



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

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 Tabiador
Dott.ssa Monika Mattivi
Dott. Nicola Sartori
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
Dott. Antonio Gocev

An alle
Mandanten

Rundschreiben Nr. 40/2024

Bozen, den 18. November 2024

**Betrifft: Voraussichtliche Änderungen bei den Steuerbegünstigungen im Bauwesen zum
Jahresende**

Die Streichung bzw. Reduzierung der in den letzten Jahren vielleicht auch etwas zu üppig gewährten Steuererleichterungen für Wiedergewinnungen im Bauwesen wurde seit langem angekündigt; wenn man den bisherigen Entwürfen des Haushaltsgesetzes für 2025 Glauben schenken darf, so werden sie allerdings mäßiger ausfallen, als von vielen befürchtet. Ab 1. Jänner 2025 kaum Anrecht auf weitere Erleichterungen dürften allerdings Steuerpflichtige mit einem Einkommen von mehr als 75.000 Euro haben. Hier ein erster Überblick:

**Steuerabsetzbetrag
50% für Wiedergewinnungen**

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 gilt bekanntlich noch für Ausgaben bis zum **31. Dezember 2024**. Zur Erinnerung: Diese Begünstigung steht i. W. nur für Wohnungen und Zubehörseinheiten (so auch für den Bau und Kauf von Garagen) zu und darf nur für Zwecke der IRPEF von natürlichen Personen beansprucht werden. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.



Laut Entwurf zum Haushaltsgesetz für 2025 soll der aufgezeigte Steuerabsetzbetrag für die Hauptwohnung im bisherigen Ausmaß (50% von 96.000 Euro) erhalten bleiben, während er für die Zweitwohnung nur mehr in einem verminderten Ausmaß von 36% auf anerkannte Kosten von maximal 96.000 Euro gewährt werden soll. Eigentlich war man bislang immer auch von einer Herabsetzung der anerkannten Kosten auf 48.000 Euro ausgegangen; nach vorliegendem Gesetzesentwurf darf aber auf eine Beibehaltung der früheren Kostenobergrenze von 96.000 Euro gehofft werden.

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 ausgeschlossen.

**Steuerabsetzbetrag
Kauf wiedergewonnenener Wohnungen**

Die aufgezeigte Verlängerung **bis zum 31.12.2024** gilt derzeit 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. Die Absetzbeträge sind zu gleichen Teilen über 10 Jahre absetzbar.

Bei Kauf ab 1. Jänner 2025 wird die Begünstigung voraussichtlich auf 36% von maximal 96.000 Euro reduziert werden.

**Steuerbonus von
65% für energetische
Sanierungen**

Ebenfalls noch bis zum **31. Dezember 2024** gilt der erhöhte **Steuerabsetzbetrag auf Ausgaben für die energetische Sanierung** (Abs. 344-349 Art. 1 G. 296/2006). 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%, soweit einschlägige Voraussetzungen gegeben sind.

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.

Die Begünstigungen sollten ursprünglich eigentlich mit Jahresende 2024 auslaufen. Dem ist nun offensichtlich nicht so, aber die Prozentsätze werden reduziert, und zwar auf 50% für die Hauptwohnung und auf 36% für Energiesparmaßnahmen in allen anderen Fällen. Die Kostenobergrenzen sollen offensichtlich nicht angetastet werden.

Wichtig: Die Steuerabsetzbeträge für Energiesparmaßnahmen gelten bekanntlich nicht nur für Wohnungen, sondern auch für andere beheizte Gebäude und stehen auch Freiberuflern und Unternehmen zu; insbesondere bei Unternehmen ist zu beachten, dass für sie nicht das sog. Kassaprinzip, sondern das Kompetenzprinzip maßgeblich ist. Für Arbeiten, welche von Unternehmen innerhalb Jahresende 2024 abgeschlossen werden, darf also noch der Steuerabsetzbetrag nach bisherigen Kriterien beansprucht werden, auch wenn die Zahlung ggf. erst im nächsten Jahr erfolgt.

Verlängerung Superbonus

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 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 Haushaltsgesetz sieht allerdings bereits für 2025 mehrere Einschnitte



vor:

- Der Absetzbetrag soll von 70% auf 65% reduziert werden,
- und der Superbonus soll 2025 nur mehr zustehen, 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.

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 sollten 2025 keine Änderungen eintreten.

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 im Vorjahr bis zum **31.12.2024** verlängert; es gelten folgende Obergrenzen:

- 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 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 verschieben. Der Absetzbetrag steht zudem auch für die Einrichtung angekaufter durch Bauunternehmen wiedergewonnener Wohnungen zu, soweit der Ankauf nach dem 1. Jänner 2023 erfolgt ist. Der Absetzbetrag muss nach wie vor auf 10 Jahre aufgeteilt werden.

Nach vorliegendem Entwurf des Haushaltsgesetzes für 2025 darf mit einer Verlängerung auf 2025 zu den Bedingungen von 2024 gerechnet werden.

Steuerabsetzbetrag Grünanlagen

Der 2017 neu eingeführte Absetzbetrag für Arbeiten in Gärten, auf Terrassen und auf Grünanlagen ist 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.

Diese Maßnahme läuft mit Jahresende 2024 voraussichtlich endgültig aus.

Bonus für erdbebensicheres Bauen („Sismabonus“)

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 steht nach derzeitiger Rechtslage 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).

Auch hier sieht der Entwurf zum Haushaltsgesetz eine Verlängerung vor, allerdings mit einem reduzierten Absetzbetrag: 50% anstatt der bisherigen 75% bzw. 85%.

Neue Deckelung der Absetzbeträge bei höherem steuerpflichtigem Einkommen:

Steuerpflichtige mit einem höheren Einkommen dürften sich über die aufgezeigten Verlängerungen allerdings kaum freuen, denn für die Ausgaben ab 1. Jänner 2025 gelten folgende Deckelungen:

- Bis zu einem steuerpflichtigen Einkommen von 75.000 Euro gelten die oben aufgezeigten allgemeinen Kostenobergrenzen.
- Wird diese Einkommensschwelle aber überschritten, dürfen 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.



Hinweis: Soweit diese Regelung in Kraft tritt, sind die Steuerabsetzbeträge für Steuerpflichtige mit höheren Einkünften absolut uninteressant. Einzige Hoffnung: Nichts wird so heiß gegessen, wie es gekocht wird!

Übrigens: Die aufgezeigte Deckelung gilt nach vorliegendem Entwurf offensichtlich nur für natürliche Personen und nicht für Steuerabsetzbeträge, welche (z. B. bei energetischen Sanierungen und dem Abbau architektonischer Barrieren) Kapitalgesellschaften zustehen.

Und noch eine Klarstellung: Die Einschränkungen gelten zumindest nach derzeitigem Wortlaut nicht rückwirkend für Ausgaben bis zum 31.12.2024.

Allgemeiner Hinweis:

Es wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob durch die Vorwegnahme von Zahlungen (bei natürlichen Personen) oder durch eine dokumentierte Übergabe von abgeschlossenen Arbeiten (bei Unternehmen) die derzeitigen Steuerbegünstigungen noch innerhalb 31. Dezember 2024 gesichert werden können.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Vieider
