Gesamtvolumen der bestehenden Immobilie

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Energieeinsparung	Arbeiten zur Energieeinsparung auch ohne eigentliche Bauarbeiten (Absetzbar, vorausgesetzt das Erreichen des gesetzlichen Standards wird zertifiziert)
Sanitäranlagen	Austausch von Anlagen (der Austausch von Sanitäranlagen ist nur absetzbar, wenn er in größere Maßnahmen integriert oder damit verbunden ist, für die die Steuererleichterung zusteht) Herstellung eines internen Hygieneraumes
Rollladen	Neue Installation von jeglicher Art oder Austausch des Bisherigen mit Neuerungen
Außentreppe	Neue Installation, Neuherstellung oder Austausch durch eine Neue mit anderen Eigenschaften (Steigung, Position, Dimensionen, Materialien und Farben) als bisher
Innentreppe	Neue Installation, Neuherstellung oder Austausch durch eine Neue, unter Änderung von Steigung und Position im Verhältnis zur Bisherigen
Außentüren und -fenster	Neuinstallation oder Austausch durch Neue mit anderen Oberflächen und Farben als bisher
Statische Sicherheit	Arbeiten zur statischen Sicherheit und Erdbebenschutz
Flachdach	Austausch der Flachdachdeckung mit anderen Materialien als bisher Austausch von Zwischendecken ohne Änderung der Raumhöhen Anpassung der Höhen der Decken
Teildecke	Neuerungen im Verhältnis zur bisherigen Struktur oder Neubau
Dachboden	Reparatur unter Veränderung der bisherige Position; Austausch von Sanitärgeräten, Neuerungen mit anderen Eigenschaften als bisher Innere und äußere Änderungen mit verschiedenen Bauarbeiten, ohne Änderung des Bestimmungszweckes Bildung einer bewohnbaren Immobilieneinheit im Dachboden durch Ausführung von verschiedenen Bauarbeiten (Absetzbar, vorausgesetzt schon im Volumen enthalten)
Private asphaltierte Straße	Für den Zugang zum Grundstückseigentum
Dachziegel	Austausch durch Andere mit anderem Material und/oder Form als bisher
Terrassen	Völlige Neuherstellung mit anderen Eigenschaften als bisher (Dimensionen oder Fläche)
Dach	Austausch der gesamten Dachdeckung Änderung der Neigung der Dachflächen mit oder ohne Vergrößerung des Volumens
Außenanstrich	Neuherstellung unter Veränderung von Materialien und/oder Farben
Balken (Dach)	Austausch mit Änderungen Komplett austausch für Herstellung eines neuen Daches
Veranda	Neuerungen im Verhältnis zur bisherigen Situation Neubau mit Abriss der Trennmauer zum Balkon, zur Vergrößerung der Bruttooberfläche des Fußbodens Umwandlung des Balkons in eine Veranda
Unterlüfteter Boden	Neuherstellung
Außensockel der Fassade	Durch einen Neuen mit anderen essenziellen Eigenschaften

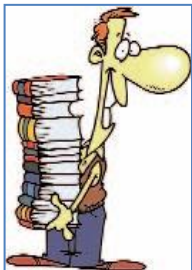
Maßnahmen an Teilen von Mehrfamilienhäusern

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Druckluft-Sandstrahlen	Auf Fassade
Verbreiterung von Innentüren	Mit geringfügigem Abriss
Alarm (Anlage)	Reparatur ohne Neuerungen Reparatur mit Austausch einiger Elemente
Eingangshalle	Neuherstellung unter Beibehaltung derselben Eigenschaften wie bisher
Antenne	Gemeinsame Antenne zum Austausch der privaten Antennen
Balkone	Reparatur von Mauerteilen (Frontteile, Deckenteile), Austausch von Brüstungen und Geländer unter Beibehaltung derselben Eigenschaften (Materialien, Formen und Farben)
Autounterstell-platz	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von auch tragenden Teilen unter Beibehaltung der gleichen Maße wie bisher
Heizkessel	Reparatur ohne Neuerungen Reparatur mit Austausch einiger Elemente
Heizkörper oder Klimatisierungsgeräte	Austausch auch durch Geräte andere Art und Reparatur oder Installation einzelner Elemente
Externe Tore	Reparatur oder Ersatz von Gittertoren oder Toren, unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Form und Farbe) wie die bisherigen
Schornstein	Reparatur oder Neuerrichtung, innen oder außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie die bisherigen
Keller	Reparatur unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien und Farbe) wie die bisherigen
Hauswasseranlage	Verschiedene Reparaturen, innen und außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie die bisherigen
Heizzentrale	Verschiedene Reparaturen, innen und außen , unter Beibehaltung derselben Charakteristiken (Materialien, Form und Farbe) wie die bisherigen
Gesimse	Erneuerung oder Austausch unter Beibehaltung der bisherigen essenziellen Eigenschaften (Materialien, Dimensionen)
Fensterbänke und Balkone	Erneuerung oder Austausch unter Beibehaltung der bisherigen essenziellen Eigenschaften
Fassade	Kleiner Durchbruch für Gasauslass, Neuerstellung, auch zur Gänze, mit denselben Materialien und Farben wie bisher
Fenster	Austausch ohne Änderung der Art der Fenster
Kanalisation	Reparatur oder Austausch der Abwasserrohre, bis zur Grundstücksgrenze des Gebäudes
Garage	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von auch tragenden Teilen unter Beibehaltung von gleichen Maßen wie die bisherigen
Treppenstufen	Austausch durch gleiche Stufen wie bisher, innen und außen
Dachrinnen	Reparatur oder Austausch ohne Änderung der bisherigen Situation

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Heizanlage (wenn konform mit dem MD 37/2008 - ehem. G. 46/90)	Reparatur der Anlage ohne Neuerungen, Reparatur mit Modernisierungen und/oder Neuerungen
Elektrische Anlage	Austausch der Anlage oder Ergänzung zur Erfüllung der Normen
Wasseranlage	Reparatur ohne Neuerungen oder Austausch
Feststehende Vergitterung	Austausch der bisherigen ohne Änderung von Form und/oder Farbe
Außentüren und Fenster	Reparatur unter Beibehaltung derselben Form , Materialien, und Farben wie bisher
Innentüren und -fenster	Austausch durch andere Türen/Fenster unter Bewahrung der bisherigen Eigenschaften
Fehlerstrom-Schutzschalter	Reparatur ohne Neuerungen oder Reparatur mit Austausch einiger Elemente
Außenverputz der Fassade	Äußerer Verputz und Anstrich unter Bewahrung von Materialien und Farben wie bisher
Innenverputz	Innerer Verputz und Anstrich ohne Einschränkung von Materialien und Farben
Flachdach	Neue Herstellung unter Bewahrung der bisherigen Materialien
Heizraum	Verschiedene Mauerreparaturarbeiten unter Bewahrung der bisherigen inneren Aufteilungen
Dachluken	Austausch durch Neue mit denselben Eigenschaften (Form und Farben) wie bisher i
Gehsteig auf Privatgrund	Neuherstellung wie bisher
Lastenaufzüge (innen und außen)	Reparatur unter Beibehaltung derselben Eigenschaften wie bisher
Einfriedungsmauern	Reparatur unter Beibehaltung derselben Eigenschaften wie bisher
Äußere Umfassungsmauern	Reparatur oder Neuherstellung mit denselben Materialien und Form wie bisher
Innenmauern	Reparatur oder Neuherstellung unter Beibehaltung derselben Position, auch mit anderen Materialien
Brüstungen und Balkone	Reparatur oder Verstärkung der Struktur unter Beibehaltung derselben Eigenschaften die bisher
Parkplätze	Verschiedene Reparaturarbeiten und Austausch von auch tragenden Teilen unter Beibehaltung von gleichen Maßen wie die bisherigen
Außenwand	Neuherstellung, auch zur Gänze, mit denselben Materialien und Farben wie bisher
Innenwand	Reparatur oder Neuherstellung unter Beibehaltung derselben Position, auch mit anderen Materialien
Äußerer Bodenbelag	Neuherstellung mit denselben Dimensionen und Materialien wie bisher
Innerer Bodenbelag	Reparaturen ohne Neuerungen

MASSNAHMEN	VORGEHENSWEISE
Wetterdach als Autoschutz	Erneuerung unter Beibehaltung der bisherigen Form und Farben
Fensterladen/Türläden	Austausch unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften (Form und Farben)
Treppenabsatz	Reparatur der Struktur unter Beibehaltung derselben Materialien wie bisher (innen und außen)
Schwimmbecken	Reparatur und Verstärkung der Struktur unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften (Materialien, Formen und Farben)
Gepanzerte Außentüren	Austausch unter Beibehaltung von bisherigen Formen und Farben
Fenstertür	Austausch durch Neue mit denselben Eigenschaften die bisher
Außentüren	Austausch unter Beibehaltung von bisherigen Formen und Farben
Innentüren	Reparatur unter Beibehaltung von Materialien, Farben, Dimensionen
Zäune	Reparatur und Austausch unter Beibehaltung der bisheriger Eigenschaften (Form, Materialien und Farben)
Sanitäranlagen	Reparatur von Sanitäranlagen und verschiedene Mauerarbeiten (Rohrleitungen, Fliesen, etc.)
Rollladen	Austausch durch einen Neuen, vorausgesetzt dieselben Dimensionen und Farben wie bisher werden beibehalten
Außentreppe	Reparatur unter Beibehaltung von Steigung, Position, Formen, Farben und Materialien wie bisher
Innentreppe	Reparatur oder Austausch unter Beibehaltung von bisheriger Steigung, Form und Position
Außentüren und -fenster	Austausch durch Andere mit denselben Eigenschaften
Innentüren und -fenster	Reparatur, unter Beibehaltung der bisherigen Materialien, Eigenschaften und Farben
Flachdach	Austausch der Flachdachdeckung mit denselben Materialien wie bisher
Dachziegel	Austausch mit Neuen gleich den bisherigen
Terrassen	Reparatur der Bodenbeläge, Neuherstellung oder Austausch unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften (Dimensionen und Fläche)
Dach	Reparatur mit Austausch von Teilen der Struktur und der Deckmaterialien, unter Beibehaltung der bisherigen Eigenschaften
Außenanstrich	Erneuerung unter Beibehaltung von bisherigen Materialien und Farben
Innenanstrich	Erneuerung ohne Einschränkungen für Materialien und Farben
Trennwände	Austausch von Innentrennwänden ohne Veränderung des Typus der Immobilieneinheit
Balken (Dach)	Austausch mit Neuen mit denselben Materialien, Dimensionen und Position wie bisher
Veranda	Teilerneuerung unter Beibehaltung der essenziellen Eigenschaften
Außensockel der Fassade	Erneuerung unter Beibehaltung der essenziellen Eigenschaften

6. WEITERE INFORMATIONEN



Bestimmungen

[DPR 633/72 - Tabella A](#) (Prozentsätze auf die Mehrwertsteuer)

[DPR 917/1986](#) - Einheitstext der Einkommenssteuern - **Art. 16-bis** (Absetzung der Spesen für Wiedergewinnungsarbeiten und energetische Sanierungsarbeiten an Gebäuden) - **Art. 15**

(Absetzungen für Aufwendungen)

[Gesetz 449/1997](#) - Art. 1 (Gesetz zur Einführung der Absetzungsmöglichkeit für Wiedergewinnungsmaßnahmen am Bauvermögen)

[MD 41/1998](#) (Regelung für die Durchführung der Bestimmungen zur Absetzung der Spesen für Umbauarbeiten)

[MD 311/1999](#) (Regelung bezüglich Modalitäten und Bedingungen, die für die Absetzung der Passivzinsen auf Darlehen für den Bau der Hauptwohnung vorgesehen sind)

[MD 29 dicembre 1999](#) (Ermittlung der Güter eines größeren Wertes, die dem MwSt.-Satz von 10% unterliegen)

[DPR 380/2001](#) - Einheitstext der Gesetzesbestimmungen und Regelungen im Baubereich

[GD 78/2010](#) - Art. 25 (Pflicht der Banken und der Post einen Steuereinbehalt auf die Überweisungen vorzunehmen)

[Verfügung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 30. Juni 2010](#) (Einbehalte auf die von den Steuerzahlern angeordneten Überweisungen zwecks Inanspruchnahme der abzugsfähigen Aufwendungen)

[Verfügung des Direktors der Agentur der Einnahmen vom 2. November 2011](#) (Unterlagen die aufzubewahren sind und bei Nachfrage von Seiten der Ämter der Agentur der Einnahmen vorzulegen sind)

[GD 201/2011](#) (Einführung des Einheitstextes der Einkommenssteuern nach Art. 16-bis - Absetzung der Spesen für Wiedergewinnungsarbeiten am Bauvermögen und für energetische Sanierungsarbeiten an Gebäuden)

[GD 63/2013](#) - Art. 16 (Aufschiebung der Steuerabsetzungen für Umbauarbeiten und den Kauf von Möbeln)

[GD 133/2014](#) - Art. 17 (Vereinfachungen und andere Maßnahmen im Baubereich)

[Gesetz 76/2016](#) (Regelung der eingetragenen Lebenspartnerschaften zwischen Personen desselben Geschlechtes und Regelungen zusammenlebender Personen)

[Gesetz 232/2016 - Art. 1 Absatz 2](#) (Aufschiebung der höheren Absetzbeträge und Einführung neuer Bestimmungen für Erdbebensicherungsarbeiten)

MD vom 28. Februar 2017 (Richtlinien für die Klassifizierung des Erdbebenrisikos für Gebäude) - dieses Dekret wurde auf der [Internetseite des Ministerium für Infrastrukturen und Transporte](#) veröffentlicht

Rundschreiben des Ministeriums für Finanzen

[Nr. 57/E vom 24. Februar 1998](#) (erste Klarstellungen zu den Absetzungen für Wiedergewinnungsarbeiten des Bauvermögens)

[Nr. 121/E vom 11. Mai 1998](#) (weitere Klarstellungen zu den Absetzungen)

Rundschreiben der Agentur der Einnahmen

[Nr. 7/E vom 26. Januar 2001](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 13/E vom 6. Februar 2001](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 55/E vom 14. Juni 2001](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 12/E vom 1. April 2005](#) (Überprüfung der Unterlagen von Seiten des Caf zwecks Anerkennung der Absetzung)

[Nr. 17/E vom 3. Mai 2005](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 17/E vom 18. Mai 2006](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 11/E vom 16. Februar 2007](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 12/E vom 19. Februar 2008](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 21/E vom 23. April 2010](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 40/E vom 28. Juli 2010](#) (Anleitungen zur Anwendung des Vorsteuereinhalts auf die Überweisungen)

[Nr. 20/E vom 13. Mai 2011](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 19/E vom 1. Juni 2012](#) (Antworten auf verschiedene Fragen)

[Nr. 13/E vom 9. Mai 2013](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 29/E vom 18. September 2013](#) (Klarstellungen zu den Bestimmungen mit denen die Aufschiebung der Absetzungen festgelegt wurde)

[Nr. 11/E vom 21. Mai 2014](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 17/E vom 24. April 2015](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 3/E vom 2. März 2016](#) (Klarstellungen zu verschiedenen Interpretationsfragen)

[Nr. 7/E vom 31. März 2016](#) (Zahlungsmodalitäten bei Kauf von Möbeln und großen Elektrogeräten)

[Nr. 43 vom 18. November 2016](#) (Kauf von Autounterstellplätzen als Zubehör ohne Banküberweisung)

Beschlüsse der Agentur der Einnahmen

[Nr. 136/E vom 6. Mai 2002](#) (zusammenleben von Personen und Qualität des Leihnehmers der Sache, in diesem Fall muss diese Situation im Moment in dem das Verfahren für den Erhalt der Absetzung eingeleitet wird vorliegen)

[Nr. 184/E vom 12. Juni 2002](#) (Klarstellungen zur Anwendung der Absetzung insbesondere in Bezug auf das zusammenlebende Familienmitglied, auf den Höchstbetrag der Ausgaben und die Häufung der Absetzungen)

[Nr. 350/E vom 11. November 2002](#) (Absetzung für Spesen die für die Verbindung zwischen einer einzelnen Wohnung und dem öffentlichen Versorgungsnetz getragen wurden)

[Nr. 1/E vom 9. Januar 2007](#) (Kauf des alleinigen Fruchtgenussrechtes und Kauf einer Immobilie im Rohbau, die Gegenstand von Umbauarbeiten ist)

[Nr. 84/E vom 7. Mai 2007](#) (Arbeiten zur Sammlung und Ableitung von Abwasser des Kanalisationsnetzes und Arbeiten an den Wasserleitungen)

[Nr. 38/E vom 8. Februar 2008](#) (Kauf von Boxen als Zubehör zur Immobilie)

[Nr. 73/E vom 3. März 2008](#) (Absetzung der Passivzinsen, die für ein Hypothekendarlehen, das für den Bau der Immobilie aufgenommen wurde, entrichtet wurden)

[Nr. 181/E vom 29. April 2008](#) (Höchstbetrag der Ausgaben für die Inanspruchnahme der Absetzung)

[Nr. 7/E vom 12. Februar 2010](#) (Absetzung der Spesen für Arbeiten an Gemeinschaftsteilen der Gebäude)

[Nr. 3/E vom 4. Januar 2011](#) (Zahlung der Urbanisierungsspesen und der Spesen, die mit der Durchführung der begünstigten Arbeiten im Zusammenhang stehen)

[Nr. 4/E vom 4. Januar 2011](#) (Erweiterungsarbeiten, die in Beachtung des „Piano Casa“ durchgeführt wurden)

[Nr. 7/E vom 13. Januar 2011](#) (Kauf von Autounterstellplätzen als Zubehöre)

[Nr. 55/E vom 7. Juni 2012](#) (Daten der Überweisung zwecks Anwendung des Steuereinbehaltes)

[Nr. 22/E vom 2. April 2013](#) (Absetzung für den Kauf und die Einrichtung einer Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung)

[Nr. 64/E vom 28. Juli 2016](#) (Absetzung der Spesen für Wiedergewinnungsarbeiten am Bauvermögen, die vom/von der zusammenlebenden Partner/in "more uxorio" getragen wurden)

[Nr. 9/E vom 20. Jänner 2017](#) (Gültigkeit der Zahlungen mittels Überweisungen über Konten, die in einem Zahlungsinstitut eröffnet wurden)

Anleitungen für die Abfassung der Einkommenserklärung

sind auf der Webseite der Agentur der Einnahmen "[Erklärungsvordrucke](#)" verfügbar

Die Bestimmungen und die Unterlagen zu den angeführten Amtspraxen sind über das „CERDEF“ (Zentrum für Forschung, Wirtschafts- und Finanzdokumentation) auf der Internetseite der Abteilung Finanzen verfügbar



Von der Agentur der Einnahmen veröffentlicht

Abteilung Online-Veröffentlichungen des Amtes für Kommunikation

Amtsleiter: **Sergio Mazzei**

Abteilungsleiter: **Claudio Borgnino**

Gestaltung der Graphik und der Texte: **Paolo Calderone**

Ein Dank gilt der Zentralkommission für Gesetzgebung

**Halte dich über die
Agentur am Laufenden:**

Fisco RIVISTA TELEMATICA
oggi

