



Wirtschaftsprüfer / Steuerberater:

Commercialisti / Revisori Contabili:

Rag. Hartmann Aichner

Dr. Lukas Aichner

Dr. Martin Oberhammer

Rundschreiben Nr. 10/2016 – Steuern

ausgearbeitet von: Dr. Lukas Aichner

Bruneck, 07.09.2016

Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten an Wohngebäuden

Art. 1, Absatz 47 Gesetz Nr. 190 vom 23. Dezember 2014

Art. 1, Absatz 139 vom Gesetz Nr. 147 vom 27. Dezember 2013

Art. 14 und 16 vom Gesetzesdekret Nr. 63 vom 4. Juni 2013, umgewandelt in Gesetz Nr. 90 vom 3. August 2013

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

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

Mit dem Stabilitätsgesetz 2016 wurde der erhöhte Steuerabzug von 50% für Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden und für den Ankauf von Möbeln und Elektrogeräten, welche im Zuge von Wiedergewinnungsarbeiten angeschafft werden, auch für das Jahr 2016 vorgesehen.

Falls der erhöhte Steuerabzug für 2017 nicht wieder verlängert wird, so bleibt dieser dennoch aufrecht, allerdings reduziert sich der abschreibbare Betrag von 50% auf 36% und der Höchstbetrag der zulässigen Kosten von Euro 96.000 auf Euro 48.000.

Im nachfolgenden Teil geben wir Ihnen einen Überblick zu Möglichkeiten, Voraussetzungen und Pflichten für die Inanspruchnahme dieses Steuerabzuges¹.

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

Der Absetzbetrag von 50% gilt unverändert für alle Formen der Wiedergewinnung² (außerordentliche Instandhaltung, Sanierung, bauliche Umgestaltung), sofern diese auf **Wohngebäuden bzw. Wohnungen** durchgeführt werden (ausschlaggebend ist die effektive Zweckbestimmung als Wohnung nach Bauende und nicht die Katasterkategorie).

Die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten³ sind grundsätzlich ausgenommen, außer es handelt sich um Gemeinschaftsanteile von Miteigentumsgebäuden (Kondominien) oder aber falls diese im unmittelbaren Zusammenhang mit umfangreicheren Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden (z. B. Malerarbeiten nach einem Umbau).

Weiters kann für folgende Arbeiten der Steuerabsetzbetrag genutzt werden (immer unter der Voraussetzung, dass es sich um ein Wohngebäude bzw. Wohnungen handelt):

¹ Dieses Rundschreiben ersetzt unser Rundschreiben Nr. 19/2014 vom 23.10.2014

² Art. 3, Absatz 1 Buchstabe b), c), d), f) VPR 380/2001

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

- Bau oder Kauf von neuen Garagen bzw. Autoabstellplätzen von einer Baufirma, sofern diese Zubehör zu einer Wohnung bilden (die Eigenschaft als Zubehör muss aus dem Kaufvertrag oder beim Bau aus der Baukonzession resultieren);
- Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse durch Personen- und Lastenaufzüge sowie alle anderen Maßnahmen, die geeignet sind, die Mobilität behinderter 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 Lärmbelastigung;
- Installation einer Photovoltaikanlage für ein Wohnhaus mit einer Leistung von bis zu 20 kWp, sofern diese direkt auf einem Wohnhaus installiert wird und der produzierte Strom für eigene Zwecke im Hause (z B. Beleuchtung im Haus, Versorgung von Elektrogeräten) verwendet wird – („scambio sul posto“ => Einspeisung ins Stromnetz und späterer Verbrauch oder „ritiro dedicato“ => Stromverkauf an den GSE sind ebenfalls zulässig)⁴;
- 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.

ordentliche Instandhaltungsarbeiten an Gemeinschaftsanteilen und diesbezügliche Neuerungen

Wie bereits im vorigen Abschnitt erwähnt, gilt der Steuerabzug von 50% ausnahmsweise auch für ordentliche Instandhaltungsarbeiten, welche an Gemeinschaftsanteilen (Außenfassade, Dach, Treppenhaus, Hauseingang, Wäscheaufhänge, Heizraum und sonstige gemeinschaftliche Einrichtungen wie Aufzüge, Brunnen, Anlagen für Wasser und Gas)⁵ laut Art. 1117 ZGB von Miteigentumsgebäuden (Kondominien) durchgeführt werden. Eine notwendige Voraussetzung für die Beanspruchung des Steuerabzuges ist, dass das Kondominium über eine **eigene Steuernummer** (ab 2016 nur sofern mehr als 8 Miteigentümer vorhanden sind) verfügt, welche auch bei der Überweisung der Rechnungen (zusätzlich zur Steuernummer der zahlenden Person bzw. des Kondominiumsverwalters, falls vorhanden) angeführt wird. Die Rechnungen für die durchgeführten Arbeiten müssen auf den Namen sowie Steuernummer des Kondominiums lauten. Zudem muss ein Beschluss der Miteigentümerversammlung über die Durchführung der Arbeiten und Aufteilung der Arbeiten an den gemeinsamen Anteilen aufgrund einer Tausendstel-Tabelle vorliegen.

Die Pflicht zur Beantragung einer Steuernummer für das Kondominium besteht nur dann, wenn das Kondominium zur Ernennung eines Verwalters laut Art. 1129 ZGB verpflichtet ist (bei mehr als 8 Miteigentümer).

Falls die Beantragung einer Steuernummer nicht notwendig ist, sind die Ausgaben allerdings wie üblich mittels Banküberweisung vorzunehmen, wobei der Namen eines Miteigentümers anzugeben ist. Es muss also für den Teil der Gemeinschaftsanteile eine Rechnung an einen der Miteigentümer ausgestellt werden, welcher dann diese Rechnung mit Angabe vom Gesetz, seiner Steuernummer und der MwSt-

⁴ Entscheidung Nr. 22/E vom 02. April 2013

⁵ Entscheidung Nr. 7/E vom 12. Februar 2010

oder Steuernummer des Lieferanten begleicht⁶. Die anderen Miteigentümer haben in ihrer Steuererklärung die Steuernummer jenes Miteigentümers anzugeben, welcher die Zahlung getätigt hat. Dieser muss weiters mittels Eigenerklärung die Aufteilung der Kosten auf die anderen Miteigentümer bestätigen. Diese Erklärung dient dann den anderen Mitbewohnern als Beleg für den Steuerabzug in Ihrer persönlichen Steuererklärung. Weiters muss nachgewiesen werden, dass die Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen durchgeführt worden sind.

Die Aufteilung des Steuerabzuges hat aufgrund der Tausendstel-Anteile am Gebäude zu erfolgen (die Zahlung durch eine einzige Person und der alleinige Abzug durch diese Person ist also nicht zulässig⁷). Gemäß den Bestimmungen laut Art. 1123 ZGB sollte unter bestimmten Umständen auch eine andere Aufteilung möglich sein, sofern bestimmte Sachen den Miteigentümern im unterschiedlichen Ausmaß dienen.

Für den Steuerabzug von Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen ist es zusätzlich notwendig, dass die einzelnen Eigentümer ihren Kostenanteil auf das Konto des Miteigentümers (welcher die Zahlung vorgenommen hat) eingezahlt haben (hat bis spätestens zum Termin der Abgabe der Steuererklärung zu erfolgen). Wird die Zahlung nicht durch den entsprechenden Eigentümer gemacht, so hat dieser kein Anrecht auf die Nutzung des Steuerabzuges⁸.

Wer kann den Steuerabsetzbetrag nutzen?

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

Der Absetzbetrag steht auch dem Familienmitglied zu, das mit dem Besitzer oder Eigentümer der Wohnung, in welcher die Wiedergewinnungsarbeiten vorgenommen werden, zusammenlebt. Die Wohnung, in welcher die Wiedergewinnungsarbeiten vorgenommen werden, kann auch als Zweitwohnung genutzt werden, darf in diesem Fall (=> Nutzung durch Familienmitglied) allerdings nicht vermietet oder einem Dritten zur Verfügung gestellt werden⁹. Voraussetzung ist in diesem Fall, dass das Familienmitglied die Ausgaben trägt und die Rechnungen auf seinen Namen lauten sowie dass der Nachweis des Zusammenlebens bereits zu Beginn der Arbeiten besteht (als Nachweis kann z. B. ein Familienbogen dienen). Diese Möglichkeit gilt nicht nur für mitlebende Verwandte, sondern seit kurzem auch für die zivilrechtlichen Partnerschaften und die eheähnlichen Gemeinschaften¹⁰.

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.

⁶ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 3/E vom 02.03.2016, Kapitel 1.7

⁷ Entscheid Nr. 264/E vom 25. Juni 2008

⁸ Rundschreiben Nr. 95/E vom 12. Mai 2000, Kapitel 2.1.15

⁹ Entscheid Nr. 184/E vom 12. Juni 2002

¹⁰ Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 64/E vom 28.07.2016



Welche Formpflichten sind zu beachten?

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

- Die Rechnungen müssen mittels Banküberweisung gezahlt werden (also keine Rechnungen in bar, mittels Scheck oder mittels normaler Homebanking-Überweisung zahlen!). Auf den Überweisungsschein muss die Bank den **Zahlungsgrund** (Art. 16-bis VPR 917/1986), die **Steuernummer des Auftraggebers** und die **Mehrwertsteuer- oder Steuernummer der ausführenden Firma** angeben werden (bei Arbeiten an einem Kondominium, muss zusätzlich auch die Steuernummer des Kondominiums angeführt werden).
- Vor Beginn der Arbeiten muss eine **Mitteilung per Einschreiben mit Rückantwort** an das **Arbeitsinspektorat der Provinz Bozen** (Abteilung 19.2 - Kanonikus-Michael-Gamper-Str. 1 - 39100 Bozen) gesendet werden, sofern diese durch die Bestimmungen zur Sicherheit am Arbeitsplatz¹¹ 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 200 Mann-Tage überschreitet). Wenn diese Mitteilung nicht verpflichtend vorgesehen ist, muss der **Beginn der Arbeiten mittels Ersatzerklärung für den Notorietätsakt** nachgewiesen werden.
- Die Bestimmungen zur Sicherheit am Arbeitsplatz und über den Arbeitsschutz auf der Baustelle sowie zur ordnungsgemäßen Einzahlung der Sozialabgaben müssen eingehalten werden. Diesbezüglich müssen die ausführenden Unternehmen der Bauherrin bzw. dem Bauherrn eine eigene Erklärung über die Einhaltung der Bestimmungen im Bereich Sozialversicherungsrecht und Arbeitssicherheit ausstellen¹². Diesbezüglich empfehlen wir, von den ausführenden Firmen vor der Zahlung eine entsprechende Eigenerklärung¹³ einzuholen.
- Die baurechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten werden - so ist es auch wichtig, dass die Baubeginnmeldung termingerecht erfolgt und die Baukonzession oder Ermächtigung (falls von der Bauordnung der jeweiligen Gemeinde vorgesehen) ordnungsgemäß vorliegen.
- In der Steuererklärung müssen die Eckdaten der Liegenschaft, auf welcher die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden, angegeben werden.

Welche Unterlagen müssen aufbewahrt werden?

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

- die Baugenehmigung oder die 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 die durchgeführten Arbeiten unter die steuerlich begünstigten Maßnahmen fallen;
- die Zahlungsbestätigungen für die Gemeindeimmobiliensteuer ICI/IMU/GIS, soweit diese geschuldet ist;

¹¹ Art. 99 GvD 81/2008

¹² Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 57/E vom 24.02.1998

¹³ im Sinne der VPR 28. Dezember 2000, Nr. 445

- 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 das Arbeitsinspektorat über den Beginn der Arbeiten, wenn diese aufgrund der Bestimmungen des Arbeitsschutzes und der Arbeitssicherheit notwendig ist;
- Eigenerklärungen¹⁴ der ausführenden Firmen, dass die Bestimmungen zur Arbeitssicherheit und zur ordnungsgemäßen Einzahlung der Sozialabgaben eingehalten wurden;
- die Rechnungen und die Steuerquittungen, mit welchen die getätigten Ausgaben belegt werden;
- die Zahlungsbestätigungen, welche mittels Banküberweisung durchgeführt werden müssen.

Abbruch und Wiederaufbau als Wohngebäude

Beim Abbruch von einem Gebäude (muss kein Wohngebäude sein) und Wiederaufbau als Wohngebäude ohne Erweiterung (keine Kubaturerhöhung) kann der Steuerbonus von 50%¹⁵ beansprucht werden, auch wenn das äußere Erscheinungsbild („*sagoma esterna*“) verändert wird¹⁶. In diesem Fall liegt eine bauliche Umgestaltung vor, welche dem reduzierten MwSt-Satz von 10% unterliegt (der reduzierte MwSt-Satz von 4% ist hier auf keinen Fall anwendbar!).

Falls hingegen mit dem Wiederaufbau auch eine Erweiterung (Kubaturerhöhung) einhergeht, darf für das gesamte Gebäude der Steuerbonus nicht beansprucht werden – in diesem Fall liegt ein Neubau vor, wobei bei Vorhandensein der entsprechenden Voraussetzungen der reduzierte MwSt-Satz von 4% (für die Erstwohnung) in Anspruch genommen werden darf.

Sanierung eines bestehenden Wohngebäudes mit Erweiterung

Falls ein bestehendes Wohngebäude saniert wird (ohne Abbruch) und im Zuge dieser Sanierung auch eine Erweiterung erfolgt, so darf der Steuerbonus beschränkt auf den bestehenden Teil genutzt werden, sofern die Abrechnung für den bestehenden Teil getrennt erfolgt und diese Rechnungen auch getrennt gezahlt werden¹⁷.

Ankauf oder Zuweisung von sanierten Wohnungen

Für die Restaurierung bzw. Sanierung oder Wiedergewinnung von ganzen Wohngebäuden durch Bauunternehmen oder Wohnbaugenossenschaften, welche die Immobilie innerhalb von achtzehn Monaten nach dem Abschluss der Arbeiten veräußern, gelten im Zeitraum **vom 26. Juni 2012 bis zum 31.12.2016 ebenfalls die höheren Limits von 50% und Euro 96.000**. Unverändert bleibt, dass sich die absetzbaren Aufwendungen pauschal nur auf 25% des Kaufpreises belaufen dürfen, wie dieser aus der entsprechenden notariellen Urkunde hervorgeht¹⁸.

¹⁴ im Sinne der VPR 28. Dezember 2000, Nr. 445

¹⁵ Entscheid der Einnahmenagentur Nr. 295/E vom 11. Juli 2008

¹⁶ Art. 30 des Gesetzesdekrets Nr. 69 vom 21. Juni 2013, umgewandelt in das Gesetz Nr. 98 vom 9. August 2013

¹⁷ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 21/E vom 23. April 2010 – Punkt 3.4

¹⁸ dieser Punkt wurde erst mit dem neuen Leitfaden der Einnahmenagentur (vom Juni 2013) geklärt

Beispiele:

- a) Kauf einer sanierten Wohnung von einer Baufirma zum einem Preis von Euro 400.000
=> Steuerabzug 50% von max. Euro 96.000.
- b) Kauf einer sanierten Wohnung von einer Baufirma zum einem Preis von Euro 200.000
=> Steuerabzug 50% von max. Euro 50.000 (25% vom Kaufpreis) betragen.

Was passiert mit dem Steuerbonus bei einer Übertragung?

Bei einer Übertragung der betreffenden Wohnung unter Lebenden (Verkauf oder Schenkung) geht der restliche Steuerbonus automatisch auf den Käufer über, sofern im Kauf- oder Schenkungsvertrag nichts anderes geregelt ist. Der Steuerbonus kann mit entsprechender Erklärung im Vertrag zurückbehalten werden.

Im Falle einer Übertragung im Erbschaftswege darf der Steuerbonus nur von jenem Erben genutzt werden, welcher die effektive Verfügbarkeit der Liegenschaft hat - also die Wohnung selbst (eventuell auch nur als Zweitwohnung) nutzt. Im Falle einer Vermietung hingegen darf der Erbe den Steuerbonus nicht nutzen - dies gilt beschränkt für den Zeitraum der Vermietung. Die effektive Nutzung, muss in jedem Jahr, für welche der Steuerbonus genutzt wird, bestehen¹⁹.

Bei Auflösung eines Miet- oder Leihvertrages kann der Mieter oder Entlehner, welcher Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt hat, trotzdem die restlichen noch offenen Steuerabzüge geltend machen. Beim Ableben eines Mieters können die verbleibenden Teilbeträge des Steuerbonus ausschließlich vom Erben des Mieters verwendet werden, dies unter der Voraussetzung, dass der Mietvertrag auf diesen umgeschrieben wird und dass dieser tatsächlich der Halter und direkte Nutzer der Wohnung ist²⁰.

Mehrere Bauherren auf einer einzigen Wohneinheit

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

Nebeneinheiten

Das Limit von Euro 96.000 gilt nach wie vor global für eine Wohneinheit samt Nebeneinheiten („pertinenz“), auch wenn diese im Katasteramt getrennt erfasst sind – Voraussetzung ist, dass es sich um ein und dieselbe Baumaßnahme handelt z. B. *Sanierung Wohnung mit Garage => Baukosten bis zu max. Euro 96.000 absetzbar.*

Ankauf/Bau einer Garage oder eines Parkplatzes

Der Steuerabzug von 50% gilt auch für die Errichtung von Garagen und Parkplätzen, welche als **Zubehör für eine Wohneinheit** zweckbestimmt sind. Zu beachten ist, dass beim Kauf nur die Kosten für den Bau der Garage begünstigt sind (ohne Grundanteil und ohne Gewinnanteil), der Verkäufer muss eine

¹⁹ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 17 vom 24.04.2015

²⁰ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 13 vom 09.05.2013 - § 1.1

Baufirma sein und es muss sich um eine neue Garage handeln. Für die Ermittlung der Baukosten hat die Baufirma eine entsprechende Bestätigung auszustellen.

Falls vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages bereits Anzahlungen geleistet werden, ist es unbedingt notwendig, dass ein registrierter Kaufvorvertrag vorliegt, andernfalls verliert man den Steuerbonus²¹.

Sowohl im Kaufvorvertrag als auch im notariellen Kaufvertrag muss resultieren, dass die Garage oder der Parkplatz Zubehör zur Wohnung bilden.

Falls eine Garage nachträglich erbaut wird, muss die Zweckbindung (Zubehör zur Wohnung) aus der Baukonzession hervorgehen²².

Für den Fall dass die Garage im Zuge der Errichtung der Wohnung erbaut wird, so ist wichtig, dass in der Baukonzession auch die „Errichtung von Garagen als Zubehör zur Wohnung“ genannt wird, andernfalls wird der Steuerbonus aberkannt.

Material und Leistungen können auch im Ausland erworben werden

Für die Ausführung von Wiedergewinnungsarbeiten kann auch auf ausländische Lieferanten zurückgegriffen werden²³. Falls das nichtansässige Unternehmen in Italien über ein Bankkonto verfügt, so muss die Bank bei der Zahlung die Quellensteuer einbehalten (also gleich wie bei den inländischen Unternehmen). Sofern das ausländische Unternehmen kein Bankkonto und keine Betriebsstätte in Italien unterhält, so kann man eine „normale“ Banküberweisung (also ausnahmsweise nicht die eigene Banküberweisung für die Wiedergewinnungsarbeiten) machen, wobei im Überweisungsgrund „Wiedergewinnungsarbeiten“ (ohne Angabe vom Gesetz), die Steuernummer der Auftraggebers, sowie der Name und falls vorhanden die ausländische Steuernummer des Begünstigten anzuführen sind. In diesem Fall wird von der Bank keine Quellensteuer einbehalten, der Steuerabsetzbetrag bleibt aber trotzdem erhalten²⁴.

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 Anlagen, Sicherheitsanlagen, Klima- und Belüftungsanlagen usw.) sind weiterhin aufrechterhalten. Demnach dürfen die bedeutenden Güter nicht mehr als 50% der Gesamtleistung (vom selben Lieferanten/Handwerker) ausmachen, um voll in den Genuss des reduzierten MwSt-Satzes zu gelangen. Falls diese sogenannten Güter jedoch selbst auf Maß mittels Werkvertrag gefertigt und beim Kunden eingebaut werden, handelt es sich nicht um ein „bedeutendes Gut“ und demnach gelten auch die im folgenden Beispiel genannten Einschränkungen nicht.

Beispiel: die Kosten für ordentliche Instandhaltungsarbeiten (eines Handwerkers) bei einer Wohnung betragen Euro 10.000, welche sich wie folgt zusammensetzen:

- Euro 4.000 für die Arbeitsleistung;
- Euro 6.000 für bedeutende Güter

²¹ Ministerialentscheid Nr. 38/E vom 8. Februar 2008

²² Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 24/E vom 10. Juni 2004

²³ parlamentarische Anfrage Nr. 5-06190 vom 30. Juli 2015

²⁴ Stellungnahmen der Regionaldirektion der Einnahmenagentur Emilia Romagna Prot. Nr. 909/519/2015 vom 09. Jänner 2015
Seite 7/9

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 22%, d. h. Euro 8.000 mit 10% MwSt und Euro 2.000 mit 22% 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 Mehrwertsatz von 22% abrechnen bzw. bei Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens muss die Rechnung mit 22% MwSt integriert werden. Der Hauptauftraggeber muss hingegen die gesamten Leistungen an den Endkunden mit 10% MwSt weiterverrechnen (mit Berücksichtigung der bedeutenden Güter).

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

Für die Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten²⁵, bauliche Umgestaltung²⁶ und die städtebauliche Umgestaltung²⁷ gilt der verminderte Mehrwertsteuersatz von 10% für alle Liegenschaften (also nicht nur für Wohngebäude) und muss im Unterschied zu den ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten auch bereits zwischen den ausführenden Firmen (also auch von Subunternehmen) angewendet werden. Auch die Einschränkungen zu den bedeutenden Gütern sind bei diesen Arbeiten nicht zu berücksichtigen.

IRPEF-Absetzbetrag von 50% für den Ankauf von Möbeln und Einrichtungsgegenständen – „Einrichtungsbonus“

Mit einer im Juni 2013 erlassene Gesetzesverordnung wurde unter anderem ein **Steuerbonus von 50% für neue Möbel und Einrichtungsgegenstände bis zu einem Betrag von Euro 10.000** eingeführt²⁸, welcher bis zum 31.12.2016 beansprucht werden kann.

Als Möbel und Einrichtungsgegenstände, für welche der Steuerabzug geltend gemacht werden kann, gelten beispielweise Betten, Schränke, Schreibtische, Tische, Stühle, Sofas, Bücherregale, Kästen und Matratzen. Ausgeschlossen ist hingegen der Ankauf von Türen, Böden und Vorhängen²⁹.

Im Zuge der Gesetzesumwandlung wurde der Bonus auch für Elektro-Haushaltsgeräte (z. B. Kühlschränke, Gefriergeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspüler, Herde und Backöfen, elektrische Kochplatten, elektrische Heizplatten, Mikrowellengeräte usw.) und Geräte, für welche eine Energieverbrauchskennzeichnung vorgesehen ist, ausgedehnt. Die Geräte müssen grundsätzlich eine Energieeffizienzklasse A+ oder höher aufweisen (nur für Backöfen genügt die Klasse A).

Der Steuerbonus gilt nur dann, sofern die Möbel und Geräte für die Einrichtung der Wohnung bestimmt sind, auf welcher Wiedergewinnungsarbeiten mit Inanspruchnahme des Steuerabsetzbetrages von 50% durchgeführt worden sind. Es muss sich dabei um Wiedergewinnungsarbeiten oder Maßnahmen handeln, die nach dem 6. Juni 2013 durchgeführt wurden, wobei diesbezüglich die Zahlung ausschlaggebend ist. Es ist dabei wichtig, dass die Wiedergewinnungsarbeiten vor dem Ankauf der

²⁵ Art. 3, Absatz 1 Buchstabe c) VPR 380/2001

²⁶ Art. 3, Absatz 1 Buchstabe d) VPR 380/2001

²⁷ Art. 3, Absatz 1 Buchstabe f) VPR 380/2001

²⁸ Art. 16, Absatz 2, GD 63/2013

²⁹ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.4

Einrichtungsgegenstände begonnen wurden – der vorherige Beginn muss nachweisbar sein (mittels Baugenehmigung, Mitteilung über den Baubeginn oder mittels Ersatzerklärung des Notariatsaktes).

Mit einem eigenen Rundschreiben der Einnahmenagentur wurde eine strengere Auslegung der erforderlichen Maßnahmen für die gleichzeitige Beanspruchung des „Einrichtungsbonus“ vorgesehen. Demnach sind zwar grundsätzlich durchgeführte Wiedergewinnungsarbeiten (außerordentliche Instandhaltung, Sanierung, bauliche Umgestaltung und städtebauliche Umgestaltung) ausreichend, um auch den „Einrichtungsbonus“ nutzen zu können, nicht mehr berücksichtigt sind hingegen die anderen Arbeiten und Ausgaben, für welche der Steuerabsetzbetrag von 50% beansprucht werden kann. So ist der Ankauf einer Garage oder Baumaßnahmen für die Unfallverhütung und Sicherheit am Gebäude (z. B. Alarmanlage, Sicherheitstüren etc.) nicht ausreichend, um in den Genuss des „Einrichtungsbonus“ zu gelangen³⁰.

Sofern es sich um Wiedergewinnungsarbeiten handelt, welche an gemeinschaftlichen Anteilen in einem Kondominium durchgeführt werden, darf der „Einrichtungsbonus“ nur dann genutzt werden, wenn die Einrichtungsgegenstände auch effektiv für die Gemeinschaftsanteile bestimmt sind, z. B. Einrichtungen im gemeinschaftlichen Waschraum. Nicht notwendig ist hingegen, dass die Einrichtungsgegenstände in jenem Raum, in welchem die Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden, verwendet werden, z. B. kann das Bad saniert werden und im Zuge dieser Maßnahmen können die Möbel in der Küche oder im Schlafzimmer derselben Wohnung begünstigt ausgetauscht werden³¹.

Die Zahlungen müssen mittels Banküberweisung durchgeführt werden, es ist dabei der gleiche **Zahlungsgrund** (Art. 16-bis VPR 917/1986), die **Steuernummer des Käufers** (bei Gemeinschaftsanteilen die Steuernummer vom Kondominium und der Person, welche die Zahlung veranlasst) und die **Mehrwertsteuer- oder Steuernummer des Verkäufers** anzugeben.

Aus Vereinfachungsgründen wird ausnahmsweise für den Ankauf von Möbeln und Einrichtungsgegenstände (gilt ausdrücklich nur für diese Gegenstände) auch die Möglichkeit vorgesehen, dass die Zahlungen mittels Bancomat- oder Kreditkarte getätigt werden dürfen. Als Zahlungsdatum gilt hier die effektive Verwendung der Karte und nicht das Abbuchungsdatum vom Kontokorrent³².

Der Steuerbonus von 50% für den Ankauf von neuen Möbeln und Einrichtungsgegenstände ist im Todesfalle nicht auf die Erben übertragbar³³. Der Möbelbonus darf pro Wohneinheit nur einmal beansprucht werden, dies ganz unabhängig davon, ob auf der Liegenschaft mehrfach verschiedene Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt wurden³⁴.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

Büro Hartmann Aichner

³⁰ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.2

³¹ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.2

³² Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 29/E vom 18.09.2013, Kapitel 3.6

³³ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 17/E vom 24.04.2015, Kapitel 4.6

³⁴ Rundschreiben der Einnahmenagentur Nr. 11/E vom 21.05.2014, Kapitel 5.7