



PEINTNER
SEIDNER
& PARTNER **PSP** ■

Steuerabzüge Bautätigkeit 2021 - 2022

Raiffeisenkasse Wipptal – Wilhelm Obwexer

Zum Referenten

Wilhelm Obwexer

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater sowie Gründungspartner
der Kanzlei - PSP STP GmbH – Peintner, Seidner & Partner
Bozen, Dr. Streiter-Gasse 32

wilhelm.obwexer@psp-bz.it

www.psp-bz.it

Haftungsausschluss:

Die Informationen in diesen Unterlagen werden auf ihre Richtigkeit hin geprüft. Fehler können trotz größter Sorgfalt nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere gilt zu beachten, dass Gesetze und Interpretationen sich auch kurzfristig ändern und daher zeitliche Anwendungsprobleme nicht ausgeschlossen werden können.

Der Referent übernimmt keine Gewähr oder Haftung für Schäden, die durch die Anwendung der in diesen Unterlagen oder mündlich erteilten Informationen entstehen könnten.

Wesentliche Steuerabzüge – erster Überblick!!

Private

- Steuerabzug Sanierung *Art. 16bis DPR 917/1986*
- Neubau Garagen/Stellplätze *Art. 16bis DPR 917/1986*
- Steuerabzug für Ankauf sanierte Wohnungen *Art. 16bis DPR 917/1986*
- Energetische Sanierung *Ges. 296/2006*
- Fassadenbonus 90% *Ges. 160/2019*
- 110% Superbonus *DL Rilancio Nr. 34/2020*
- Sisma-Bonus (Erdbebensicheres Bauen/Kauf Erdbebenzonen 1,2,3)
- Garten-Bonus (bonus Verde)
- Möbelbonus
- Steuerabzug 19% (bzw. 9,5% sofern Art. 16bis angewandt wird) für Sanierung denkmalgeschützte Bauten *(Art. 15 , Buchstabe g DPR 917/1986)*

Wesentliche Steuerabzüge – erster Überblick!!

Unternehmen

- Energetische Sanierung 296/2006
- Fassadenbonus 90% (*Haushaltsgesetz Nr. 160 vom 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224*)
- 110% Superbonus (Unter gewissen Umständen) (*DL. 34/2020 -DL Rilancio*)

Was ist neu 2021-2022!!

- Verlängerung mit unveränderten Kriterien der Steuerabzüge für **außerordentliche Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten** (Art. 16bis)
- Verlängerung der **Steuerabzüge für energetische Sanierungen** 296/2006
- Verlängerung des **Steuerabzuges für den Ankauf von Möbel und Haushaltsgeräten mit Erhöhung anerkannte Spesen** um ein Jahr
- Verlängerung **Steuerabzug von 36% für die Instandhaltung von Grünflächen** bei Wohnimmobilien um ein Jahr
- **Fassadenbonus** um ein Jahr verlängert
- Neu **Bonus „Idrico“**- Steuerbonus für den Austausch von Wasserhähnen und Einbau von Filtrierungssysteme um das Wasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung aufzubereiten
- **Verlängerung** und Neuerungen zum **Superbonus** in Höhe von 110%

Verlängerung und Neuerungen zum Superbonus 110%

- Der **Superbonus wurde bis 30.06.2022** verlängert. Für die Spesen, welche 2022 getätigt wurden, gilt eine **Aufteilung auf 4 anstatt 5 Jahresraten**.
- Der Superbonus kann auch für Arbeiten an Gebäuden mit 2-4 getrennt erfassten Baueinheiten getätigt werden, **auch wenn diese nur einem einzigen Eigentümer oder mehreren Personen in Miteigentumsgemeinschaft gehören**. Das Limit von 2 Baueinheiten pro Begünstigten für Nicht-Gemeinschaftsanteile bleibt bestehen.

Verlängerung und Neuerungen zum Superbonus 110%

- Der Superbonus kann nun auch genutzt werden, wenn die Arbeiten bis zum 31.12.2022 bezahlt werden, unter der Voraussetzung, dass zum **30.06.2022 bereits 60% der Arbeiten ausgeführt werden.**
- als „**treibende**“ Maßnahmen gehört nun auch die Wärmedämmung des Daches, als „**mitbezogene**“ Maßnahmen gilt nun auch der Einbau von **Aufzügen und sämtliche Ausgaben für den Abbau architektonischer Barrieren für Menschen mit Beeinträchtigung** und Senioren über 65 Jahren.

Verlängerung und Neuerungen zum Superbonus 110%

- Eine Gebäudeeinheit **kann als funktionell unabhängig** betrachtet werden, wenn mindestens 3 der folgenden Anlagen unabhängig vorhanden sind:
 - eigener Wasseranschluss
 - eigener Gasanschluss
 - eigener Stromanschluss
 - eigene Heizung
- Verpflichtung auf der Baustelle an einer gut sichtbaren und zugänglichen Stelle ein Schild mit folgendem Wortlaut anzubringen: **“Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”**

Die Absetzbeträge ECOBONUS (296/2006)

- **Energetische Gesamtsanierung Gebäude** (ohne Kubaturerhöhung)
100.000 EUR
- **Energetische Sanierung an Decken, Fenster, Mauern, Böden von bestehenden Wohnungen** 60.000 EUR
- **Einbau von Solaranlagen** 60.000 EUR
- **Austausch Heizanlagen** 30.000 EUR
- **Arbeiten an Gemeinschaftsanteilen von Kondominien** pro Baueinheit
x 40.000 EUR Spesen davon 70 bis 75%

SUPERBONUS (DL 34/2020) – treibende Maßnahmen (Haupteingriffe) – interventi trainanti

- **Thermische Isolierung** von mehr als 25% der Oberflächen (Haupteingriff)
 - 50.000 EUR für Einzelhaus oder Wohneinheiten die funktionell unabhängig sind
 - 40.000 EUR pro Wohneinheit für Kondominien von 2 bis 8 Einheiten
 - 30.000 EUR pro Wohneinheit für Kondominien ab 8 Einheiten
- **Austausch der Heizung** (Haupteingriff)
 - 20.000 EUR pro Wohneinheit bei Kondominien bis 8 Einheiten
 - 15.000 EUR pro Wohneinheit bei Kondominien ab 8 Einheiten
 - 30.000 EUR bei Einzelhaus oder Wohneinheiten die funktionell unabhängig sind

SUPERBONUS sofern Haupteingriffe getätigt wurden (mitbezogene Maßnahmen – interventi trainati)

- Energetische Sanierung an Decken, Fenster, Mauern, Böden von bestehenden Wohnungen 60.000 EUR
- Einbau von Solaranlagen 60.000 EUR
- Austausch Heizanlagen 30.000 EUR
- N.b. bei Denkmalschutzten Einheiten müssen nicht die Haupteingriffe (thermische Isolierung u/o Heizung) gemacht werden, Voraussetzung ist aber das Erreichen einer um 2 höheren Energieklasse
- 48.000 EUR für den **Einbau PV Anlagen** (Im Limit der 96.000 EUR Art. 16bis) – maximal 2.400 EUR pro kw (bei baulicher Umgestaltung 1.600 EUR pro kw)
- Für **Speicherbatterien** – 1.000 EUR pro kw (maximal 48.000 EUR)
- **E-Ladestationen**: 3.000 EUR

Bestehende Abzüge

- **Ordentliche Instandhaltung** Kondominien
- **Außerordentliche Instandhaltung, Sanierung, Bauliche Umgestaltung** bei Kondominien und Private
- **Bau von Autoabstellplätze/Garage** als Zubehör
- Einbau von **PV Anlagen**
- Einbau von **Alarmanlagen**
- Ausgaben für die **Lärmeindämmung**
- **Ankauf von Bauträgern sanierten Wohnungen** durch Private – 25% des Kaufpreises
- **Maximale Spesen pro Einheit 96.000 EUR x 50% (noch für 2021 – dann Limit 48.000 EUR x 36%!!!!)**

Bestehende Abzüge

- **Gartenbonus 36%** auf 5.000 EUR pro Einheit (nur für 2021)
(Achtung kann man nicht abtreten)
- **Möbelbonus 50% auf 16.000 EUR pro Einheit** (sofern ab 1.1.2020 Sanierungen an der Wohneinheit durchgeführt wurden) (nur mehr für 2021)
(Achtung kann man nicht abtreten)
- **Bonus auf Restaurierung / Sanierung Außenfassaden in Wohnbauzonen A-B** nach Dekret 1444/1968 mit 90% (ohne Obergrenze) (Bestätigung Gemeinde erforderlich)

Antragsformular

Abtretung
Forderung
Bzw. Verrechnung
Lieferant

agenzia entrate

COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, EFFICIENZA ENERGETICA, RISCHIO SISMICO, IMPIANTI FOTOVOLTAICI E COLONNINE DI RICARICA
(Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)

DATI DEL BENEFICIARIO	
Codice fiscale	FRRMTN74B19F839X
Telefono	3471897003 E-mail ferri@hotmail.it
DATI RELATIVI AL RAPPRESENTANTE DEL BENEFICIARIO (da compilare solo se il firmatario della comunicazione è un soggetto diverso dal beneficiario)	
Codice fiscale	Codice carica
CON LA FIRMA SI AUTORIZZA L'AGENZIA DELLE ENTRATE A RENDERE VISIBILE IL PROPRIO CODICE FISCALE AL CESSIONARIO, AL FORNITORE CHE APPICA LO SCONTO E AI LORO INCARICATI DEL TRATTAMENTO DEI DATI	
Firma del beneficiario (o di chi lo rappresenta)	Nome Cognome
CONDOMINIO (da compilare solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)	
Codice fiscale del condominio	Condominio Minimo
Codice fiscale dell'amministratore di condominio o del condomino incaricato	
E-mail	Firma
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE TELEMATICA - Riservato all'incaricato	
Codice fiscale dell'incaricato	DSTLCU70S28B563W
Data dell'impegno	31 12 2020 Firma dell'incaricato Nome Cognome
DA COMPILARE SOLO IN PRESENZA DI SUPERBONUS	
VISTO DI CONFORMITÀ - Riservato al C.A.F. o al professionista abilitato	
Codice fiscale del responsabile del C.A.F.	Codice fiscale del C.A.F.
Codice fiscale del professionista	DSTLCU70S28B563W
Firma del responsabile del C.A.F. o del professionista Nome Cognome	
ASSEVERAZIONE EFFICIENZA ENERGETICA	
Codice identificativo ENEA	XXX Polizza assicurativa X
ASSEVERAZIONE RISCHIO SISMICO	
Codice identificativo dell'asseverazione	Codice fiscale del professionista Polizza assicurativa

Antragsformular

QUADRO A - INTERVENTO						
Tipologia di intervento	Intervento trainato Superbonus	Intervento su immobile con restrizioni edilizie - Superbonus	N. unità presenti nel condominio	Importo complessivo della spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Anno di sostenimento della spesa	Periodo 2020
4	X			10000,00	2020	2
Stato di avanzamento dei lavori		Protocollo telematico di trasmissione della 1ª comunicazione		1° anno di sostenimento della spesa		

QUADRO B - DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO				
Codice Comune	6224	Tipologia immobile (T/U)	U	Sezione Urbana/ Comune catastale
Foglio	8	Particella	932	Subalterno 13

QUADRO C - OPZIONE				
SEZIONE I - BENEFICIARIO				
TIPOLOGIA DI OPZIONE (barrare solo una casella)				
A CONTRIBUTO SOTTO FORMA DI SCONTO		B CESSIONE DEL CREDITO D'IMPOSTA X		
Importo complessivo del credito ceduto o del contributo sotto forma di sconto (pari alla detrazione spettante)	Credito ceduto pari all'importo delle rate residue non fruiti	N. rate residue		
11000,00	,00			
SEZIONE II - SOGGETTI BENEFICIARI (questa sezione va compilata solo in presenza di interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio)				
	Codice fiscale	Tipologia di opzione	Spesa sostenuta (nei limiti previsti dalla legge)	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto
1			,00	,00
2			,00	,00
3			,00	,00
4			,00	,00

QUADRO D - DATI DEI CESSIONARI O DEI FORNITORI CHE APPLICANO LO SCONTO				
(il quadro va compilato solo se è intervenuta l'accettazione da parte del soggetto indicato)				
	Codice fiscale del cessionario o del fornitore che applica lo sconto	Data di esercizio dell'opzione	Ammontare del credito ceduto/contributo sotto forma di sconto	Tipologia cessionario
1	04362132197	0 1 1 2 2 0 2 0	11000,00	B
2			,00	
3			,00	
4			,00	

Superbonus 110% - wie ausnützen?

Sachverhalt	Wer?	Wie lange?	Möglichkeit Verkauf	Sichtvermerk
Steuerabzug in Erklärung	Jener der die Investition vorgenommen hat	4-5 Jahre bei Superbonus bzw. 10 Jahre bei Ecobonus/normal e Sanierung	Ja	Nein nur wenn von Steuererklärung vorgesehen
Kompensierung Mittels F24	Nur die Käufer des Steuerguthaben	4-5 Jahre bei Superbonus bzw. 10 Jahre bei Ecobonus/normal e Sanierung	Ja	Ja
Kompensierung F24	Lieferant/Handwerker	4-5 Jahre bei Superbonus bzw. 10 Jahre bei Ecobonus/normal e Sanierung	Ja	Ja

Häufige Fragen für die Inanspruchnahme der Förderungen!

- **Wer möchte den Steuerabzug** geltend machen? (Familienmitglieder, oder andere Subjekte mit Realrecht, Mietvertrag, Leihvertrag, usw.)
- Bei **Miete, Leihvertrag oder Leasing**: Bestätigung (*dichiarazione di consenso*) vom Eigentümer oder Leasinggesellschaft einholen
- **Steuererklärungen** prüfen (Brutto- und Nettosteuer? Abtretung 2020 – 2021?)
- **Welche Genehmigungen sind erforderlich?** Baukonzession, Baubeginnmeldung, Sicherheitskoordinator, Eigenerklärung, usw. Mit einem Techniker (Geometer, Architekt, Ingenieur usw.) abklären!
- **Mitteilung an das Arbeitsinspektorat vor Beginn der Arbeiten (Online-Meldung) (sogenannte Vorankündigung)**
- Wurde IMI / GIS korrekt bezahlt? Evtl. Bestätigung von der Gemeinde oder vor Beginn der Arbeiten noch nachbezahlen!
- Einholung DURC von den ausführenden Unternehmen zur Absicherung
- Abfassung von **Werkverträgen mit den Unternehmen**, reduzierter MwSt.-Satz abklären

Pflichten für die Inanspruchnahme 50% - 65%

- Rechnungen **müssen an den Steuerpflichtigen ausgestellt werden, der den Steuerabzug** geltend machen möchte
- Zahlungen ausschließlich mittels Bank- oder Postüberweisung
 - Auf dem Überweisungsbeleg müssen folgende Daten angeführt werden:
 - Gesetzesbezug Art. 16-bis, D.P.R. 22.12.1986, Nr. 917 oder bei energetischen Sanierung: Gesetzesbezug Art.1, c. 344-347, Gesetz 296/2006;
 - Steuernummer des Auftraggebers (=Bauherrn, auf den die Rechnung lautet und der den Steuerabzug in Anspruch nehmen möchte);
 - Steuernummer/MwSt.-Nr. des Begünstigten (Unternehmen, das mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt worden ist und welches die Rechnung ausgestellt hat);
 - Es wird empfohlen, immer auch die Rechnungsnummer und das Rechnungsdatum auf den Überweisungsbeleg anzuführen.

Pflichten für die Inanspruchnahme 50% - 65%

- Bauendemitteilung, Benutzungsgenehmigungen, Eintragung der Abänderungen ins Gebäudekataster, usw. mit dem Techniker (Geometer, Architekt usw.) abklären und durchführen
- Steuerabzug muss auf 10 Jahre (Superbonus 5 Jahre bzw. 4 Jahre für Spesen 2022) aufgeteilt werden – Möglichkeit Verkauf!

Überweisungen bei Arbeiten mit Steuerabzügen: Quellensteuer von 8%

- Die Bankinstitute sind verpflichtet, bei allen Überweisungen, bei denen die Steuerpflichtigen die Steuerabzüge für energetische Sanierungen (65%) und Wiedergewinnungsarbeiten (50%) in Anspruch nehmen möchten, eine Quellensteuer von 8% einzubehalten.
- Bei Onlineüberweisungen muss die Eingabemaske „Bauüberweisungen“ gewählt werden! Überweisungsbelege im Detail Ausdrucken und zu den Unterlagen der Steuererklärung geben!
- Die ausführenden Unternehmen (Handwerker) erhalten durch die Steuereinbehalte weniger auf das Bankkontokorrent gutgeschrieben, können diese einbehaltene Steuer jedoch im Rahmen ihrer Steuererklärung von ihrer geschuldeten Einkommenssteuer in Abzug bringen (Liquiditätseffekt!).

Bauträger – Bei Verkauf von Wohnungen mit Wiedergewinnungsarbeiten steht den Käufern ein Steuerabzug zu

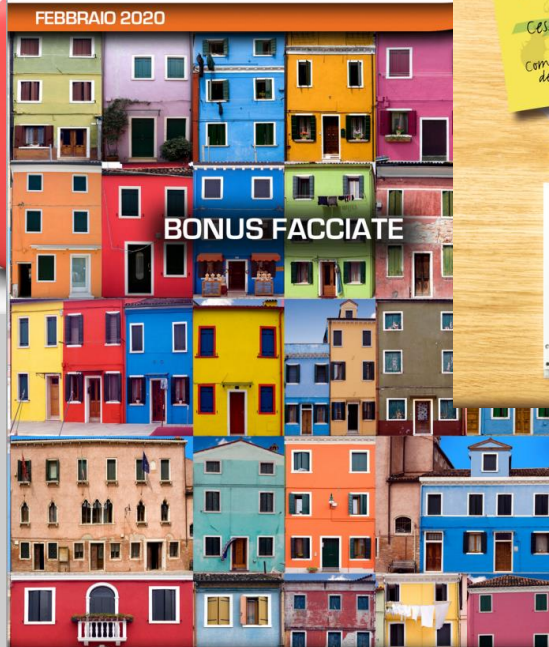
- Bauträger können für Wohnungen, auf denen Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt worden sind, einen Steuerabzug von 50% (auf 25% des Verkaufspreises von max. 384.000,00 EUR, entspricht der Obergrenze des Steuerabzuges von 96.000,00 EUR) an ihre Käufer weiterreichen;
- Der Verkauf muss innerhalb von 18 Monaten ab Fertigstellung der Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden.

Verkauf von Immobilien mit Steuerabzügen 50% bzw. 65%

- Verkaufende Partei hat die Möglichkeit, die Steuerabzüge auch nach dem Verkauf der Liegenschaft in seiner Steuererklärung in Abzug zu bringen!
- Die noch nicht in Abzug gebrachten Raten für die Steuerabzüge bilden also Gegenstand der Verkaufsverhandlungen!
- Bei unterlassener Angabe im Verkaufsakt gehen die restlichen Raten der Steuerabzüge automatisch an den Käufer über;
- Im Verkaufsakt (in Absprache mit dem Käufer) somit ausdrücklich festhalten!



**SUPERBONUS
110%**



**RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE:
LE AGEVOLAZIONI FISCALI**



BONUS CASA



**LE AGEVOLAZIONI FISCALI
PER IL RISPARMIO ENERGETICO**



A
interventi edilizi e
r le ristrutturazioni
e/o l'utilizzo delle
(17/1986)



PEINTNER
SEIDNER
& PARTNER **PSP** ■

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !