



**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 Tabiaddon
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. 41/2023

Bozen, den 19. Oktober 2023

Betrifft: Aufwertung von Grundstücken und Beteiligungen auf den Marktwert zum 1. Jänner 2023 – Termin 15. November 2023

Wie mitgeteilt, wurde durch das Haushaltsgesetz für 2023 neuerdings die Frist eröffnet, Grundstücke und Beteiligungen, die nicht von Unternehmen gehalten werden, gegen Zahlung einer Ersatzsteuer aufzuwerten. Die Ersatzsteuer beträgt allerdings nicht wie im Vorjahr 14%, sondern jetzt **16% des Marktwertes**. Wer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen will, muss innerhalb **15. November 2023** eine beeidete Schätzung vorliegen haben und zumindest die erste Rate der Ersatzsteuer entrichten.

Anrecht auf die Aufwertung haben, wie in der Vergangenheit natürliche Personen, einfache Gesellschaften, Freiberuflervereinigungen und nicht gewerbliche Körperschaften, immer vorausgeschickt, dass die Beteiligungen oder die Grundstücke nicht über ein Unternehmen gehalten werden.

Die Ersatzsteuer selbst beträgt **16% (sechzehn Prozent)** des Marktwertes, und dies sowohl für Grundstücke als auch Beteiligungen, und unabhängig davon, ob es sich um wesentliche oder nicht wesentliche Beteiligungen handelt.



Berechnung: Die Ersatzsteuer wird bekanntlich nicht auf den latenten Mehrwert, sondern auf der Grundlage des Marktwertes berechnet; die Aufwertung ist also immer dann interessant, wenn im Verhältnis zum Marktwert nur geringe steuerlich anerkannte Gestehungskosten vorliegen. Bezugsdatum für die Berechnung des Marktwertes ist der **1. Jänner 2023**.

Die Einzahlung hat mittels Vordrucks F24 und unter Verwendung der nachstehenden Zahlungsschlüssel innerhalb 15. November 2023 zu erfolgen:

„8055“ für die Aufwertung von Beteiligungen und

„8056“ für die Aufwertung von Baugrundstücken.

Als Bezugszeitraum ist jeweils das **Jahr 2023** anzugeben.

Alternativ kann für die Zahlung in drei gleichen Raten, jeweils

- innerhalb 15. November 2023
- innerhalb 15. November 2024 und
- innerhalb 15. November 2025

optiert werden, und zwar gegen Berechnung von Zinsen in Höhe von **3% p.A.**

Ansonsten gelten i. W. die Regeln der bisherigen Aufwertungen, dies auch in Hinblick auf die Korrektur bereits früherer Aufwertungen.

Wichtig: Die Aufwertung ist in der nächsten Steuererklärung für das Jahr 2023 zu melden. Eine Unterlassung der Meldung beeinträchtigt die Wirksamkeit der Aufwertung selbst aber nicht, sondern stellt „nur“ einen Formfehler dar, der mit einer Verwaltungsstrafe zwischen 250 Euro und 2.000 Euro geahndet wird. In diesem Zusammenhang dürfen wir daran erinnern, dass in der Steuererklärung für 2022 etwaige Aufwertungen des Vorjahres zu melden sind.

Vollständigkeitshalber muss ergänzt werden, dass in Beantwortung einer parlamentarischen Anfrage (Nr. 5-01479 vom 17. Oktober 2023) eine Verlängerung der Aufwertung ins Spiel gebracht worden ist, u. U. sogar mit unterschiedlichen Hebesätzen, abhängig von der Halte-
dauer der Liegenschaften und Beteiligungen. Bis dato liegen aber keine derartigen gesetzgebenden Initiativen vor, und wer die Aufwertung machen will, sollte zumindest innerhalb 15. November 2023 die Schätzung erstellen lassen. Wenn dann im letzten Moment eine Fristverlängerung, unter Umständen sogar mit modifizierten Steuersätzen, in Aussicht gestellt wird, kann man dann mit der Zahlung immer noch warten!

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Vieider