



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

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile

Antonio Gocev

An alle
Mandanten

Rundschreiben Nr. 04/2025

Bozen, den 7. Jänner 2025

Betrifft: Neuerungen im Bauwesen und bei der Besteuerung von Liegenschaften

Mit dem Haushaltsgesetz für 2025 (G. 207/2024) wurden die diversen Steuerabsetzbeträge auf Wiedergewinnungsarbeiten stark eingeschränkt. Insbesondere werden bei Einkünften über 75.000 Euro die Absetzbeträge für ab dem 1. Jänner 2025 getätigte Ausgaben reduziert. Mit D.Lgs. Nr. 192/2024 wurde hingegen eine weitreichende Reform der Besteuerung der landwirtschaftlichen Einkünfte erlassen, welche von der strikten Bindung an die landwirtschaftliche Nutzfläche teilweise abgeht.

Hier ein erster Überblick über die Neuerungen im Bauwesen und der Besteuerung von Liegenschaften, wie sie i. W. mit **1. Jänner 2025** rechtswirksam sind:

1. Neuerungen bei Steuerabsetzbeträgen auf Wiedergewinnungsarbeiten:

**Steuerabsetzbetrag
für Wiedergewinnun-
gen auf Wohngebäu-
den (HG, Art. 1 Abs.
54-55)**

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 - entgegen früheren Mitteilungen der Regierung - weiterhin aufrecht, allerdings wird der Absetzbetrag für 2025 wie folgt geändert:



- 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 Inhaber eines realen Nutzungsrechts ihren meldeamtlichen Wohnsitz unterhalten. Die Angehörigen, die Mieter und nackten Eigentümer sind somit vom erhöhten Absetzbetrag von 50% ausgeschlossen.

Für die Jahre 2026 und 2027 sollen die vorgenannten Absetzbeträge von 50% auf 36% und von 36% auf 30% reduziert werden, bei Beibehaltung der Obergrenze für die anerkannten Ausgaben von 96.000 Euro.

Wichtig: Infolge einer Änderung im Zuge der parlamentarischen Behandlung ist der Austausch einer Heizungsanlage nicht mehr begünstigt, wenn eine Anlage eingebaut wird, die mit fossilen Brennstoffen befeuert wird.

Ansonsten sind an den in Art. 16-bis EEST (Abs. 1 Buchst. a-l) vorgesehenen Steuerabsetzbeträgen keine Änderungen vorgenommen worden, welche die begünstigten Arbeiten betreffen.

Zu ergänzen bleibt, dass der Steuerabsetzbetrag von 50% für den Austausch von Stromaggregaten der letzten Generation mit Gasantrieb aufrecht bleibt.

Steuerabsetzbetrag Kauf wiedergewonnenener Wohnungen

Aufrecht bleibt auch der Steuerabsetzbetrag für den Ankauf von Wohnungen in von Bauunternehmen vollständig wiedergewonnenen Gebäuden, bei Verkauf innerhalb von 18 Monaten nach Bauende. Bis Ende 2024 konnte hier ein Steuerabsetzbetrag von 50% auf 25% des Kaufpreises beansprucht werden, wobei der Steuerabsetzbetrag nicht mehr als 48.000 Euro je Wohnung betragen durfte. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar. Der Wortlaut des Gesetzes lässt derzeit keine genaue Schlussfolgerung zu, ob ab 1. Jänner 2025 der Absetzbetrag weiterhin mit 50% berechnet werden darf, oder ob nur mehr 36% von 25% des Kaufpreises zustehen.

Steuerabsetzbetrag Kauf oder Bau von Zubehörsgaragen

Ebenfalls aufrecht bleibt der Steuerabsetzbetrag für den Ankauf oder den Bau von Zubehörsgaragen mit einer Kostenobergrenze von 96.000 Euro. Auch hier lässt der Wortlaut des Gesetzes derzeit keine Aussage zu, ob ab 1. Jänner



2025 der Absetzbetrag mit 50% oder mit 36% zu berechnen ist. In der Fachpresse geht man derzeit vorsichtshalber von 36% aus.

Steuerbonus für energetische Sanie- rungen

Seit 1. Jänner 2025 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.

Im Unterschied zu den Vorjahren variieren die Prozentsätze also nicht mehr in Abhängigkeit von der Art des Baueingriffs.

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

Die zugelassenen Kostenobergrenzen mit Bezug auf die **Ausgaben für die energetische Sanierung** (Abs. 344-349 Art. 1 G. 296/2006) bleiben unverändert.

Die Begünstigungen für energetische Sanierungen stehen auch für gewerbliche Liegenschaften zu und können – zumindest laut Wortlaut der vorliegenden gesetzlichen Regelungen - 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.

Verlängerung Superbonus (G. 2017, Art. 1 Abs. 56)

Der Superbonus im ursprünglichen Ausmaß von 110% ist eigentlich bereits mit 31. Dezember 2023 ausgelaufen. Wie mitgeteilt, kann er in bestimmten Fällen aber auch noch 2024 und 2025 in einem verminderten Ausmaß von zunächst 70% (2024) und dann 65% (2025) beansprucht werden. Anrecht auf den verlängerten Superbonus für 2025 haben Kondominien, natürliche Personen, welche Eigentümer oder Miteigentümer von Wohngebäuden mit **2 – 4 Wohneinheiten** sind, Onlus-Vereine, Volontariatsvereine und soziale Vereine. **Ausgeschlossen sind 2024 und 2025 hingegen Eigentümer von Einfamilienhäusern.** Auch das Wohnbauinstitut und Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Eigentum haben noch Anrecht auf den verlängerten Superbonus, sofern sie Inhaber von Wohnungen in Kondominien sind.



Das vorliegende Haushaltsgesetz sieht für 2025 allerdings zusätzliche Einschnitte vor:

- Der Absetzbetrag im Ausmaß von 65% steht 2025 nur mehr zu, wenn die Arbeiten vor dem **15. Oktober 2024** begonnen worden sind, bzw. wenn zum genannten Stichtag bei Kondominien ein Beschluss der Kondominiumsversammlung vorliegt und wenn – im Falle von Abbruch und Wiederaufbau – die Baugenehmigung zum genannten Stichtag beantragt worden ist.

Das Haushaltsgesetz sieht zudem vor, dass auch für Ausgaben des Jahres 2023 eine Aufteilung des Steuerabsetzbetrages auf 10 Jahre beantragt werden kann; diese Maßnahme wurde notwendig, weil viele Steuerpflichtige den vollen Absetzbetrag in „nur“ vier Jahren nicht nutzen konnten. Es muss in diesem Fall eine Ergänzungsmeldung zur Steuererklärung innerhalb Oktober 2025 abgegeben werden.

Für Ausgaben ab 2024 gilt bekanntlich auch für den Superbonus die Aufteilung auf 10 Jahresraten.

Abbau architektonische Barrieren

Der Steuerbonus für den Abbau architektonischer Barrieren, der einen Absetzbetrag von **75%** vorsieht, hatte in den Vorjahren aus sachlicher Sicht einen sehr weiten Geltungsbereich. Mit dem Haushaltsgesetz 2022 sind der Steuerabsetzbetrag erhöht und die zeitliche Geltung bis zum **31. Dezember 2025** erweitert worden. Der Absetzbetrag ist bekanntlich auf fünf gleiche Jahresraten aufzuteilen. Die begünstigten Maßnahmen, für welche bestimmte Obergrenzen vorgesehen sind, haben bestimmte behindertengerechte sachliche Voraussetzungen zu erfüllen (DM 14.6.1989). In der Praxis konnten bislang aber auch der Austausch von Fenstern, sanitären Anlagen und Investitionen in die Hausautomation oder Domotik berücksichtigt werden.

Mit G.V. 212/2023 wurden ab **30. Dezember 2023** die begünstigten Baumaßnahmen auf folgende Bereiche beschränkt: **Treppen, Rampen, Aufzüge, Treppenlifte, Plattformhebebühnen und Ähnliches.**

Positiv zu vermerken ist folgende Übergangsregelung: Für Arbeiten mit Beantragung der Baugenehmigung vor dem **30. Dezember 2023** bleiben die früheren Bestimmungen aufrecht. Für Arbeiten, welche keine Baugenehmigung erfordern, ist für die Inanspruchnahme der Übergangsregelung notwendig, dass die Arbeiten zum genannten Stichtag bereits begonnen haben oder dass zu diesem Datum bereits verbindliche Verträge abgeschlossen worden



sind.

In Ergänzung zu Art. 119-ter GV Nr. 34/2020 wird zudem verlangt, dass auch für architektonische Barrieren ein **eigener Bestätigungsvermerk** (Stichwort „asseverazione“) vorgesehen wird, und es wird zudem verlangt, dass auch alle Kosten, die zu den Steuerabsetzbeträgen für den Abbau architektonischer Barrieren zugelassen sind, mit den einschlägigen Überweisungsvorschriften (Stichwort „bonifico parlante“) beglichen werden; nicht geklärt ist, ob diese letzte Vorschrift auch Unternehmen betrifft. In Anlehnung an die Bestimmungen im Bereich der energetischen Sanierungen gehen wir eher davon aus, dass dies nicht der Fall sein sollte.

Seit 2024 sind übrigens auch diese Steuerabsetzbeträge auf 10 Jahre aufzuteilen.

Für Arbeiten zum Abbau architektonischer Barrieren im Jahr 2025 sind im vorliegenden Haushaltsgesetz keine spezifischen Änderungen vorgenommen worden.

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 **31.12.2025** verlängert; es gelten folgende Obergrenzen:

- 2022 Obergrenze von 10.000 Euro
- 2023 Obergrenze von 8.000 Euro,
- 2024 Obergrenze von 5.000 Euro und
- **2025 Obergrenze unverändert von 5.000 Euro.**

Wie mitgeteilt, ist für den Ankauf von Elektrogeräten auch die ENEA-Meldung notwendig. Zudem gilt, dass den Absetzbetrag 2024 nur beanspruchen darf, wer auf der jeweiligen Baueinheit (Wohnung) nach dem **1. Jänner 2023** 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 verschoben, so dass für die Inanspruchnahme des Absetzbetrages für Anschaffungen im Jahr 2025 Umbauarbeiten nach dem 1. Jänner 2024 notwendig sind. Der Absetzbetrag steht zudem auch für die Einrichtung angekaufter durch Bauunternehmen wiedergewonnener Wohnungen zu, soweit der Ankauf nach dem **1.**



Jänner 2024 erfolgt ist. Der Absetzbetrag muss nach wie vor auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

**Neuer Elektrobonus
(G. 207/2025, Art. 1
Abs. 107-111)**

Für in Europa hergestellte hochwertige Elektrogeräte (Klasse B oder höher) wird ein neuer Bonus im Ausmaß von 30% des Kaufpreises eingeführt, wobei der Beitrag allerdings 100 Euro (200 Euro bei Steuerpflichtigen mit einem ISEE-Einkommen unter 25.000 Euro) nicht übersteigen darf. Die Erleichterung steht für ein Gerät je Familie zu. Genaue Voraussetzungen und Art der Zuerkennung der Förderung müssen über eine eigene Durchführungsbestimmung geklärt werden. Es dürfte sich um eine Verschrottungsprämie handeln, die mit entsprechendem Nachweis vom Händler gewährt wird.

Für die Maßnahme sind auf Staatsebene bescheidene 50 Mio. Euro im Haushalt vorgesehen worden, und die Förderung erlischt bei Versiegen genannter Mittel.

**Steuerabsetzbetrag
Grünanlagen**

Der 2017 eingeführte Absetzbetrag für Arbeiten in Gärten, auf Terrassen und auf Grünanlagen ist mit **31.12.2024** endgültig ausgelaufen.

**Bonus für erdbebensicheres Bauen („Sismabonus“ – Art. 1
Abs. 56 G. 207/2025)**

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 Baueinheit ist grundsätzlich mit 31.12.2024 ausgelaufen. 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).

Das Haushaltsgesetz hat allerdings eine Verlängerung für die Jahre 2025 bis 2027 eingeführt, allerdings mit einem reduzierten Absetzbetrag: 50% bzw. 36% für das Jahr 2025, anstatt der bisherigen 75% bzw. 85%, und in den nächsten beiden Jahren soll der Absetzbetrag auf 36% (Hauptwohnung) bzw. 30% (andere Fälle) reduziert werden.

Ankauf erdbebensicher wiedergewonnener Baueinheiten

Vollständigkeitshalber muss noch darauf hingewiesen werden, dass mit Jahresende der Steuerbonus für den Ankauf von erdbebensicher wiedergewonnenen Wohnungen (sog. „sismabonus-acquisti“) endgültig abgeschafft



worden ist. Wer nach dem 31. Dezember 2024 entsprechende Kaufverträge abschließt, hat kein Anrecht mehr auf die Begünstigung.

Bleibt zu ergänzen, dass für Liegenschaften in Südtirol die Absetzbeträge für erdbebensicheres Bauen nicht zustehen, weil hier keine entsprechende Gefährdung vorliegt.

Neue Deckelung der Absetzbeträge bei höherem steuerpflichtigem Einkommen:

Die gravierendste Einschränkung kommt aber jetzt: 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.

Beispiel: Bei einem Einkommen von 76.000 Euro und einem Kind reduzieren sich die anerkannten Kosten auf 9.800 Euro ($=14.000 \cdot 0,7$), und darauf darf der Steuerabsetzbetrag mit den obgenannten Prozentsätzen (z. B. 50% bei Eingriffen auf Hauptwohnung) berechnet werden. Konkret dürfte bei Wiedergewinnungen auf die Hauptwohnung mit Kosten von mehr als 96.000 Euro also noch der volle jährliche Absetzbetrag von 4.800 Euro genutzt werden, und auf läppi-sche 200 Euro könnten weitere Steuerabsetzbeträge beansprucht werden.

Übrigens: Die aufgezeigte Deckelung gilt nur für natürliche Personen und nicht für



Steuerabsetzbeträge, welche (z. B. bei energetischen Sanierungen und dem Abbau architektonischer Barrieren) Kapitalgesellschaften zustehen.

Und noch zur Wiederholung: Die Einschränkungen hinsichtlich Einkommen gelten nicht rückwirkend für Ausgaben bis zum 31.12.2024.

2. Änderungen bei der Besteuerung von Grund und Boden

Mit D.Lgs. 192/2024 wurde eine weitgehende Reform der Besteuerung landwirtschaftlicher Tätigkeiten eingeführt. Man regelt unter anderem die intensiven Kulturen und den intensiven Gewächshausanbau, wobei die Besteuerung anhand der Katastererträge angepasst wird. Die Neuerungen gelten bereits für die in der Steuerperiode 2024 erwirtschafteten Einkünfte. Hier die ersten Details:

Besteuerung Einkünfte aus Grund und Boden (Art. 1 D.Lgs. 192)

Kriterium für die Besteuerung der Einkünfte aufgrund der Katastererträge ist im Sinne von Art. 32 EEST nicht mehr das Verhältnis aus verfügbarer Fläche und erzielten Erlösen, sondern die Ausübung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit im Sinne von Art. 2135 ZGB.

Insbesondere wird dadurch die Pflanzenaufzucht außerhalb des Erdbodens und in Gebäuden der Kategorien C/1, C/2, C/3, C/6, C/7, D/1, D/7, D/8, D/9 und D/10 in die landwirtschaftliche Tätigkeit integriert.

Über eigene Durchführungsbestimmungen sollen die Details der Reform festgelegt werden.

CO2-Zertifikate

Auch der Handel mit CO2-Zertifikaten zur Eindämmung des Klimawandels soll in bestimmten Maßen der landwirtschaftlichen Tätigkeit zugeordnet werden. Für den übersteigenden Teil gilt eine Ertragsvermutung von 25%.

Landwirtschaftliche Gesellschaften

Soweit nicht die Besteuerung über die Katastererträge erfolgt, können auch landwirtschaftliche Gesellschaften (Personengesellschaften, GmbHs und Genossenschaften) für die Pauschalbesteuerung im Sinne von Art. 56-bis EEST optieren, und zwar für Einkünfte aus verbundenen landwirtschaftlichen Tätigkeiten.

3. Sonstige Änderungen:

Veräußerungsgewinne Bauland (Art. 7 D.Lgs. 192)

Eine (nachteilige) Änderung betrifft die Gewinnermittlung bei der Veräußerung von Bauland oder Baugrundstücken durch natürliche Personen, soweit sie das Bauland im Schenkungsweg erworben haben. Bislang hatte man



diesbezüglich auf den in der Schenkungsurkunde bzw. in der entsprechenden Steuererklärung angeführten Wert abzustellen. Nun aber ist für die Bestimmung des Veräußerungsgewinnes auf die steuerlich anerkannten Kosten beim Schenkungsgeber Bezug zu nehmen. Die Neuerung gilt für Veräußerungsgewinne ab Inkrafttreten der Verordnung am 31. Dezember 2024.

**Erstwohnung und
verlängerte Ver-
kaufsfrist (Art. 1
Abs. 116 G.
207/2024)**

Wer eine Wohnung mit den Begünstigungen der Erstwohnung erwirbt und sich im Kaufvertrag verpflichtet, seine „alte“ Wohnung, welche er mit den gleichen Erleichterungen auf dem restlichen Staatsgebiet (Achtung: nicht in der Gemeinde, in welcher die neue Wohnung belegen ist) erworben hat, zu verkaufen, hat nun mehr Zeit: Die bisherige Frist für den Verkauf wird von einem Jahr auf zwei Jahre verlängert.

Die Neuerung gilt für Kaufverträge ab Inkrafttreten der Verordnung am 31. Dezember 2024.

**Ankauf Erstwohnung
„under 36“
(Art. 1 Abs. 112 G.
207/2024)**

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 2027.

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).

CIN-Code

Wie mehrfach mitgeteilt, sind nach einer Fristverlängerung im Herbst alle Beherbergungsbetriebe seit **1. Jänner 2025** dazu verpflichtet, sich auf der Website des Ministeriums für Tourismus anmelden und die Zuweisung einer eigenen Identifizierungskennzahl, des sog. CIN („Codice Identificativo Nazionale“), zu beantragen. Die Verpflichtung geht auf die Begleitverordnung zum Haushaltsgesetz für 2024 (G.V. Nr. 145/2023) zurück, mit welcher die Einführung einer einheitlichen Kennzahl verlangt worden ist, welche die in mehreren Regionen bereits gängigen lokalen Kennzahlen (CIR) vereinheitlichen soll. Beabsichtigt ist eine klare Identifikation von Beherbergungsbetrieben, also insbesondere auch von **Kurzzeitvermietern**; damit soll insbesondere die letztgenannte Vermietungsform stärker kontrolliert werden. Die Steuerhinterziehung soll eingeschränkt und die Einhaltung allgemeiner Vorschriften soll gewährleistet werden.

Für Details verweisen wir auf unser Rundschreiben Nr. 34/2024.

Mit dem Haushaltsgesetz für 2025 wurde übrigens festgelegt, dass der CIN auch in den Steuererklärungen und in den CU-Bestätigungen anzugeben sein wird.

Wohnungsmieten für neueingestellte Mit- arbeiter (Art. 1 Abs. 386-389 G. 207/2024)

Die vom Arbeitgeber getragenen oder erstatteten Mieten für Wohnungen und Zusatzspesen, welche von neu aufgenommenen Mitarbeitern mit unbefristetem Arbeitsverhältnis angemietet werden, stellen beim Mitarbeiter in den ersten 2 Jahren bis zu einem Betrag von 5.000 Euro/Jahr keine Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit dar. Voraussetzungen sind, dass der Mitarbeiter im Jahr vor der Anstellung nicht mehr als 35.000 Euro aus Lohneinkünften bezogen hat und dass er seinen Wohnsitz in eine Gemeinde verlegt hat, die mehr als 100 km von der früheren Wohnsitzgemeinde entfernt ist.



**Aufwertung Grund-
stücke (Art. 1 Abs. 30
G. 207/2024)**

Wie angekündigt, ist die in den letzten Jahrzehnten Jahr für Jahr verlängerte „außergewöhnliche“ Aufwertung von Beteiligungen und nicht betrieblichen Grundstücken endlich als dauerhafte Regelung eingeführt worden. Innerhalb 30. November eines jeden Jahres können natürliche Personen, einfache Gesellschaften und nicht gewerbliche Körperschaften nicht börsennotierte Beteiligungen und nicht in einem Unternehmen gehaltene Grundstücke gegen Zahlung einer Ersatzsteuer auf den Marktwert zum **1. Jänner des jeweiligen Jahres** aufzuwerten. Die Ersatzsteuer beträgt jetzt aber **18%**, zu berechnen etwa nicht auf den Veräußerungsgewinn, sondern auf den Wert der Beteiligungen und Grundstücke. 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.

**Hypothekarsteuer
und Grundbuch (Art.
1 Abs. 68-71 G.
207/2024)**

In Gebieten mit Grundbuch, also vor allem in Südtirol, unterliegen die Löschungen von Fruchtgenuss, Wohn- und Nutzungsrechten im Todesfall ab **1. Jänner 2025** nicht mehr der Hypothekarsteuer, und zwar für Todesfälle ab genanntem Datum.

Seit **1. Jänner 2025** ebenso von der Hypothekarsteuer befreit werden die Anmerkungen und Löschungen im Zusammenhang mit dem geförderten und mit dem konventionierten Wohnungsbau in der Provinz Bozen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Vieider
