



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

PDC Partner

Senior partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Josef Vieider
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.ssa Elena Gattolin
Dott.ssa Sabrina Tabiaddon,
Dott.ssa Monika Mattivi,
Dott. Nicola Sartori,
Dott. Roberto Dal Canton
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur
Dott. Christian Gentilini
Dott. Stefan Lanznaster
Dott.ssa Martina Santin
Dott.ssa Serena Giacomozzi
Dott. Lorenz Bonadio
Dott.ssa Giulia Fortin

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile

Antonio Gocev

An alle
Mandanten

Rundschreiben Nr. 02/2023

Bozen, den 6. Jänner 2023

Betreff: Haushaltsgesetz für 2023 – Neuerungen für Immobilien und Bauwesen

Nachstehend die wichtigsten **Neuerungen im Bereich Immobilien und Bauwesen**, wie sie durch das Haushaltsgesetz für 2023 (G. 197/2022) verfügt worden sind und durchwegs ab **1. Jänner 2023** in Kraft sind. Da das Haushaltsgesetz i. W. aus einem Artikel besteht, beziehen sich die Rechtsbezüge auf den jeweiligen Absatz in Art. 1 des Gesetzes.

1. Steuerabsetzbeträge und Beihilfen für Immobilien:

Nachstehend ein kurzer Überblick über die im Jahr 2023 noch beanspruchbaren Steuerabsetzbeträge für diverse Wiedergewinnungsarbeiten, natürlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Steuerabsetzbetrag 50% für Wiedergewinnungen unverändert	Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden in der erhöhten Form von 50% auf Ausgaben bis zu 96.000 Euro (anstatt 36% auf maximal 48.000 Euro) im Sinne von Art. 16-bis EEST wurde bereits im Vorjahr verlängert, und zwar bis zum 31. Dezember 2024 .
---	---



Zur Erinnerung: Diese Begünstigung steht i. W. nur für Wohnungen und Zubehöreinheiten zu und darf nur für Zwecke der IRPEF beansprucht werden. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

**Steuerabsetzbetrag Kauf
wiedergewonnener Wohnungen**

Die aufgezeigte Verlängerung **bis zum 31.12.2024** gilt auch für den Ankauf von Wohnungen in von Bauunternehmen vollständig wiedergewonnenen Gebäuden, bei Verkauf innerhalb von 18 Monaten nach Bauende. Bis Ende 2024 kann demnach für den Ankauf solcher Wohnungen ein Steuerabsetzbetrag von 50% auf 25% des Kaufpreises beansprucht werden, wobei der Steuerabsetzbetrag nicht mehr als 48.000 Euro je Wohnung betragen darf. Auch hier besteht durch diese Verlängerung endlich Rechts- und Planungssicherheit für mehrere Jahre. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

**Steuerbonus
von 65% für
energetische
Sanierungen**

Unverändert verlängert wurde auch der erhöhte **Steuerabsetzbetrag von 65% auf Ausgaben für die energetische Sanierung** (Abs. 344-349 Art. 1 G. 296/2006), und zwar ebenfalls bis zum **31.12.2024**. Der Steuerabsetzbetrag beträgt i. d. R. 65%, ausgenommen die Fenster (50%), der Sonnenschutz (50%), die Heizung (50%) und die Klimaanlage (50%). Für Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen gelten hingegen bis Ende 2024 die erhöhten Absetzbeträge von 75% bzw. 70%.

Die Zugangsvoraussetzungen und die einschlägigen Schwellenwerte sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Zur Erinnerung: Die Begünstigungen für energetische Sanierungen stehen auch für gewerbliche Liegenschaften zu und können so auch von Unternehmen, unabhängig von ihrer Rechtsform, beansprucht werden. Der Steuerabsetzbetrag ist grundsätzlich über 10 Jahre in gleichen Raten verrechenbar.

Wichtig: Im Sinne einer Verordnung vom 6. August 2020 müssen für Baueingriffe zur energetischen Sanierung seit Oktober 2020 neben den bekannten anderen technischen Bescheinigungen (Stichwort ENEA-Meldung) auch Sachverständigengutachten eingeholt werden, mit welchen die Angemessenheit der getragenen Kosten (in Südtirol mit Bezug auf das Landesrichtpreisverzeichnis) bescheinigt wird; es ist also eine sog. **Preisprüfung** erforderlich, außer es handelt sich um Bagatelleingriffe mit Beträgen bis zu 10.000 Euro oder um Eingriffe, für welche keine Baugenehmigung benötigt wird.



**Verlängerung
und Änderung
Steuer-
absetzbetrag
110% (Abs.
894)**

Hier haben wir völlig unterschiedliche Regelungen bei Kondominien und Nicht-Kondominien, wobei als Kondominium für Steuerzwecke jedes Gebäude mit zumindest 2 Wohnungseinheiten gilt, und zwar auch dann, wenn es sich im Eigentum einer einzigen Person befindet:

- Die Begünstigung des Steuerabsetzbetrages von 110% für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie eigenständige Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (soweit sie also nicht unter Kondominien fallen) ist bekanntlich bereits mit **30. Juni 2022** ausgelaufen, ausgenommen jene Fälle, wo zum **30. September 2022** zumindest 30% der geplanten Baumaßnahmen durchgeführt worden sind. Hier steht weiterhin ein Steuerabsetzbetrag von **110%** zu, und zwar für Ausgaben innerhalb **31. März 2023**; diese Fristverlängerung ist mit dem Haushaltsgesetz erlassen worden.
- Für Baumaßnahmen im Rahmen von Miteigentumsgebäuden (sog. **Kondominien**) hingegen sollte ursprünglich der erhöhte Absetzbetrag von 110% noch für Arbeiten bis zum 31. Dezember 2023 gelten, und dann sollte er, immer im Jahr 2024 auf 70% und 2025 auf 65% reduziert werden. Später wurde allerdings verfügt, den Absetzbetrag bereits für 2023 auf 90% zu reduzieren und den subjektiven Anwendungsbereich gravierend einzuschränken (Stichwort Familieneinkommen und Hauptwohnung; siehe unsere letzten Rundschreiben).

Mit dem Haushaltsgesetz wird nun verfügt, dass die Reduzierung des Absetzbetrages von 110% auf 90% nebst subjektiven Einschränkungen für die Ausgaben im Jahr 2023 dann nicht zur Anwendung kommt, wenn

- das Kondominium zum 25. November 2022 bereits eine bestätigte Baubeginnsmeldung („CILA“) hinterlegt hat; oder
- wenn für das Kondominium innerhalb 19. November 2022 die Bauarbeiten genehmigt waren hat und innerhalb 31. Dezember 2022 die bestätigte Baubeginnsmeldung („CILA“) verschickt worden ist, oder
- bei Abbruch und Wiederaufbau eines Kondominiums, für welches zum 31. Dezember 2022 der Bauantrag bei der zuständigen Gemeinde gestellt worden ist.

Soweit eine dieser 3 Voraussetzungen erfüllt ist, kann auch für 2023 noch der volle Absetzbetrag von 110% nach den „alten“ Regelungen in Anspruch genommen werden, und wichtiger: Es kommt gilt nicht die Einschränkung, wonach nur noch Steuerpflichtige mit einem Einkommen von maximal 15.000 Euro je Familienmitglied, beschränkt auf die Hauptwohnung, Anrecht auf den Absetzbetrag haben.

Hinweis: Soweit nicht die Voraussetzungen für eine der aufgezeigten



Übergangsregelungen vorliegen, wird der Steuerabsetzbetrag von 110% ab diesem Jahr, auch wegen der im Herbst eingeführten Einkommensgrenze, nicht mehr anwendbar sein!

**Superbonus
110% und
PV-Anlagen
(Abs. 10)**

Onlus- und Volontariatsvereine sowie Vereine zur Förderung des Gemeinwesens (sog. APS) mit Eintragung in den entsprechenden Verzeichnissen wird für den Einbau von Photovoltaikanlagen mit einer Leistung bis zu 200 kw ein Steuerabsetzbetrag von 110% (Kostenanerkennung im Rahmen von G.V. 34/2020) zuerkannt, und es wird sogar die Möglichkeit vorgesehen, unter bestimmten Voraussetzungen solche Anlagen im Rahmen von Energiegemeinschaften zu errichten.

**Absetzbeträge für
Möbel u.
Elektrogeräte (Abs.
277)**

Der Steuerbonus von 50% für den **Ankauf von Möbeln und Elektrogeräten** (nur Energieklasse A+, bzw. A für Backöfen) bei Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten wurde im Vorjahr bis zum **31.12.2024** verlängert; jetzt werden die Obergrenzen wieder geändert:

- 2022 Obergrenze von 10.000 Euro
- 2023 Obergrenze 8.000 Euro und
- 2024 Obergrenze 5.000 Euro.

Wie mitgeteilt, ist für den Ankauf von Elektrogeräten auch die ENEA-Meldung notwendig

Zudem gilt, dass den Absetzbetrag 2023 nur beanspruchen darf, wer auf der jeweiligen Baueinheit (Wohnung) nach dem **1. Jänner 2022** Wiedergewinnungsarbeiten begonnen hat; nicht notwendig ist, dass diese Arbeiten auch bereits bezahlt worden sind (Antwort AdE Nr. 62/2019). Für die Folgejahre wird sich das Bezugsjahr entsprechend nach hinten verschieben.

Der Absetzbetrag steht zudem auch für die Einrichtung angekaufter durch Bauunternehmen wiedergewonnener Wohnungen zu, soweit der Ankauf nach dem 1. Jänner 2022 erfolgt ist.

Der Absetzbetrag muss nach wie vor auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

Steuerabsetzbetrag Grünanlagen

Der 2017 neu eingeführte **Absetzbetrag für Arbeiten in Gärten, auf Terrassen und auf Grünanlagen** ist bereits im Vorjahr ebenfalls bis zum **31.12.2024** verlängert worden. Zur Erinnerung: Natürlichen Personen wird ein **Steuerabsetzbetrag im Ausmaß von 36%** mit einer Obergrenze der zugelassenen Ausgaben von 5.000



Euro (Steuerzugschrift also maximal 1.800 Euro) je Wohneinheit für solche Ausgaben zuerkannt. Die Zugschrift ist ebenfalls über 10 Jahre in gleichen Teilen zu verrechnen. Voraussetzung ist, dass die Zahlung über nachvollziehbare Verfahren erfolgt. Im Unterschied zum „Möbelbonus“ wird hier nicht verlangt, dass auf der Wohneinheit parallel irgendwelche Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden. Den Absetzbetrag können Inhaber von Realrechten an den Wohnungen oder auch Mieter und Leihnehmer beanspruchen, wenn sie die entsprechenden Kosten tragen.

Fassadenbonus

Der mit dem Haushaltsgesetz für 2020 eingeführte **Fassadenbonus** wurde nicht mehr verlängert.

Abbau architektonischer Barrieren (Abs. 365)

Der im Vorjahr eigentlich nur für das Jahr 2022 eingeführte Bonus für den Abbau architektonischer Barrieren wird um drei Jahre bis zum 31. Dezember 2025 verlängert. Zur Erinnerung: Es wird eine Steuerzugschrift im Ausmaß von 75% zuerkannt, die in gleichen Teilen über 5 Jahre zu verrechnen ist.

Es gelten folgende Obergrenzen für die anerkannten Kosten:

- 50.000 Euro für Einfamilienhäuser,
- 40.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit 2 – 8 Baueinheiten und
- 30.000 Euro je Baueinheit für Gebäude mit mehr als 8 Baueinheiten.

Der Absetzbetrag steht für alle Arten von Gebäuden zu und sieht auch keine subjektiven Einschränkungen vor, darf damit **also auch von Unternehmen** beansprucht werden, die z. B. einen Aufzug in ein Bürogebäude einbauen.

Für Kondominien wurde mit dem heurigen Haushaltsgesetz zudem die Schwelle für die Kondominiumsversammlung herabgesetzt: Es reicht die Mehrheit in der Kondominiumsversammlung, welche zumindest ein Drittel der gesamten Tausendstel des Gebäudes vertritt.

Die genauen technischen Anforderungen an die begünstigten Baueingriffe sind in der Ministerialverordnung Nr. 236/1989 festgehalten.

Bonus für erdbebensicheres Bauen

Der sog. Sismabonus im Sinne von Art. 16 Abs. 1-quinquies GV 63/2013 im Ausmaß von 75% bzw. 85% der anerkannten Kosten von maximal 96.000 Euro je



(„Sismabonus“) (Abs. 37 HG 2022)

Baueinheit steht noch bis **Ende 2024** zu. Der Absetzbetrag wird in gleichen Raten über 5 Jahre verrechnet.

Hinweis: Die Begünstigungen für erdbebensicheres Bauen gelten bekanntlich für die in den Klassen 1-3 eingestuften Gebiete Italiens (Südtirol ist weniger gefährdet und befindet sich in der Klasse 4).

„Sismabonus acquisti“

Der erhöhte Steuerabsetzbetrag von 110% auf 96.000 Euro für den Ankauf erdbebensicher wiedergewonnener Gebäude ist mit 30. Juni 2022 hingegen ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Nun gelten – abhängig von der Verbesserung der Erdbebenklasse – Absetzbeträge im Ausmaß von 75% bzw. 85%, immer bezogen auf die Obergrenze von 96.000 Euro.

Superbonus und SOA

Seit 1. Jänner 2023 sind die im Vorjahr eingeführten Neuerungen hinsichtlich der SOA-Zertifizierungen rechtswirksam: Wird Bauunternehmen ein Einzelauftrag von mehr als 516.000 Euro erteilt, so müssen diese im Besetz einer SOA-Zertifizierung sein, wie in Art. 84 des Vergabegesetzes vorgesehen. Diese Verpflichtung gilt für alle oben aufgezeigten begünstigten Baueingriffe von der einfachen Wiedergewinnung (50%) bis hin zum Abbau architektonischer Barrieren. Für eine Übergangszeit bis zum 30. Juni 2023 reicht es allerdings aus, dass das Unternehmen vorweisen kann, den entsprechenden Zertifizierungsauftrag erteilt zu haben. Die SOA-Verpflichtung gilt übrigens auch rückwirkend für Aufträge mit einem Vertragswert über 516.000 Euro, soweit der Auftrag nach dem 21. Mai 2022 erteilt worden ist.

Sonstige Verpflichtungen

Bei Arbeiten mit einem Auftragswert von mehr als 70.000 Euro sind unverändert die einschlägigen Verpflichtungen hinsichtlich der Angemessenheit der Arbeitsleistung („*durc di congruità della manodopera*“) und über die Angabe des Kollektivvertrages in Vertrag und Rechnung zu beachten; über diese Maßnahmen haben wir Sie im Vorjahr mehrfach informiert.

2. Sonstige Änderungen bei Liegenschaften und im Bauwesen:

Boden- und Besitzerträge

Auch im Jahr 2023 werden **direktbewirtschaftende Bauern und landwirtschaftliche Unternehmer** für die Besitz- und Agrarerträge ihrer Grundstücke von der



**der Land-
wirte (Abs.
80)**

IRPEF befreit. Achtung: Die Begünstigung gilt nicht für landwirtschaftliche Gesellschaften, ausgenommen die einfache landwirtschaftliche Gesellschaft.

**Ankauf Erst-
wohnung
„under 36“
(Abs. 74-75)**

Die mit G.V. 73/2021 eingeführten Erleichterungen für den Ankauf von Wohnungen durch Steuerpflichtige unter 36 Lebensjahren werden verlängert und abgeändert. Die Erleichterung gilt nun für Verträge bis zum **31. Dezember 2023**.

Wer eine Erstwohnung kauft und im Jahr des Ankaufs (!) das 36. Lebensjahr nicht erreicht, dem werden beim Kauf die Mehrwertsteuer (4%) bzw. die Registersteuer (2%) nebst Hypothekar- und Katastersteuer vollständig erlassen. Voraussetzung ist allerdings, dass das jährliche Einkommen für Zwecke des sog. „ISEE“ (gesamtstaatlicher Indikator für die Einkommens- und Vermögenslage) die Schwelle von 40.000 Euro nicht übersteigt. Während bei der Registersteuer eine völlige Befreiung zuerkannt wird, erhält der Käufer bei der MwSt eine entsprechende Steuergutschrift, die dann verrechnet werden kann. Die Erleichterung gilt nicht nur für Kaufverträge für das volle Eigentum, sondern auch für die Übertragung anderer dinglichen Rechte. Neben den vorgenannten Anforderungen an Alter und Einkommen müssen auch alle einschlägigen Voraussetzungen bestehen, wie sie für die Steuererleichterungen für den Ankauf einer Erstwohnung verlangt werden.

Aber damit nicht genug: Daneben werden auch Darlehen, die zum Kauf, Bau oder Umbau der Erstwohnung aufgenommen werden, von der allgemeinen Ersatzsteuer befreit, immer bei Vorliegen der obgenannten Voraussetzungen.

Ausgeschlossen sind die Verträge für Luxuswohnungen (Kat. A/1, A/8 und A/9). Zubehörseinheiten (z. B. Keller und Garagen) sind im Gesetz nicht eigens erwähnt, die Agentur der Einnahmen hat aber mit Rundschreiben Nr. 12/2021 geklärt, dass die Erleichterungen auch für je eine Zubehörseinheit der Kategorien C/2, C/6 und C/7 zustehen (immer im Rahmen der Begünstigungen für den Kauf der Erstwohnung).

**Steuergut-
schrift An-
kauf energie-
sparender
Gebäude
(Abs. 76)**

Eine Begünstigung aus dem Jahr 2015 wird neu aufgelegt: Wer innerhalb **31.12.2023** eine neu errichtete oder wiedergewonnene Wohnung der Energieklasse A oder B von einem Bauunternehmen oder OICR erwirbt, dem wird ein Steuerabsetzbetrag von 50% der getragenen Mehrwertsteuer gewährt, die über 10 Jahre zu verrechnen ist. Es wird nicht verlangt, dass es sich um eine Erstwohnung handelt, und auch Luxuswohnungen sind von der Erleichterung nicht ausgeschlossen. Begünstigt ist auch der Ankauf von einer Wohnbaugenossenschaft.



Achtung: Die Erleichterung gilt nur bei einem Kaufvertrag, nicht hingegen für einen Werkvertrag!

Die Begünstigung ist sicher als Alternative zur obgenannten Erleichterung für die „under 36“ zu sehen, und sie ist bei Wiedergewinnungen kumulierbar mit dem Steuerabsetzbetrag im Sinne von Art. 16-bis EEST für den Ankauf wiedergewonnener Wohnungen von Bauunternehmen, wobei der Steuerabsetzbetrag von 50% (auf 25% des Kaufpreises) natürlich nur mehr auf 50% der MwSt berechnet werden darf. Kumulierbar ist auch der Steuerabsetzbetrag für den Ankauf einer neu errichteten Garage.

**Register-
steuer klein-
bäuerliches
Eigentum
(Abs. 110)**

Der einschlägigen Erleichterungen für den entgeltlichen Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken nebst Zubehör mit Besteuerung zum Fixbetrag für Zwecke der Registersteuer und der Hypothekarsteuer und Anwendung der Katastersteuer im Ausmaß von 1% stehen jetzt auch natürlichen Personen unter 40 Jahren zu, welche zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht die einschlägigen beruflichen Voraussetzungen erfüllen, aber im Vertrag erklären, innerhalb von 24 Monaten ab Kaufvertrag die Eintragungen beim NISF/INPS als Landwirt vornehmen zu wollen. Damit sollten endlich die unsäglichen Auseinandersetzungen mit dem NISF/INPS ein Ende haben, wo das Institut zwecks Eintragung bereits die Ausübung einer Tätigkeit verlangt hat, eine solche ohne zu bearbeitenden Grund aber nur schwer möglich ist.

**Landwirt-
schaftliche
Grundstücke
in Berggebieten
(Abs. 111)**

Viel weiter gehen die nächsten Erleichterungen für die Berggebiete, wo einmal mehr daran zu erinnern ist, dass ganz Südtirol als Berggebiet klassifiziert ist. Die bisherigen Begünstigungen für die Übertragungen (unter jedem beliebigen Rechtstitel) landwirtschaftlicher Grundstücke in Berggebieten werden insofern erweitert, als dass die Besteuerung zum Fixbetrag (nebst Befreiung von der Kataster) nun auch dann möglich ist, wenn der Erwerber kein berufsmäßiger Landwirt oder direktbewirtschaftender Bauer mit entsprechender Eintragung beim NISF/INPS ist; es reicht vielmehr aus, dass der Erwerber in der Urkunde erklärt, die Liegenschaften in den nächsten 5 Jahren direkt bewirtschaften zu wollen. Eine Nichtbewirtschaftung oder ein Verkauf innerhalb der genannten Überwachungsfrist führen zum Verfall der Erleichterung. In der Begünstigung wird auch jeglicher Bezug zur Zuschreibung oder Abrundung bestehender Liegenschaften gestrichen, so dass es nicht notwendig ist, bereits Eigentümer eines Grundstücks zu sein. Die Übertragungen sind zudem von der Stempelsteuer befreit. Nach geltendem Wortlaut der



Bestimmung müsste auch ein Kauf über Handelsgesellschaften möglich sein.

**Aufwertung
Grundstücke
(Abs. 107 –
109)**

Obwohl erst im letzten November die letzte „außergewöhnliche“ Aufwertung von Beteiligungen und nicht betrieblichen Grundstücken verfallen ist, wird der entsprechende Termin wieder neu eröffnet. Innerhalb 15. November 2023 soll es natürlichen Personen, einfachen Gesellschaften und nicht gewerblichen Körperschaften wiederum möglich sein, nicht börsennotierte Beteiligungen und nicht in einem Unternehmen gehaltene Grundstücke gegen Zahlung einer Ersatzsteuer auf den Marktwert zum **1. Jänner 2023** aufzuwerten. Die Ersatzsteuer beträgt jetzt aber 16%, zu berechnen etwa nicht auf den Veräußerungsgewinn, sondern auf den Wert der Beteiligungen und Grundstücke. Zur Erinnerung: Vor Jahren lag diese Ersatzsteuer noch bei 4% und ist dann stufenweise auf jetzt sagenhafte 16% angehoben worden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Vieider