



AUSSERHOFER & PARTNER

THEMEN AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Wirtschaft & Steuern

Abschaffung der Abtretung von Steuerabsetzbeträgen aus
Gebäudesanierungen 2

"Durc di congruità" - Angemessenheitsbescheinigung im Baugewerbe 3

Fristverlängerung der Meldung für die Abtretung der Steuerabsetzbeträge
aus Gebäudesanierungen und Meldung der Kondominiumsverwalter.. 4

Kein Risiko für Käufer von Steuerguthaben aus Gebäudesanierungen mit
vorliegenden nachweislichen Dokumenten 5

Die Inhalte dieses Rundschreibens dienen ausschließlich informativen Zwecken und stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar

Ausserhofer & Partner GmbH Freiberuflergesellschaft | Nordring 25 | I-39031 Bruneck | www.ausserhofer.info
kanzlei@ausserhofer.info | Tel. +39 0474 572300 | Fax +39 0474 572399



WIRTSCHAFT & STEUERN

Abschaffung der Abtretung von Steuerabsetzbeträgen aus Gebäudesanierungen

Mit der Eilverordnung Nr. 11 vom 16. Februar 2023 stoppt die Regierung, ohne jeglichen vorherigen Hinweis, die Abtretung der Steuerabsetzbeträge und Rabatte in den Rechnungen, welche aus Gebäudesanierungen hervorgehen. Die Steuerguthaben können fortan nur mehr in der persönlichen Steuererklärung beansprucht werden.

Der im Jahr 2020 eingeführte Superbonus 110% und die mögliche Abtretung der aus Gebäudesanierungen entstehenden Steuerabsetzbeträge haben dem Staat ein erhebliches Defizit bereitet, woraufhin er nun einen Schlussstrich zieht.

Alle möglichen Steuerguthaben, welche aus Bauvorhaben beginnend ab dem 17. Februar 2023 resultieren, können nicht mehr an Dritte abgetreten bzw. als Rabatt in Rechnung gestellt werden (gemäß Art. 121 DL Nr. 34/2020). Hier handelt es sich u.a. um folgende Steuerguthaben:

- „Superbonus 110%“ (Art. 119 DL Nr. 34/2020) für die treibenden („lavori trainanti“) und mitgezogenen Maßnahmen („lavori trainati“)
- Wiedergewinnungsarbeiten und Bau bzw. Kauf einer Garage (Art. 16-bis DPR Nr. 917/1986)
- „Sisma-Bonus“
- Abbau von architektonischen Barrieren
- Installation von Photovoltaikanlagen

Die schon seit mehreren Jahren mögliche Abtretung für Steuerpflichtige mit unzureichender Steuerschuld ist vom Ausschluss auch betroffen.

Vom Abtretungsverbot ausgeschlossen sind:

- alle Bauvorhaben für welche die Baugenehmigung bereits zum 16. Februar eingereicht wurde;
- alle Bauvorhaben für welche keine Baugenehmigung erforderlich ist und hier vor dem 17. Februar 2023 eine Anzahlung geleistet wurde oder eine Ersatzerklärung vorliegt aus welcher hervorgeht, dass der Vertrag über die Ausführung der Bauarbeiten vor dem genannten Datum unterzeichnet wurde;



- der Kauf von Immobilieneinheiten gemäß Artikel 16-bis Abs. 3 DPR Nr. 917/1986 sofern der Kaufvorvertrag oder der endgültige Kaufvertrag der Immobilie ordnungsgemäß und vor dem 17. Februar 2023 registriert worden ist;
- alle Bauvorhaben bei welchen der „Superbonus 110%“ (Art. 119 DL Nr. 34/2020) Anwendung finden kann, sofern vor dem 17. Februar 2023
 - bei Arbeiten in Kondominien der Beschluss der Kondominiumsversammlung über die Ausführung der Arbeiten gefasst und genehmigt und die Mitteilung über den Beginn der Arbeiten (CILA) gemäß Artikel 119, Abs.13-ter DL Nr. 34 von 2020 vorgelegt wurde;
 - bei anderen Arbeiten die Mitteilung über den Beginn der Arbeiten (CILA) gemäß Artikel 119, Abs.13-ter DL Nr. 34 von 2020 vorgelegt wurde;
 - bei Arbeiten für den Abbruch und Wiederaufbau die Baugenehmigung eingereicht wurde;

Steuerguthaben, welche nicht in den Bereich der Gebäudesanierung fallen, wie bspw. der Steuerbonus hinsichtlich der Stromkosten, sind vom Stopp jedoch ausgeschlossen.

Wichtig!

Da das Steuerguthaben aus Sanierungsarbeiten nur mehr in der persönlichen Steuererklärung berücksichtigt werden kann, ist es umso wichtiger eine genaue Planung vorzunehmen, damit die Steuerabsetzbeträge im vollem Ausmaß in den betreffenden Jahren ausgenutzt werden können.

„Durc di congruità“ - Angemessenheitsbescheinigung im Baugewerbe

Mit der Veröffentlichung des Dekrets Nr. 143 vom 25. Juni 2021 vom Ministerium für Arbeit und Sozialpolitik wurde ein System zur Überprüfung der Angemessenheit des Arbeitsaufwandes bei der Ausführung von Bauarbeiten eingeführt.

Grundsätzlich sind von der Bestimmung alle öffentlichen und privaten Bauarbeiten (gemäß Anhang X, D.Lgs. Nr. 81/2008) betroffen - wobei bei letzterem ein Mindestwert von insgesamt 70.000 Euro vorliegen muss - für welche der Baubeginn ab dem 01. November 2021 bei der Bauarbeiterkasse gemeldet wird.

Das neu eingeführte System dient zur Überprüfung der Angemessenheit der eingesetzten Arbeitskräfte im Vergleich zu festgesetzten Mindestindizes diverser Kategorien pro Baustelle. Der Bauarbeiterkasse müssen somit hierzu entsprechend Informationen und Daten gemeldet werden.

Nach erfolgter Überprüfung erteilt die Bauarbeiterkasse dem Unternehmen die Angemessenheitsbescheinigung „Durc di congruità“. Sollten aus der Überprüfung jedoch Abweichungen resultieren, so sind diese in Ordnung zu bringen.



Achtung!

Sollte die Angemessenheitsbescheinigung bei betreffenden Bauvorhaben nicht vorliegen, so können die Steuerabsetzbeträge nicht anerkannt werden. Für den Auftraggeber ist es somit ratsam die Bescheinigung anzufordern.

Fristverlängerung der Meldung für die Abtretung der Steuerabsetzbeträge aus Gebäudesanierungen und Meldung der Kondominiumsverwalter

Mit dem Gesetzesdekret 198/2022 wurde die Fristfälligkeit zweier Meldungen betreffend der Abtretung der Steuerabsetzbeträge vom 16. März 2023 auf den 31. März 2023 verlängert.

Mit Art. 3 Abs. 10-octies des angeführten Dekrets wurde die Fälligkeit der Meldungen an das Steueramt für die Abtretung der Steuerguthaben, welche an die Dritte abgetreten bzw. als Rabatt in Rechnung gestellt werden (gemäß Art. 121 DL Nr. 34/2020), in Bezug auf die im Jahr 2022 getätigten Ausgaben und die aus den Vorjahren noch nicht in Anspruch genommenen Raten, aus Gebäudesanierungen, auf den 31. März 2023 aufgeschoben.

Gleichzeitig wird mit Art. 3 Abs. 10-novies auch die Meldung der Kondominiumsverwalter an das Steueramt (gemäß Art. 2 Ministerialdekret vom 01.12.2016) auf den 31. März 2023 verlängert, in welcher die im Jahr 2022 angefallenen Kosten (aufgeteilt auf die einzelnen Wohneinheiten) für Bauarbeiten an den Gemeinschaftsflächen der Wohnanlage mitgeteilt werden. Folgende Bauarbeiten sind hiervon betroffen:

- Wiedergewinnungsarbeiten und Bau bzw. Kauf einer Garage (Art. 16-bis DPR Nr. 917/1986)
- Energetische Sanierungsarbeiten
- „Superbonus 110%“ (Art. 119 DL Nr. 34/2020) für die treibenden („lavori trainanti“) und mitgezogenen Maßnahmen („lavori trainati“);
- „Sisma-Bonus“
- „Bonus Verde“
- Abbau von architektonischen Barrieren
- Installation von Aufladestationen der Elektroautos
- Möbelbonus



Achtung!

In einem vom Steueramt auf derer Website veröffentlichten FAQ wurde klargestellt, dass sogenannte Mini-Kondominien (bis zu acht Eigentümer), welche einen Verwalter gemäß Art. 1129 des Zivilgesetzbuches bestellt haben, verpflichtet sind, die Meldung an das Steueramt durchzuführen. Haben die Wohnungseigentümer des Mini-Kondominiums keinen Verwalter bestellt, so sind sie nicht verpflichtet. Wurden jedoch die Spesen von einer Person übernommen, welche diese auch abtretet, empfehlen wir die Meldung trotzdem zu machen. Eine klare gesetzliche Regelung hierzu gibt es jedoch nicht.

Wichtig!

Wurden im Jahr 2022 oben betreffende angeführte Arbeiten an gemeinsamen Teilen der Wohnanlage durchgeführt, so bitten wir Sie dies uns innerhalb 26. März 2023 mitzuteilen, damit wir die Meldung fristgerecht übermitteln können.

Kein Risiko für Käufer von Steuerguthaben aus Gebäudesanierungen mit vorliegenden nachweislichen Dokumenten

Für Käufer von Steuerguthaben galt bisher eine solidarische Haftung, wenn dieser nicht eine erhöhte Sorgfalt beim Kauf der Steuerguthaben nachweisen konnte. Mit Art. 1 Abs. 1 Bst. b der Eilverordnung Nr. 11 vom 16. Februar 2023 wird nun aufgezeigt, welche Unterlagen vorliegen müssen, um nachzuweisen, dass das Steuerguthaben nicht mit vorsätzlichen Fehlverhalten erworben wurde:

- Baugenehmigung
- Baustellenvorankündigung
- Katasterauszug vor Baubeginn
- Rechnungen mit Zahlungsbestätigung
- Technikerguthaben
- Beschluss des Kondominium mit dazugehöriger Tausentsteltabelle
- Abtretungsvertrag

Dr. Ivan Preindl

