



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

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

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiadori
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomozzi
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile

Antonio Gocev

An alle
Mandanten

Rundschreiben Nr. 02/2026

Bozen, den 6. Jänner 2026

Betrifft: Neuerungen im Bauwesen und bei der Besteuerung von Liegenschaften

Mit dem Haushaltsgesetz für 2026 (G. 199/2025) wurden in **Art. 1, Abs. 22**, die diversen Steuerabsetzbeträge auf Wiedergewinnungsarbeiten, wie sie im Jahr 2025 galten, weitgehend unverändert für ein weiteres Jahr verlängert. Verfallen sind einzig die besonderen Erleichterungen für den Abbau architektonischer Barrieren. Durch die Verlängerung soll zumindest vorübergehend Rechtssicherheit geschaffen werden. Die Kommentatoren sind sich aber einig: Die derzeitigen Erleichterungen sind nach all den Jahren überreizt. Es braucht einen Neustart. Einschränkung wirken sich die im Vorjahr eingeführten Begrenzungen für Einkünfte über 75.000 Euro aus.

Hier ein erster Überblick über die Neuerungen im Bauwesen und der Besteuerung von Liegenschaften, wie sie i. W. mit **1. Jänner 2026** rechtswirksam sind:

1. Neuerungen bei Steuerabsetzbeträgen auf Wiedergewinnungsarbeiten:

Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungs-

Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden für Ausgaben bis zu 96.000 Euro (anstatt maximal 48.000 Euro) im Sinne von Art. 16-bis EEST bleibt im gleichen Ausmaß, wie im Vorjahr eingeführt, aufrecht:



**gen auf Wohn-
gebäuden**

- 50% für vom Eigentümer oder Inhaber eines Realrechtes getragene Kosten für Wiedergewinnungsarbeiten auf **seiner Hauptwohnung** und
- 36% für Arbeiten in **anderen Fällen**.

Der maximale Steuerabsetzbetrag, der jeweils zu gleichen Teilen auf 10 Jahre aufzuteilen ist, variiert also zwischen 48.000 Euro und 34.560 Euro.

Hinweis: Als Hauptwohnung gilt jene, in welcher der Eigentümer oder die Familienangehörigen ihren ständigen Aufenthalt haben. Es kann sich darin auch nur ein Familienangehöriger aufhalten. Hat der Eigentümer zwei Wohnungen (eine Wohnung als Hauptwohnung des Steuerpflichtigen, die andere Wohnung als Hauptwohnung des Angehörigen), kann jedenfalls nur die Wohnung des Eigentümers für Zwecke des erhöhten Absetzbetrages als Hauptwohnung betrachtet werden. Für die andere Wohnung gilt dann nur der normale Absetzbetrag Rundschr. Nr. 89/2025).

Eigentlich hätten die Absetzbeträge 2026 von 50% auf 36% und von 36% auf 30%, bei Beibehaltung der Obergrenze für die anerkannten Ausgaben von 96.000 Euro, reduziert werden sollen. Diese Einschränkung ist ausgeblieben.

Unverändert bleibt der Ausschluss der Begünstigung für den Austausch von Heizungsanlagen, sofern neue Anlagen eingebaut werden, die ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

**Steuerabsetz-
betrag Kauf
wiedergewon-
nener Wohnun-
gen**

Aufrecht bleibt auch der Steuerabsetzbetrag im Sinne von Art. 16-bis EEST für den Ankauf von Wohnungen in von Bauunternehmen vollständig wiedergewonnenen Gebäuden, bei Verkauf innerhalb von 18 Monaten nach Bauende. Der Steuerabsetzbetrag beträgt also unverändert 50% (bei Hauptwohnung) bzw. 36% (in anderen Fällen des Wohnungskaufs) auf 25% des Kaufpreises, wobei die Bemessungsgrundlage für den Absetzbetrag nicht mehr als 96.000 Euro betragen darf.

Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

**Steuerabsetz-
betrag Kauf
oder Bau von
Zubehörsgara-
gen**

Ebenfalls aufrecht bleibt der Steuerabsetzbetrag für den Ankauf oder den Bau von Zubehörsgaragen mit einer Kostenobergrenze von 96.000 Euro. Auch hier beträgt der Steuerabsetzbetrag 50% bei Zubehöreseinheiten zur Hauptwohnung und 36% in anderen Fällen.



**Steuerbonus
für energeti-
sche Sanierun-
gen**

Auch 2026 gilt für die Steuerabsetzbeträge auf Ausgaben für die energetische Sanierung im Sinne von G. 296/2006 die allgemeine Regelung wie für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden:

- 50% für die vom Eigentümer oder Inhaber eines Realrechtes getragenen Kosten für seine Hauptwohnung und
- 36% in allen anderen Fällen.

Die zugelassenen Kostenobergrenzen mit Bezug auf die **Ausgaben für die energetische Sanierung** (Abs. 344-349 Art. 1 G. 296/2006) bleiben unverändert. **Bitte beachten: Die Kostenobergrenzen haben sich durch die Reduzierung der Prozentsätze auf 50% bzw. 36% nach oben verschoben. Hier ein Überblick:**

Art der Baumaßnahme (Art. 14 GV 63/2013)	Maximaler Steuer- abzugsbetrag	Maximale Ausga- ben 2026 – bei Hauptwohnung (50 %)	Maximale Ausgaben 2026 – bei sonst. Baueinheiten (36%)
<u>Umfassende energ. Sanierung (Abs. 344)</u>	<u>100.000</u>	<u>200.000</u>	<u>277.778 €</u>
<u>Gebäudehülle/Fenster (Außen- wände, Dächer, Böden, Fenster inkl. Rahmen – Abs. 345)</u>	<u>60.000</u>	<u>120.000</u>	<u>166.667 €</u>
<u>Beschattungssysteme</u>	<u>60.000</u>	<u>120.000</u>	<u>166.667 €</u>
<u>Solarthermische Anlagen (Warm- wasser – Abs. 346)</u>	<u>60.000</u>	<u>120.000</u>	<u>166.667 €</u>
<u>Austausch der Heizungsanlage (Abs. 347)*, Wärmepumpen, Geo- thermie</u>	<u>30.000</u>	<u>60.000 €</u>	<u>83.333 €</u>
<u>Building Automation</u>	<u>15.000</u>	<u>30.000 €</u>	<u>41.667 €</u>

* Es gilt auch hier der Ausschluss für den Einbau von Heizungsanlagen mit fossiler Befeuerung, wie oben aufgezeigt.

Die Begünstigungen für energetische Sanierungen stehen auch für gewerbliche Liegenschaften zu und können auch weiterhin von Unternehmen, unabhängig von ihrer Rechtsform, beansprucht werden, natürlich nur mehr im verminderten Ausmaß von 36%.

Der Steuerabsetzbetrag ist grundsätzlich über 10 Jahre in gleichen Raten verrechenbar.



**Keine Verlän-
gerung Su-
perbonus**

Geschichte ist der sog. Superbonus von 110% der Ausgaben; vorübergehende Verlängerungen gelten nur noch in Sonderfällen.

**Abbau archi-
tektische
Barrieren**

Schluss ist auch mit den Sonderbegünstigungen für den Abbau architektonischer Barrieren (75%). Für solche Baueingriffe stehen nun „nur“ mehr die Erleichterungen für die allgemeinen Wiedergewinnungsarbeiten (50% bzw. 36% auf maximale Ausgaben von 96.000 Euro) zu. Schwerwiegend ist, dass durch diese Änderung Unternehmen und Nichtwohngebäuden der Zugang zu dieser Erleichterung versperrt ist.

Für Zahlungen bis zum 31.12.2025 gelten natürlich noch die „alten“ Erleichterungen!

**Absetzbeträge
für
Möbel u.
Elektro-
geräte**

Der Steuerbonus von 50% für den **Ankauf von Möbeln und Elektrogeräten** (nur Energieklasse A+, bzw. A für Backöfen) bei Durchführung von Wiedergewinnungsarbeiten wurde bis zum **31.12.2026** verlängert; es gilt wie im Vorjahr die Obergrenze von 5.000 Euro.

Wie mitgeteilt, ist für den Ankauf von Elektrogeräten auch die ENEA-Meldung notwendig. Zudem gilt, dass den Absetzbetrag 2026 nur beanspruchen darf, wer auf der jeweiligen Baueinheit (Wohnung) nach dem **1. Jänner 2025** Wiedergewinnungsarbeiten begonnen hat; nicht notwendig ist, dass diese Arbeiten auch bereits bezahlt worden sind (Antwort AdE Nr. 62/2019).

Der Absetzbetrag steht zudem auch für die Einrichtung angekaufter durch Bauunternehmen wiedergewonnener Wohnungen zu, soweit der Ankauf nach dem **1. Jänner 2025** erfolgt ist.

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

**Bonus für erd-
bebensicheres
Bauen („Sis-
mabonus“**

Das Haushaltsgesetz für 2025 hat bekanntlich eine Verlängerung der Begünstigungen für erdbebensicheres Bauen für die Jahre 2025 bis 2027 eingeführt, allerdings mit einem reduzierten Absetzbetrag: 50% (Hauptwohnung) bzw. 36% (andere Gebäude) für das Jahr 2025, anstatt der früheren 75% bzw. 85% (abhängig von der Art des Eingriffs), und diese Regelung wird nun für 2026 unverändert bestätigt; im Klartext: Auch hier bleibt die ursprünglich vorgesehene Reduzierung auf 36% (Hauptwohnung) bzw. 30% (andere Fälle) aus.



Ankauf erdbebensicher wiedergewonnener Baueinheiten

Der erhöhte Steuerbonus (75% bzw. 85%, abhängig von der Art des Baueingriffs) für den Ankauf von erdbebensicher wiedergewonnenen Wohnungen (sog. „sismabonus-acquisti“) wurde bereits mit Ende 2024 abgeschafft. Es ist aber daran zu erinnern, dass die Steuergutschrift weiterhin im Ausmaß von 50% (Hauptwohnung) bzw. 36% (andere Fälle) zusteht, und Anspruch auf die verminderte Steuergutschrift von 36% haben hier auch Gesellschaften, und der Bonus ist nicht auf Liegenschaften, die Wohnzwecken dienen, beschränkt. Konkret kann ein wiedergewonnenes Büro durch eine Gesellschaft erworben werden, und es steht der Steuerabsetzbetrag von 36% zu. Bleibt zu ergänzen, dass diese Erleichterung in Südtirol nicht beansprucht werden kann, weil die Provinz nicht als erdbebengefährdet eingestuft ist.

Deckelung der Absetzbeträge bei höherem steuerpflichtigem Einkommen:

Zur Erinnerung: Für die **Ausgaben ab 1. Jänner 2025** gelten nämlich allgemein folgende Deckelungen für Steuerabsetzbeträge, und die entsprechenden Beschränkungen betreffen somit voll auch die Absetzbeträge für die oben aufgezeigten Baumaßnahmen:

- Bis zu einem steuerpflichtigen Einkommen von 75.000 Euro dürfen die Absetzbeträge voll genutzt werden.
- Wird diese Einkommensschwelle aber überschritten, dürfen jährlich nur mehr **Kosten** von maximal **14.000 Euro** geltend gemacht werden, und die anerkannten Kosten reduzieren sich auf bescheidene **8.000 Euro** bei Einkünften über **100.000 Euro**.

Es werden hier als Deckelung Fixbeträge vorgesehen, die mit einem Familienkoeffizienten zu multiplizieren sind. Im Einzelnen: Der verfügbare Plafond beträgt 14.000 Euro für Jahreseinkommen von mehr als 75.000 Euro und bis zu 100.000 Euro, und nur mehr 8.000 Euro für Einkommen von mehr als 100.000 Euro. Diese Schwellen stellen Höchstbeträge für Familien mit mehr als zwei Kindern dar. Sie müssen daher durch den Familienkoeffizienten wie folgt nach unten korrigiert werden (vgl. die beistehende Tabelle):

- Koeffizient 0,5 für Familien ohne steuerlich zulasten lebende Kinder,
- Koeffizient 0,7 für Familien mit einem Kind,
- Koeffizient 0,85 für Familien mit zwei Kindern,
- Koeffizient 1 für Familien mit drei oder mehr Kindern, oder bei einem Kind mit Behinderung.

Die obigen Einschränkungen gelten nicht rückwirkend für Ausgaben auf Wiedergewinnungsarbeiten bis zum 31.12.2024.



Neue Einschränkungen 2026 gelten nicht für Bauwesen

Noch eine gute Nachricht: Die im Jahr 2026 mit Art. 1 Abs. 4 G. 199/2025 eingeführten zusätzlichen Einschränkungen für die Sonderausgaben 19% im Sinne von Art. 15 EEST) gilt für Steuerabsetzbeträge im Bauwesen nicht. Diese Vorschrift sieht vor, dass bei Steuerpflichtigen mit einem Gesamtjahreseinkommen von mehr als 200.000 Euro der für im Jahr 2026 getätigte Aufwendungen zustehende Steuerabzug um 440 Euro gekürzt wird.

2. Änderungen bei der Besteuerung von Grund und Boden

Verlängerung Begünstigung (Art. 1, Abs. 15)

Für das Jahr 2026 wird die bereits bestehende gestaffelte Befreiung von der IRPEF für Grund- und Agrareinkünfte verlängert. Begünstigt sind Direktbewirtschafter (Coltivatori Diretti – CD) und landwirtschaftliche Haupterwerbsunternehmer (Imprenditori Agricoli Professionali – IAP) gemäß D.Lgs. 99/2004, sofern sie in der landwirtschaftlichen Sozialversicherung eingeschrieben sind.

Wie bereits für die Jahre 2024 und 2025 gilt auch 2026 eine einkommensabhängige Staffelung der Steuerbefreiung. Die Eigentums- und Agrarerträge unterliegen folgender Regelung:

- bis 10.000 Euro: vollständig IRPEF-befreit;
- über 10.000 Euro bis 15.000 Euro: 50 % steuerfrei;
- über 15.000 Euro: voll steuerpflichtig (vollständige Einbeziehung in die IRPEF-Bemessungsgrundlage).

Die Maßnahme stellt eine zeitlich befristete Fortführung der steuerlichen Entlastung für landwirtschaftliche Unternehmer dar.

Zu beachten: Die aufgezeigte Befreiung greift nicht für landwirtschaftliche Gesellschaften, die als Handelsgesellschaften organisiert sind.

3. Sonstige Änderungen:

Kurzzeitvermietungen und gewerbliche Tätigkeit (Art. 1, Abs. 17)

Die Regelung zur steuerlichen Einordnung von Kurzzeitvermietungen von Immobilien wurde ab 2026 verschärft: Bereits ab dem **dritten vermieteten Objekt** wird die Tätigkeit als unternehmerische Tätigkeit qualifiziert (zuvor erst ab dem fünften Objekt). Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen damit nicht mehr der pauschalen Besteuerung für private Einkünfte



aus Vermietung, ggf. mit der Möglichkeit für die Option für die Abfindungssteuer („cedolare secca“) von 21% bzw. 26%. Zudem ist bei kurzzeitiger Vermietung von zumindest drei Wohnungen die Eintragung beim Handelsregister erforderlich.

Zur Erinnerung: Als Kurzzeitmieten gelten solche mit einer Dauer von bis zu 30 Tagen, und im Extremfall reicht es aus, drei verschiedene Wohnungen im Jahr für ein Wochenende (also kurzzeitig) zu vermieten, um gewerblich tätig zu werden.

Zusammenfassend ergibt sich ab 1. Jänner 2026 folgende Regelung:

- Wer im Veranlagungszeitraum nur eine Wohnung für die Kurzzeitvermietung nutzt, kann die Abfindungssteuer zum Steuersatz von 21% anwenden.
- Wer im Veranlagungszeitraum zwei Wohnungen für die Kurzzeitvermietung nutzt, kann die Abfindungssteuer zum Steuersatz von 21% nur auf eine Wohnung (in der Steuererklärung zu bestimmen) und auf die andere die Abfindungssteuer zum Steuersatz von 26% anwenden.
- Wer im Veranlagungszeitraum drei Wohnungen für die Kurzzeitvermietung nutzt, muss eine gewerbliche Tätigkeit anmelden und kann ggf. für die pauschale Abrechnung („regime forfettario“) optieren.

Aufwertung Grundstücke

Bereits im Vorjahr ist die Möglichkeit zur Aufwertung von Beteiligungen und nicht betrieblichen Grundstücken als dauerhafte Regelung eingeführt worden. Innerhalb 30. November eines jeden Jahres können natürliche Personen, einfache Gesellschaften und nicht gewerbliche Körperschaften nicht in einem Unternehmen gehaltene Grundstücke gegen Zahlung einer Ersatzsteuer auf den Marktwert zum **1. Jänner 2026 aufwerten**. Die Ersatzsteuer beträgt unverändert 18%.

Wichtig: Während die Ersatzsteuer bei der Aufwertung von Beteiligungen 2026 auf 21% erhöht worden ist, bleibt sie bei Grundstücken mit 18% unverändert.

Die Zahlung kann einmalig innerhalb 30. November oder in drei gleichen Jahresraten, fällig jeweils am 30. November, erfolgen, wobei allerdings Zinsen in Höhe von 3% berechnet werden.

Entgegen zahlreichen Presseberichten und Ankündigungen einer der



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Kein Bausündenerlass

Regierungsparteien enthält das Haushaltsgesetz vorerst keinen Bausündenerlass, etwa in Form einer Neuauflage des sog. „condono edilizio“ aus dem Jahr 2003. Allerdings darf darauf hingewiesen werden, dass die Regierung am 4. Dezember 2025 einen Gesetzesentwurf zur Neuordnung des Einheitstextes für das Bauwesen (G. 380/2001) genehmigt hat. Und in diesem Entwurf sind auch Anhaltspunkte für einen Bausündenerlass oder zumindest für eine erweiterte Sanierungsmöglichkeit von Bauvergehen zu erkennen. Die Reform dürfte allerdings frühestens gegen Jahresende 2026 auch tatsächlich Gesetzeskraft erlangen. Bis dahin darf gehofft werden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Vieider