

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini
Stefan Engele

Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi Massimo Moser

Andrea Tinti Michael Schieder

Stephanie Vigl Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser

Thomas Sandrini

Rundschreiben

Nummer:	101
vom:	2020-09-14
Autor:	Chiara Pezzi

An alle betreuten Gemeinden

Urbanistische Zonen - Einstufung für steuerliche Zwecke

Die öffentliche Körperschaften, welche die Enteignungsentschädigungen auszahlen, sind verpflichtet auf bestimmte Entschädigungen einen Steuerabzug von 20% vorzunehmen.¹ Diese Verpflichtung besteht aber nur unter bestimmten Voraussetzungen. Eine dieser Voraussetzungen ist eine **bestimmte Urbanistische Zone**.²

Für Instandhaltungsarbeiten an bestimmten Gebäudefassaden steht ein Steuerabsetzbetrag von 90 Prozent der Ausgaben zu.³ Allerdings gilt dieser Fassadenbonus nur für **bestimmte Urbanistische Zonen** (A- und B-Zonen).⁴

Die Steuergesetzgebung nimmt zur Definition der urbanistischen Zonen immer Bezug auf ein nationales Dekret aus dem Jahr 1968 welches die einzelnen urbanistischen Zonen festlegt.

Dieses Dekret ist in Südtirol nicht unmittelbar anwendbar. Südtirol hat im Bereich Raumordnung und Bauleitpläne primäre Zuständigkeit⁵ ⁶ und folglich unter anderem auch die urbanistischen Zonen unterschiedlich definiert. Dabei gibt es keinen unmittelbaren Zusammenhang mit den nationalen Bestimmungen.

Um die Steuerbestimmungen korrekt anwenden zu können muss daher eine Überleitung von den in Südtirol geltenden urbanistischen Zonen zu jenen des nationalen Dekretes erstellt werden.⁷ Fehlen die urbanistischen Zonen oder sind diese anders bzw. nicht übereinstimmend definiert so muss die zuständige Gemeinde erklären in welche der nationalen urbanistischen Zonen die jeweilige Liegenschaft fällt,⁸ da die Finanzbehörde dafür nicht zuständig ist.⁹

Erschwert wird dieser Abgleich dadurch dass in Südtirol letzthin das neue Gesetz „Raum und Landschaft“¹⁰ in Kraft getreten ist in dem neue Zonen eingeführt wurden¹¹. Dieses neue Landesgesetz ersetzt das vorhergehende Raumordnungsgesetz.¹²

1 Art. 11 Abs. 5 Gesetz Nr. 413 vom 30.12.1991

2 DM 2.4.1968 Nr. 1444 Art. 2

3 Art. 1 Abs. 219 ff Gesetz 160 vom 27.12.2019

4 DM 2.4.1968 Nr. 1444 Art. 2

5 Art. 8 Abs. 1 Pkt. 5 DPR 670 vom 31.08.1972

6 D.Lgs. 9 vom 11.01.2018 Art. 1

7 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 1505 vom 07.03.1986

8 Rundschreiben des Finanzministeriums 194/E vom 24.07.1998 und Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 2/E vom 14.02.2020

9 Parlamentarische Anfrage Nr. 5-03670 vom 26.02.2020

10 LG 9 vom 10.07.2018

11 Kapitel II Art. 22 ff LG 6/2018

12 LG 13/1997, Art. 105 Abs. 1 Buchst. b LG 9/2018

In folgender Übersicht werden die verschiedenen Bestimmungen zu den urbanistischen Zonen gegenübergestellt um schnell die entsprechende Zone laut staatlichen Dekret finden zu können:

Raum und Landschaft LG 9/2018	Geltende Bauleitplan und Durchführungsbestim- mungen	Raumordnungsgeset- z LG 13/1997	DM 1444/1968 Art. 2
Art. 26 historischer Ortskern Der historische Ortskern umfasst jene Teile des Mischgebiets, welche als geschichtlich und künstlerisch bedeutsamer Siedlungsbereich mit besonderem landschaftlichen Wert angesehen werden und aufgrund ihrer architektonischen, charakteristischen und morphologischen Eigenart eine homogene Einheit bilden.		Art. 52 Wiedergewinnungszo- nen ¹³	(A) Teile des Territoriums von städtischen Ballungsräumen die von historischem, künstlerischem oder besonders landschaftlichen Wert sind, einschließlich der umliegenden Gebiete, die aufgrund ihrer Merkmale als integraler Bestandteil dieser Ballungsräume angesehen werden können;
Art. 24 Mischgebiet mit Anwesenheit von Gütern, die dem Denkmal-, Landschafts- oder Ensembleschutz unterbunden sind.	Ensembleschutz	Art. 25 Ensembleschutz	(A)
Art. 24 Mischgebiet	Baudichte von mehr als 1,50 m ³ /qm und eine überbaute Fläche von mindestens 12,5%	Art. 35 Wohnbauzonen Art. 36 Wohnbauerweiterungszonen Art. 36/bis Wohnbauauffüllzonen Art. 55/bis städtebauliche Umstrukturierungsgebiete	(B) ganz oder teilweise bebaute Teile des Territoriums, mit Ausnahme der Gebiete A): als teilweise bebaut gelten Gebiete, in denen die überbaute Fläche der bestehenden Gebäude nicht weniger als 12,5% (ein Achtel)

			der Landfläche des Gebiets beträgt und in denen die Baudichte mehr als 1,5 m ³ /qm beträgt;
Art. 24 Mischgebiet	Baudichte von mehr als 1,50 m ³ /qm und eine überbaute Fläche von weniger als 12,5%	Art. 35 Wohnbauzonen Art. 36 Wohnbauerweiterungszonen Art. 36/bis Wohnbauauffüllzonen Art. 55/bis städtebauliche Umstrukturierungsgebiete	(C) jene Teile des Territoriums, die für neue Siedlungen vorgesehen sind, die nicht bebaut sind oder in denen die bestehenden Gebäude nicht die in Punkt (B) genannten Oberflächen- und Dichtgrenzen erreicht;
Art. 24 Mischgebiet	Baudichte von nicht mehr als 1,50 mc/mq	Art. 35 Wohnbauzonen Art. 36 Wohnbauerweiterungszonen Art. 36/bis Wohnbauauffüllzonen Art. 55/bis städtebauliche Umstrukturierungsgebiete	(C)
Art. 27 Gewerbegebiet Das Gewerbegebiet ist bestimmt für die Ansiedlung von Handwerkstätigkeiten, Industrietätigkeiten, Großhandelstätigkeiten sowie für die Verarbeitung und Lagerung landwirtschaftlicher Produkte. Außerdem sind öffentliche Dienste und Einrichtungen von öffentlichem Interesse zulässig.		Art. 44 Gewerbegebiete	(D) die Teile des Territoriums, die für die Ansiedlung neuer Industrieanlagen oder ähnliches vorgesehen sind;
Art. 29 Sondernutzungsgebiet Zonen, die spezifisch für folgende		Art. 44-bis Gewerbegebiete mit besonderer Zweckbestimmung	(D) die Teile des Territoriums, die für die Ansiedlung neuer Industrieanlagen oder ähnliches vorgesehen sind;

Tätigkeiten bestimmt sind: - Energieerzeugung, - landwirtschaftliche Genossenschaften, - Schotterverarbeitung			
Art. 13 Schutz des Bodens und der Natur- und Agrarflächen Die grundlegenden Widmungskategorien im Sinne dieses Gesetzes sind: - Landwirtschaftsgebiet, - Wald, - bestockte Wiese und Weide, - Weidegebiet und alpines Grünland,		Art. 107 Landwirtschaftliches Grün, alpines Grünland, Waldgebiet	(E) die Teile des Territoriums, die für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind. Ausgenommen sind jene - auch mit landwirtschaftlichen Charakter - die eine Aufteilung des Eigentums erfordert, so dass diese Siedlungen als Zonen C) betrachtet werden müssen;
Art. 32 Gebiet für öffentliche Einrichtungen Gebiete für öffentliche Einrichtungen sind für öffentliche oder gemeinnützige Einrichtungen sowie für die primären und sekundären Erschließungsanlagen laut Artikel 18 bestimmt.			(F) die Teile des Territoriums, die für Einrichtungen und Anlagen von allgemeinem Interesse bestimmt sind.

Die urbanistische Zweckbestimmung muss von der Gemeinde innerhalb von 30 Tagen ab Beantragung ausgestellt werden und hat ein Jahr Gültigkeit, sofern die Raumplanungsinstrumente nicht geändert werden.¹⁴

Wir empfehlen den Gemeinden in einer eventuellen Erklärung die urbanistische Zone aufgrund der derzeit geltenden Landesbestimmungen zu bescheinigen und zu erklären ob und in welche urbanistische Zone gemäß dem staatlichen Dekret die entsprechende Liegenschaft fällt.¹⁵

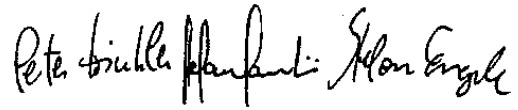
¹⁴ Art. 83 Abs. 2 LG 9/2018

¹⁵ Schreiben des Ministeriums für Kulturgüter und Tourismus Nr. 4961 vom 19.02.2020

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Winkler". The signature is written in a cursive, flowing style.