

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Dr. Peter Winkler
Dr. Stefan Sandrini
Dr. Stefan Engele

Dr. Martina Malfertheiner
Dr. Alfredo Molinari
Dr. Massimo Moser

Dr. Oskar Malfertheiner
Rag. Stefano Seppi
Dr. Andrea Tinti

Mitarbeiter - Collaboratori

Dr. Karoline de Monte
Dr. Iwan Gasser

Nummer:	88
vom:	2016-12-21
Autor:	Dr. Andrea Tinti Dr. Karoline de Monte

Rundschreiben

An alle interessierten Kunden

Vereinfachungen bei der Zahlung von Wiedergewinnungsarbeiten und Energiesparmaßnahmen sowie beim Kauf von Garagen/Autoabstellplätzen

Beim Kauf von Garagen bzw. Autoabstellplätzen gilt der Steuerabsetzbetrag nun¹ auch **ohne** Banküberweisung, sofern eine **eidesstattliche Erklärung des Bauunternehmens** nachgereicht wird. Für die Abzugsfähigkeit der Anzahlungen reicht es aus, dass der eventuelle Kaufvorvertrag bzw. der definitive Kaufvertrag **vor Abgabe jener Steuererklärung abgeschlossen und registriert** worden ist, in der der Steuerabsetzbetrag geltend gemacht wird.

Auch bei der Zahlung von Wiedergewinnungsarbeiten und Energiesparmaßnahmen können Formfehler bei der Bank- bzw. Postüberweisung durch eine **eidesstattliche Erklärung des Begünstigten** überwunden werden.

Nachfolgend eine Zusammenfassung über die Bestimmungen:

Mit Gesetz Nr. 449/97² wurde die Steuerbegünstigung für Wiedergewinnung eingeführt, mit welcher ein Steuerabsetzbetrag von der geschuldeten Einkommenssteuer IRPEF im Ausmaß von 36% mit einer Obergrenze von 48.000 gewährt wurde. Der Absetzbetrag kann nur soweit genutzt werden, als auch entsprechende Steuern geschuldet sind. Für die zeitliche Zuordnung gilt für natürliche Personen das **Kassaprinzip**, d.h. alle im Kalenderjahr **bezahlten** Rechnungen können abgezogen werden.

Für **Zahlungen ab 26.06.2012³** wurden der Absetzbetrag und die Obergrenze erhöht. Für die Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäuden steht seit Juni 2012 der Absetzbetrag in Höhe von **50%** (aufgeteilt in 10 Raten) zu und die Schwelle für die begünstigten Ausgaben pro Wohneinheit beträgt maximal **96.000 Euro**. Das Finanzgesetz 2017 sieht wiederum eine Verlängerung in der derzeitigen Form vor.

Für die **Zahlung** der begünstigten Bauarbeiten bestehen eigene Vorschriften. Bisher durfte sie **ausschließlich** mittels Bank- oder Postüberweisung erfolgen und musste folgende Angaben enthalten: Rechnungsnummer und -datum, Zahlungsgrund, d.h. Hinweis auf das Gesetz Nr. 449/97 bzw. den Art. 16-bis des VPR Nr. 917/1986, Steuernummer des Steuerpflichtigen so-

1 Rundschreiben Nr. 43/E vom 18.11.2016

2 Ab 2012 wurde mit Gesetzesdekret Nr. 201 vom 6.12.2011 (umgewandelt in Gesetz Nr. 214/2011) die Steuerbegünstigung im Art. 16-bis des VPR 917/1986 ohne Fälligkeit verankert

3 Zunächst wurde die Erhöhung mit Art. 11 des Gesetzesdekret Nr. 83 vom 22.6.2012 bis 30.06.2013 festgelegt. Das Finanzgesetz 2014 (Gesetz Nr. 147 vom 27.12.2013) hat den erhöhten Absetzbetrag von 50% sowie die Obergrenze von Euro 96.000 für das Jahr 2014 verlängert, das Finanzgesetz 2015 (Gesetz Nr. 190 vom 23.12.2014) bestätigte dies für 2015 und das Finanzgesetz 2016 (Gesetz Nr. 208 vom 28.12.2015) für das Jahr 2016.

wie die MwSt.-Nummer oder die Steuernummer des begünstigten Unternehmens.

Diese Daten dienen u.a. der Bank bzw. Post, welche von der Zahlung eine **verrechenbare Quellensteuer** zulasten des Begünstigten abzuziehen hat. Dieser Abzug soll sicherstellen, dass das erwähnte Unternehmen das erhaltene Entgelt als Erlös erklärt und ordnungsgemäß besteuert. Mit Entscheid⁴ hatte die Agentur der Einnahmen festgelegt, dass der Steuerabsetzbetrag **nicht zusteht**, wenn die Bank- bzw. Postüberweisung nicht die nötigen Angaben enthält, damit der Steuereinbehalt⁵ von derzeit 8% getätigt wird.

Die vorgesehenen Formvorschriften und die bisherigen restriktiven Antworten⁶ von Seiten der Agentur der Einnahmen haben bei etwaigen Fehlern und Ungenauigkeiten bei den Zahlungen zur **Aberkennung des Steuerabsetzbetrages** geführt. Diese Regelung wird nun gelockert.

1 Kauf oder Bau von Garagen bzw. Autoabstellplätzen

Für den Kauf oder Bau von Garagen oder Autoabstellplätzen als Zubehör zu einer Wohnung steht dem Käufer ein Absetzbetrag in Höhe von **50% der Baukosten** bis zu einem Höchstbetrag von **Euro 96.000** pro Wohneinheit zu, welcher in 10 Raten aufgeteilt und von der Steuer in der Steuererklärung des Käufers abgezogen wird.

1.1 Kaufvertrag

Der Steuerabsetzbetrag für den Kauf der Garage oder des Autoabstellplatzes steht nur dann zu, wenn es sich um eine **Zubehöreinheit („vincolo pertinenziale“)** zu einer **Wohnung** handelt. Im eventuellen Kaufvorvertrag bzw. im definitiven Kaufvertrag muss die **Bindung der Garage als Zubehör zu einer Wohneinheit** festgehalten sein⁷. Im Detail sind die lokalen Bauordnungen zu überprüfen, in welchen eventuell die tolerierte Entfernung zwischen Wohngebäude und Garage vorgeschrieben wird.

Einer einzigen Wohnung können mehrere Garagen oder Autoabstellplätze als Zubehör zugewiesen werden. Es ist keine Voraussetzung für die Steuerbegünstigung, dass es sich um die Erstwohnung oder die Hauptwohnung des Käufers handelt. Die Garagen und Autoabstellplätze können auch als Zubehör an eine Zweitwohnung gebunden sein.

Im Kaufvertrag, mit welchem die Wohnung und die Garage als Zubehör zusammen gekauft werden, müssen die Baukosten der Garage getrennt angeführt werden und es ist ratsam, dass auf die Inanspruchnahme der Begünstigung hingewiesen wird.

1.2 Zeitpunkt der Bezahlung: bisherige Vorschriften

Die Bezahlung der Rechnung für die Garage (Anzahlung und Saldozahlung) musste **nach** Abschluss des Kaufvertrages bzw. **nach** Registrierung des Kaufvorvertrages der Garage erfolgen. Sollten vorher Anzahlungen getätigt worden sein, konnte für diese Beträge der Steuerabsetzbetrag nicht in Anspruch genommen werden.

Insbesondere:

- Wenn kein Vorvertrag abgeschlossen worden war, dann musste die Überweisung nach Abschluss des Kaufvertrages gemacht werden oder frühestens am gleichen Tag des Abschlusses des Kaufvertrages (Tag Notartermin)⁸.
- Wenn hingegen ein Vorvertrag für den Kauf der Wohnung und Garage abgeschlossen worden war, konnte eine eventuelle Anzahlung für den Kauf **erst nach Abschluss und Registrierung des Vorvertrages** beim Steueramt gemacht werden. Die Überweisung

4 Entscheid Nr. 55/E vom 7.6.2012

5 Ab 1.7.2010 mit Art. 25 des Gesetzesdekretes 78/2010 im Ausmaß von 10% eingeführt, wurde der Steuereinbehalt im Jahr 2011 auf 4% reduziert und dann ab 1.1.2015 mit dem Finanzgesetz 2015 (Art. 1 Absatz 657) auf 8% erhöht.

6 Entscheid Nr. 55/E vom 7.6.2012

7 Ministerialentscheid Nr. 38/E vom 8.2.2008

8 Entscheid Agentur der Einnahmen 7/E vom 13.1.2011

konnte in diesem Fall nach Registrierung des Vorvertrages und vor Abschluss des definitiven Kaufvertrages oder nach Abschluss des definitiven Kaufvertrages gemacht werden⁹.

1.3 Zeitpunkt der Bezahlung: Neuerungen

Die in Punkt 1.2 beschriebene restriktive Regelung wird nun gelockert. Für die Abzugsfähigkeit der Anzahlungen reicht es aus, dass der eventuelle Kaufvorvertrag bzw. der definitive Kaufvertrag **vor Abgabe jener Steuererklärung abgeschlossen und registriert** worden ist, in der der Steuerabsetzbetrag geltend gemacht wird.

Der Abschluss und die Registrierung eines **Vorvertrages** sind nach den bisherigen Vorschriften also nur mehr notwendig, wenn die Vorauszahlungen nicht im Vorjahr, sondern zwei oder mehrere Kalenderjahre vor Abgabe der Steuererklärung getätigt werden.

1.4 Zahlungsmodalitäten: bisherige Vorschriften

Die Zahlung (Anzahlung und Saldozahlung) der Rechnung für die Garage bzw. den Autoabstellplatz musste **ausschließlich per Bank- oder Postüberweisung** erfolgen, von einem Konto, welches auf den Namen des Käufers lautet. Bei Scheckzahlung war bisher die Steuerbegünstigung nicht anwendbar.

Folgende Angaben sind verpflichtend auf der Überweisung für den Kauf der Garage anzugeben:

- Grund der Überweisung: Gesetz 449/1997 und Art. 16-bis VPR 917/86
- Steuernummer des Käufers, der die Steuerbegünstigung in Anspruch nimmt
- Steuernummer oder MwSt.-Nummer des Verkäufers bzw. der Baufirma
- Rechnungsnummer und -datum der zu zahlenden Rechnung für den Kauf der Garage.

1.5 Zahlungsmodalitäten: Neuerungen

Mit Bezug auf die Zahlungsvorschriften für den Erwerb der Garage wird nun geklärt, dass die fehlenden Formvorschriften – nämlich Zahlung durch Bank- oder Postüberweisung – durch eine **eidesstattliche Erklärung des Bauunternehmens** überwunden werden können, sofern der **Erhalt des Entgeltes im Kaufvertrag bestätigt** wird.

Bei **Scheckzahlung** muss in der eidesstattlichen Erklärung bestätigt werden,

- dass der Unternehmer das erhaltene Entgelt in der Buchhaltung aufgezeichnet hat und
- dass dieses bei der Berechnung der Unternehmereinkünfte berücksichtigt worden ist.

Diese eidesstattliche Erklärung muss bei Abfassung der Steuererklärung dem Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bzw. der Steuerbeistandsstelle (CAF) und bei Kontrollen der Agentur der Einnahmen vorgelegt werden.

Wenn also der **Kaufpreis vor dem Notar mit Bankschecks entrichtet** wird und der **Zahlungsnachweis in der Notariatsurkunde** aufscheint, braucht es neben der **Erklärung über die Baukosten** zusätzlich auch diese **eidesstattliche Erklärung**.

1.6 Benötigte Unterlagen: bisherige Vorschriften

Um die Steuerbegünstigung von 50% für den Kauf einer Garage in Anspruch nehmen zu können, sind folgende Unterlagen einzuholen:

1. Kaufvertrag
2. Bestätigung der Baufirma, mit welcher die Höhe der **Baukosten** der Garage bestätigt

⁹ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 55/E vom 20.06.2002; Entscheid Agentur der Einnahmen 38/E vom 8.2.2008

werden. Diese Bestätigung muss auf den Namen des Käufers lauten.

Die Baukosten sind nicht gleichzusetzen mit dem Kaufpreis der Garage.

Baukosten sind z.B. die Projektierung, die MwSt. und Urbanisierungsspesen, die Kosten für den Aushub, unter der Voraussetzung, dass diese der einzelnen Garage zurechenbar sind¹⁰.

Die Baukosten beinhalten nicht die allgemeinen Spesen, die Spesen für die Einrichtung der Baustelle, den Wert der Fläche (Grundanteil) und den Unternehmergewinn.

3. Die Rechnung für den Verkauf der Garage. Wenn eine Wohnung und eine Garage zusammen verkauft werden, ist es ratsam, getrennte Rechnungen für Wohnung und Garage auszustellen.
4. korrekter Überweisungsbeleg der Bank bzw. der Post.

Mit 14.05.2011¹¹ ist die Meldung an das Steueramt „Centro operativo di Pescara“ sowie die Angabe der Arbeitskosten in den Rechnungen abgeschafft worden, allerdings müssen in der Steuererklärung nun die genauen **Katasterdaten** (Adresse, Bauparzelle, Baueinheit,..) der Immobilie angegeben werden¹².

1.7 Benötigte Unterlagen: Neuerungen

Wenn der Kaufpreis vor dem Notar mit Bankschecks entrichtet wird und der **Zahlungsnachweis in der Notariatsurkunde** aufscheint, braucht es - wie in Punkt 1.5 beschrieben - eine **eidesstattliche Erklärung des Bauunternehmens**.

Die benötigten Unterlagen sind somit folgende:

1. Kaufvertrag
2. Bestätigung der Baukosten von Seiten der Baufirma
3. Rechnung für den Verkauf der Garage
4. eidesstattliche Erklärung des Bauunternehmens.

1.8 Anwendung der Steuerbegünstigung

Der Käufer kann durch die Erstellung der Steuererklärung für das Jahr, in welchem die Rechnung für den Kauf der Garage oder des Autoabstellplatzes bezahlt wurde (Kassaprinzip), den Steuerabsetzbetrag in Anspruch nehmen.

2 Zahlung der Wiedergewinnungsarbeiten¹³ und energetischen Sanierungen¹⁴

Die im Rundschreiben¹⁵ genannte Lösung betreffend die nunmehr gelockerten Zahlungsvorschriften wie in Punkt 1.5 beschrieben, wird allgemein auch für die Wiedergewinnungsarbeiten sowie für die energetischen Baumaßnahmen vorgesehen. Es werden damit die bisherigen restriktiven Anweisungen¹⁶ der Verwaltungspraxis überwunden.

Wenn die Bank- bzw. Postüberweisung nicht die nötigen Angaben enthält, damit von der Bank bzw. der Post der Steuereinbehalt zulasten des Begünstigten getätigt wird, kann der Formfehler durch eine **eidesstattliche Erklärung des Begünstigten** überwunden werden.

In dieser Erklärung muss bestätigt werden,

- dass der Unternehmer das Entgelt erhalten hat,

¹⁰ Entscheid Agentur der Einnahmen 166/E vom 20.12.1999

¹¹ Gesetzesdekret Nr. 70 vom 13.5.2011

¹² Verordnung des Direktors der Agentur der Einnahmen Nr. 149646 vom 2.11.2011

¹³ Gesetz 449/1997 und Art. 16-bis VPR 633/72

¹⁴ Gesetz 296/2006

¹⁵ Rundschreiben Nr. 43/E vom 18.11.2016

¹⁶ Entscheid Nr. 55/E vom 7.6.2012

- dass er das erhaltene Entgelt in der Buchhaltung aufgezeichnet hat und
- dass dieses bei der Berechnung der Unternehmereinkünfte berücksichtigt worden ist.

Diese eidesstattliche Erklärung muss bei Abfassung der Steuererklärung dem Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bzw. der Steuerbeistandsstelle (CAF) und bei Kontrollen der Agentur der Einnahmen vorgelegt werden.

Im Rundschreiben vom November 2016¹⁷ spricht die Finanzverwaltung nur von „Unternehmern“ und „Unternehmereinkünften“. Es stellt sich somit die Frage, wie ungenaue Überweisungen an Freiberufler überwunden werden können.

In einem Entscheid vom Juni 2012¹⁸ wurde bereits ein Ausweg beschrieben. Es wird die Möglichkeit eingeräumt, die nicht ordnungsgemäß erfolgte Zahlung zu wiederholen. Der Begünstigte muss dazu die Rücküberweisung des betreffenden Betrages vornehmen und der Auftraggeber kann die Zahlung mit den vollständigen Angaben ein zweites Mal durchführen, jetzt unter Einhaltung der einschlägigen Formvorschriften. Der Steuerabsetzbetrag steht in diesem Fall allerdings erst ab dem Jahr der „richtigen“ Zahlung zu.

Diese Alternative gilt aber nur für den Fall, dass die erste Zahlung unvollständig war, und nicht, um durch die erneute Zahlung die erst später erzielten Voraussetzungen zu erfüllen und so in den Genuss des Absetzbetrages zu gelangen, der vorher nicht zugestanden wäre.

3 Schlussbemerkung

Grundsätzlich empfehlen wir trotzdem, die Zahlungen unter Einhaltung der bisherigen Formvorschriften vorzunehmen.

Angaben auf dem Überweisungsbeleg bei Wiedergewinnung:

- Grund der Überweisung: Gesetz 449/1997 und Art. 16-bis VPR 917/86
- Steuernummer des Steuerpflichtigen, der die Steuerbegünstigung in Anspruch nimmt
- Steuernummer oder MwSt.-Nummer des Begünstigten der Zahlung
- Rechnungsnummer und -datum der zu zahlenden Rechnung;

Angaben auf dem Überweisungsbeleg bei Energiesparmaßnahmen:

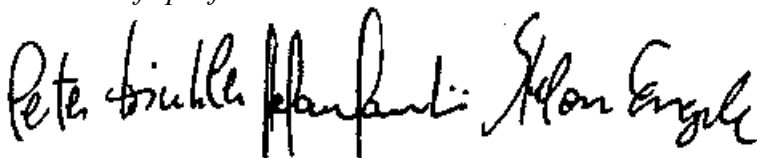
- Grund der Überweisung: Gesetz 296/2006
- Steuernummer des Steuerpflichtigen, der die Steuerbegünstigung in Anspruch nimmt
- Steuernummer oder MwSt.-Nummer des Begünstigten der Zahlung
- Rechnungsnummer und -datum der zu zahlenden Rechnung.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Winkler & Sandrini

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater



Anlage

Vorlage Bestätigung der Baukosten für den Bau einer Garage/Autoabstellplatz

Ersatzerklärung des Notorietätsaktes des Bauunternehmens

Ersatzerklärung des Notorietätsaktes des Begünstigten

¹⁷ Rundschreiben Nr. 43/E vom 18.11.2016

¹⁸ Entscheid Nr. 55/E vom 7.6.2012

Vorlage Bestätigung der Baukosten für den Bau einer Garage/Autoabstellplatz

(sofern korrekte Banküberweisung getätigt worden ist - auf Briefpapier der Baufirma auszustellen)

Daten Baufirma

.....
 Straße Nr.
 CAP..... ORT.....(.....)
 Steuernummer:
 MwSt.-Nummer:

Betreff: Art. 1, Gesetz Nr. 449/1997 und Art. 16-bis VPR 917/1986 und nachfolgende Änderungen –
 Kauf einer Garage/Autoabstellplatz als Zubehör einer Wohnung

Der Unterfertigte
 gesetzlicher Vertreter des Unternehmens
 mit Sitz in C.A.P.ORT.....(.....),
 Straße Nr.....

erklärt, unter seiner Verantwortung, dass die **Baukosten** der Garage/Autoabstellplatzes in
 C.A.P.ORT.....(.....),
 Straße Nr.....
 gekauft von Herrn/Frau.....
 als **Zubehör zur Wohnung** in
 C.A.P.ORT.....(.....),
 Straße Nr.....

Euro betragen.

Die Erklärung wird erlassen für den Abzug von der Einkommenssteuer IRPEF des Käufers gemäß
 Art. 1 des Gesetzes Nr. 449/1997 und Art. 16-bis der VPR 917/1986 und nachfolgenden Änderungen
 und Anleitungen der Agentur der Einnahmen.

Ort und Datum

Unterschrift

.....

.....

Ersatzerklärung des Notorietätsaktes des Bauunternehmens

(stempelfrei und in freier Form auf Briefpapier der Baufirma abzufassen)

Daten Baufirma

.....
Straße Nr.
CAP..... ORT.....(.....)
Steuernummer:
MwSt.-Nummer:

Betreff: Art. 1, Gesetz Nr. 449/1997 und Art. 16-bis VPR 917/1986 und nachfolgende Änderungen –
Kauf einer Garage/Autoabstellplatz als Zubehör einer Wohnung

Der Unterfertigte
gesetzlicher Vertreter des Unternehmens
mit Sitz in C.A.P.ORT.....(.....)
Straße Nr.
Steuernummer:.....

ERKLÄRT

- dass er das im Kaufpreis festgelegte Entgelt erhalten hat,
- dass er das erhaltene Entgelt in der Buchhaltung aufgezeichnet hat und
- dass dieses bei der Berechnung der Unternehmereinkünfte berücksichtigt worden ist.

- dass die **Baukosten** der Garage/Autoabstellplatzes in

C.A.P.ORT.....(.....),
Straße Nr.....

gekauft von Herrn/Frau.....

als **Zubehör zur Wohnung** in

C.A.P.ORT.....(.....),
Straße Nr.....

Euro betragen.

Die Erklärung wird erlassen für den Abzug von der Einkommenssteuer IRPEF des Käufers gemäß Art. 1 des Gesetzes Nr. 449/1997 und Art. 16-bis der VPR 917/1986 und nachfolgenden Änderungen und Anleitungen der Agentur der Einnahmen.

Ort und Datum

Unterschrift

.....

.....

Beilage **Fotokopie des Personalausweises des Erklärenden**

Ersatzerklärung des Notorietätsaktes des begünstigten Unternehmens

(stempelfrei und in freier Form auf Briefpapier des Unternehmens abzufassen)

Daten Unternehmen

.....
Straße Nr.
CAP..... ORT.....(.....)
Steuernummer:
MwSt.-Nummer:

Betreff: Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäude gemäß Art. 1 Gesetz 27 Dezember 1997 Nr. 449 und Art. 16-bis VPR 1986 Nr. 917 und Energiesparmaßnahmen gemäß Art. 1, Absatz 344 bis 347, Gesetz vom 27.12.2006, Nr. 296 (Finanziaria 2007) und nachfolgende Änderungen

Der Unterfertigte
gesetzlicher Vertreter des Unternehmens
mit Sitz in C.A.P.ORT.....(.....)
Straße Nr.
Steuernummer:.....

ERKLÄRT

- dass er das im Kaufpreis festgelegte Entgelt erhalten hat,
- dass er das erhaltene Entgelt in der Buchhaltung aufgezeichnet hat und
- dass dieses bei der Berechnung der Unternehmereinkünfte berücksichtigt worden ist.

Die Erklärung wird erlassen für den Abzug von der Einkommenssteuer IRPEF im Sinne des Art. 1 des Gesetzes Nr. 449/1997 und des Art. 16-bis der VPR 917/1986, des Art. 1, Absatz 344 bis 347, des Gesetzes Nr. 296/296 und nachfolgenden Änderungen und Anleitungen der Agentur der Einnahmen.

Ort und Datum

Unterschrift

.....

.....

Beilage Fotokopie des Personalausweises des Erklärenden