



Wirtschaftsprüfer / Steuerberater:

Commercialisti / Revisori Contabili:

Rag. Hartmann Aichner

Dr. Lukas Aichner

Dr. Martin Oberhammer

Rundschreiben Nr. 14/2012 – Steuern

ausgearbeitet von: Dr. Lukas Aichner

Bruneck, 18.10.2012

Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten

Art. 11 vom Gesetzdekret Nr. 83 vom 22. Juni 2012

Art. 16-bis der VPR 917/1986 und Gesetz 449/1997

Mit dem Inkrafttreten der sogenannten „Wachstumsverordnung“ wurde der IRPEF-Absetzbetrag für bestimmte bauliche Sanierungsmaßnahmen, welche im Zeitraum vom **26.06.2012 bis zum 30.06.2013 gezahlt** (Kassaprinzip) werden, von **36% auf 50%** und das vorgesehene Limit von **Euro 48.000 auf Euro 96.000 erhöht**. Vorbehaltlich weiterer Änderungen oder Fristverlängerungen ist davon auszugehen, dass der Absetzbetrag ab dem 01. Juli 2013 wieder 36% beträgt, und das Limit wieder auf Euro 48.000 reduziert wird.

Weiters wurde der Steuerabsetzbetrag von 55% für die Energiesparmaßnahmen, der Ende 2012 verfallen sollte, bis 30.06.2013 verlängert. Die vorgesehenen Schwellen, die Höhe des Steuerabsetzbetrages und der sachliche Geltungsbereich bleiben unverändert – für diesbezügliche nähere Details verweisen wir auf unser Rundschreiben Nr. 5 vom Jahr 2009 (abrufbar auf unsere Homepage <http://www.aichner.biz/rundschreiben-presse-kurse/5.Energiesparmanahmen55-2009.pdf>).

Für welche Arbeiten gilt der IRPEF-Absetzbetrag von 50%?

Der Absetzbetrag von 50% gilt unverändert für alle Formen der Wiedergewinnung¹ (außerordentliche Instandhaltung, Sanierung, bauliche Umgestaltung), sofern diese auf **Wohngebäuden bzw. Wohnungen** durchgeführt werden.

Die ordentliche Instandhaltungsarbeiten² sind grundsätzlich ausgenommen, außer es handelt sich um Gemeinschaftsanteile (Außenfassade, Dach, Stiegen, Hauseingang, Wäscheaufhänge, Heizraum und sonstige gemeinschaftlichen Einrichtungen)³ von Miteigentumsgebäuden (Kondominien) oder aber falls diese im unmittelbaren Zusammenhang mit umfangreicheren Arbeiten durchgeführt werden (z.B. Malerarbeiten nach einem Umbau).

Weiters kann man für folgende Arbeiten in den Genuss des Steuerabsetzbetrages gelangen (immer unter der Voraussetzung, dass es sich um ein Wohngebäude bzw. Wohnungen handelt):

¹ Art. 3, Absatz 1 Buchstabe b), c), e) VPR 380/2001

² Art. 3, Absatz 1 Buchstabe a) VPR 380/2001

³ Entscheid Nr. 7/E vom 12. Februar 2010

- Bau oder Kauf von Garagen bzw. Autoabstellplätzen, sofern diese Zubehör einer Wohnung sind;
- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse durch Personen- und Lastenaufzüge sowie Maßnahmen zur Herstellung sämtlicher Hilfsmittel, die geeignet sind, die Mobilität schwerbehinderter Personen innerhalb und außerhalb der Wohnung im Sinne des Artikels 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 5. Februar 1992; Nr. 104 zu fördern;
- Sicherung der Gebäude vor illegalen Handlungen (Sicherheitstüren, bruch sichere Fenster, in der Wand verbauter Tresor, Videoüberwachung);
- Verkabelung von Gebäuden und Verringerung von Lärmbelästigung;
- Maßnahmen zur Entsorgung von Asbest und zur Vermeidung von Unfällen im Haushalt;
- Aufwendungen für freiberufliche Leistungen im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung der oben genannten Wiedergewinnungsarbeiten.

Wer kann den Steuerabsetzbetrag nutzen?

In den Genuss des Steuerabzuges gelangen alle passiven IRPEF-Subjekte (In- und Ausländer), welche eine Liegenschaft besitzen und zwar als **Eigentum** oder aufgrund eines **sonstigen rechtsgültigen Titels** (Besitz, Mietverhältnis oder Leihvertrag, Fruchtgenuss, Wohn- oder Gebrauchsrecht, sonstiges Sachenrecht), auf welcher die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden und tatsächlich zu Lasten des entsprechenden Subjektes verblieben sind.

Der Absetzbetrag steht auch dem Familienmitglied zu, das mit dem Besitzer oder Eigentümer der Immobilie, in welcher die Wiedergewinnungsarbeiten vorgenommen werden, zusammenlebt. Voraussetzung ist in diesem Fall, dass das Familienmitglied die Ausgaben trägt und die Rechnungen auf seinen Namen lauten.

Bei einer gewerblichen Nutzung der Wohnung steht der Steuerabsetzbetrag nicht zu.

Über welchen Zeitraum muss der Absetzbetrag aufgeteilt werden?

Der Abzug wird in **zehn gleich hohen Jahresbeträgen** aufgeteilt, beginnend mit dem Jahr, in welchem die Ausgaben getätigt werden.



Welche Formpflichten sind zu beachten?

Um in den Genuss des Steuerabzuges zu gelangen, müssen folgende Bestimmungen eingehalten werden:

- die Rechnungen müssen mittels Banküberweisung gezahlt werden (also keine Rechnungen in bar, mittels Scheck oder mittels Homebanking zahlen!!). Auf den Überweisungsschein muss die Bank den **Zahlungsgrund** (Art. 16-bis VPR 917/1986 oder Ges. 449/1997), die **Steuernummer des Auftraggebers** und die **Mehrwertsteuer- oder Steuernummer der ausführenden Firma** angeben;
- vor Beginn der Arbeiten muss eine **Mitteilung per Einschreiben mit Rückantwort an die zuständige Sanitätseinheit** und an das **Arbeitsinspektorat der Provinz Bozen** (Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1 39100 Bozen) gesendet werden, sofern sie durch die Bestimmungen zur Sicherheit am Arbeitsplatz⁴

⁴ Art. 99 GvD 81/2008

vorgesehen ist und die Arbeiten in Südtirol durchgeführt werden (z. B. Baustellen, auf welchen mehrere ausführende Firmen tätig sind, auch wenn diese nicht gleichzeitig auf der Baustelle sind, Baustellen, wo auch nur ein Unternehmen tätig ist, deren voraussichtlicher Umfang die 200 Mann-Tage überschreitet). Wenn diese Mitteilung nicht vorgesehen ist, muss der **Beginn der Arbeiten mittels Ersatzerklärung für den Notorietätsakt** nachgewiesen werden;

- **für Sanierungsarbeiten, welche den Betrag von Euro 51.645,69 überschreiten**, ist ein **Bericht durch einen befähigten Techniker** (Ingenieur, Architekt, Fachingenieur, Geometer udgl.) über die Ausführung der Arbeiten zu erstellen und innerhalb des Abgabetermins der Steuererklärung an das **Steuerdienstzentrum von Pescara per Einschreibebrief zu übermitteln** (in den Vorjahren war diese Verpflichtung indirekt abgeschafft worden, zumal die Schwelle der begünstigten Arbeiten seit 2003 von Euro 77.468 auf Euro 48.000 herabgesetzt worden ist – für die vorübergehende Anhebung auf Euro 96.000 bis zum 30. Juni 2013 sind in Ermangelung anders lautender Anweisungen diese Meldungen aber wieder zu machen, soweit die Schwelle von Euro 51.645,68 überschritten wird);
- in der Steuererklärung müssen die Eckdaten der Liegenschaft, auf welcher die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden, angeführt werden.

Welche Unterlagen müssen aufbewahrt werden?

Der Steuerpflichtige, welcher Wiedergewinnungsarbeiten durchführt und den Steuerabzug von 50% beanspruchen will, hat im Einzelnen folgende Unterlagen vorzubereiten und für etwaige Kontrollen aufzubewahren:

- die Baugenehmigung oder die insbesondere bei Innenarbeiten vorgesehene Baubeginnmeldung. Sollte aufgrund der Bauvorschriften keine Meldung notwendig sein, benötigt man eine Ersatzerklärung für den Notorietätsakt, mit dem der Baubeginn erklärt wird und dass für die begünstigten Arbeiten nach den geltenden Bestimmungen keine Baugenehmigung vorgeschrieben ist;
- der Antrag für die Katastereintragung für die noch nicht eingetragenen Liegenschaften;
- die Zahlungsbestätigungen für die Gemeindeimmobiliensteuer ICI/IMU, soweit diese geschuldet ist;
- der Beschluss der Miteigentümersversammlung bei Kondominien, soweit die Arbeiten die Gemeinschaftsanteile betreffen und zudem die entsprechende Kostenverteilungstabelle (Tausendstel-Tabelle);
- die Zustimmung des Eigentümers zur Durchführung der Arbeiten, falls diese vom Mieter oder Leihnehmer vorgenommen werden (für die mitwohnenden Familienangehörigen ist diese Erklärung nicht notwendig);
- die vorherige Mitteilung an die Sanitätseinheit und an das Arbeitsinspektorat über den Beginn der Arbeiten, wenn diese den Bestimmungen über Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit unterliegen;
- die Rechnungen und die Steuerquittungen, mit welchen die getätigten Ausgaben belegt werden;
- die Zahlungsbestätigungen, welche mittels Banküberweisung durchgeführt werden müssen.

SONDERREGEL für Ankauf oder Zuweisung von sanierten Wohnungen – Steuerabzug von „nur“ 36%

Für die Restaurierung bzw. Sanierung oder Wiedergewinnung von ganzen Wohngebäuden durch Bauunternehmen oder Wohnbaugenossenschaften, welche die Immobilie innerhalb von sechs Monaten ab Abschluss der Arbeiten veräußern, gelten weiterhin die „alten“ Limits, wonach der Käufer **„nur“ einen Steuerabzug von 36% auf maximal Euro 48.000 beanspruchen darf**. Weiterhin gilt auch, dass sich die absetzbaren Aufwendungen pauschal auf 25% des Kaufpreises belaufen dürfen, wie er aus der entsprechenden notariellen Urkunde hervorgeht.

Beispiel: Kauf einer sanierten Wohnung von einer Baufirma, welche die Sanierungsarbeiten durchgeführt hat zum einem Preis von Euro 300.000. Steuerabzug 36% von max. Euro 48.000.

Bei einem Kaufpreis von Euro 120.000 würde hingegen nur der Steuerabzug 36% von max. Euro 30.000 (25% vom Kaufpreis) betragen.

Höchstbetrag der geförderten Aufwendung

Das neue Limit von Euro 96.000 gilt nicht als zusätzlicher Betrag für das Jahr 2012, sondern ist einheitlich mit der „alten“ Schwelle (bis 25.06.2012) zu berücksichtigen. Es sind also nicht zwei getrennte Schwellen vorgesehen, die eigenständig genutzt werden können – dies gilt spiegelbildlich auch für die begünstigten Arbeiten, die im Jahr 2013 durchgeführt werden.

Beispiel: Die Gesamtausgaben betragen Euro 200.000, davon wurden im Mai Euro 100.000 gezahlt und im August Euro 100.000. Für die Zahlung im Mai sind nur Euro 48.000 mit 36% begünstigt, für die Zahlung im August können nur mehr Euro 48.000 mit 50% in Anspruch genommen werden, weil insgesamt die Schwelle von Euro 96.000 erreicht wurde (Steuerbonus 36% von 48.000 und 50% von 48.000 also insgesamt Euro 41.280). In diesem Fall bietet sich aber auch eine zweite (günstigere) Lösung an, die zu einem höheren Absetzbetrag führt: man könnte auf den Steuerabsetzbetrag für die erste Zahlung im Mai verzichten und nur die zweite Zahlung vom August berücksichtigen, somit könnte der Absetzbetrag von 50% auf die Schwelle von Euro 96.000 berechnet werden (Steuerbonus 50% von Euro 96.000 also Euro 48.000).

Man sollte daher versuchen, bei umfangreicheren Arbeiten möglichst die Zahlungen ab 26.06.2012 zu verwenden, um so einen höheren Absetzbetrag erzielen zu können.

Was passiert mit dem Steuerbonus bei einer Übertragung?

Bei einer Übertragung unter Lebenden (Verkauf oder Schenkung) geht der restliche Steuerbonus automatisch auf den Käufer über, sofern im Kauf- oder Schenkungsvertrag nichts anderes geregelt ist.

Im Falle einer Übertragung im Erbschaftsweg darf der Steuerbonus nur von jenem Erben genutzt werden, wer die effektive Verfügbarkeit hat (also die Wohnung selbst nutzt).

Bei Auflösung eines Miet- oder Leihvertrages kann der Mieter oder Entleiher, welcher Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt hat, trotzdem die restlichen noch offenen Steuerabzüge geltend machen.

Mehrere Bauherren auf einer einzigen Wohneinheit

Werden Bauarbeiten an einer einzelnen Wohneinheit von mehreren Subjekten z.B. beide Ehepartner durchgeführt, so gilt das Limit von Euro 96.000 für die Wohneinheit in ihrer Gesamtheit und muss somit unter den einzelnen Bauherren aufgeteilt werden.

Nebeneinheiten

Das Limit von Euro 96.000 gilt nach wie vor für eine Wohneinheit samt Nebeneinheiten („pertinenz“), auch wenn diese im Katasteramt autonom erfasst sind. Unter der Voraussetzung, dass es sich um ein und dieselbe Baumaßnahme handelt.

verminderter Mehrwertsteuersatz für die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung

Für die **ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden** gilt grundsätzlich der verminderte Mehrwertsteuersatz von 10%. Die Einschränkungen für die bedeutenden Güter (Fenster, Türen, Heizanlagen, Aufzüge, sanitäre Anlage, Sicherheitsanlage, Klima- und Belüftungsanlagen usw.) sind weiterhin aufrecht. Demnach dürfen die bedeutenden Güter nicht mehr als 50% der Gesamtleistung ausmachen, um voll in den Genuss des reduzierten MwSt-Satzes zu gelangen.

Beispiel: die Gesamtkosten für ordentliche Instandhaltungsarbeiten bei einer Wohnung betragen Euro 10.000, welche sich wie folgt zusammensetzen:

- a) Euro 4.000 für die Arbeitsleistung;
- b) Euro 6.000 für bedeutende Güter

Für die bedeutenden Güter von Euro 6.000 darf der verminderte Mehrwertsteuersatz von 10% nur für Euro 4.000 (max. im Ausmaß der Leistungen) angewendet werden, der Restbetrag von Euro 2.000 unterliegt dem ordentlichen Satz von 21%. d.h. Euro 8.000 mit 10% MwSt und Euro 2.000 mit 21% MwSt.

Der reduzierte Mehrwertsteuersatz von 10% gilt ausnahmsweise für die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung nur im letzten Glied der Leistungskette d.h. im Falle eines Subwerkvertrages muss die ausführende Firma die Leistungen an den Hauptauftraggeber mit dem ordentlichen Mehrwertssatz von 21% abrechnen bzw. bei Reverse Charge muss die Rechnung mit 21% MwSt integriert werden. Der Hauptauftraggeber muss hingegen die gesamten Leistungen an den Endkunden mit 10% MwSt weiterverrechnen.

verminderter Mehrwertsteuersatz für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, bauliche Umgestaltung und städtebauliche Umgestaltung

Für die Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten⁵, bauliche Umgestaltung⁶ und die städtebauliche Umgestaltung⁷ gilt der verminderte Mehrwertsteuersatz von 10% für alle Liegenschaften (also nicht nur für Wohngebäude) und muss im Unterschied zu den ordentlichen und außerordentlichen

⁵ Art. 3, Absatz 1 Buchstabe c) VPR 380/2001

⁶ Art. 3, Absatz 1 Buchstabe d) VPR 380/2001

⁷ Art. 3, Absatz 1 Buchstabe f) VPR 380/2001

Instandhaltungsarbeiten auch bereits zwischen den ausführenden Firmen (also auch Subunternehmen) angewendet werden.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

Büro Hartmann Aichner