



Steuerliche Aspekte der Benennungen der Bauvorhaben

Stefan Sandrini

Schlanders, 23. Februar 2024

■ nachfolgende Anregungen + Fragen

- E-Mail

■ Vertiefungen

- www.winkler-sandrini.it
- neue Version der Unterlagen

The screenshot shows the website of Winkler & Sandrini, a firm of tax auditors and tax consultants. The header includes the company name and logo, followed by a navigation menu with links to HOME, TEAM, LEISTUNGEN, KONTAKT, PARTNER, SERVICE, and PRIVACY. The 'SERVICE' menu is open, showing sub-items: Rundschreiben, Publikationen, Homepage Aktuell, and Web-Links. Red arrows point to the 'SERVICE' menu and the 'Publikationen' sub-item. Below the navigation menu, there is a section titled 'Willkommen' (Welcome) with a photograph of the office interior. The text below the photo describes the firm's services and provides information about the latest version of the tax forms (730/2024) and the deadline for submission (15 April 2024).

Startseite

WINKLER & SANDRINI
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori contabili

HOME TEAM LEISTUNGEN KONTAKT PARTNER SERVICE PRIVACY

Rundschreiben

Publikationen

Homepage Aktuell

Web-Links

Reddito IRPEF 2024 per il 2023 - termine consegna documentazione: fino al 15 aprile 2024

023: Steuererklärung Vordruck Einkommen/2024 für 2023 - Termin Abgabe Unterlagen: bis 15. April 2024

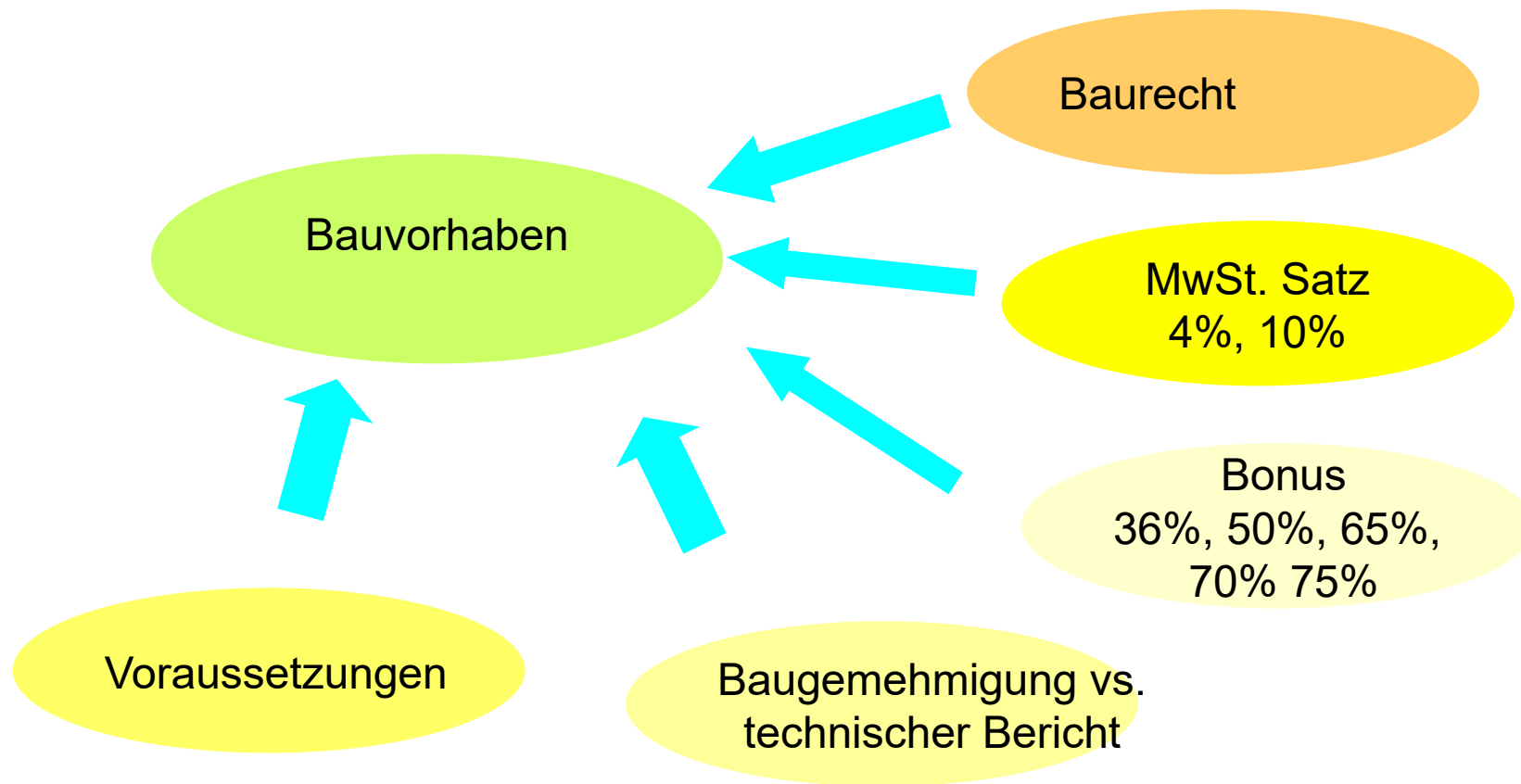
022i: Dichiarazione mod. 730/2024 per il 2023 - termine consegna documentazione: fino al 15 aprile 2024

022: Steuererklärung Vordruck 730/2024 für 2023 - Termin Abgabe Unterlagen: bis 1. April 2024

Wir sind Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Bozen, Südtirol (Italien) und betreuen Südtiroler und italienische Unternehmen, öffentliche Körperschaften in Südtirol, sowie ausländische Firmen (D, A, CH, NL, F) für deren Geschäftsbeziehungen mit Italien.

Unser Ziel ist es, unseren Mandanten jede mögliche Hilfe anzubieten, damit die anfallenden wiederkehrenden Verwaltungsarbeiten möglichst vom Mandanten selbst vor Ort fehlerfrei durchgeführt werden können. Dazu bieten wir unseren Kunden durch persönliche Beratung sowie durch Information in Form von Rundschreiben und Veranstaltungen das dazu nötige Wissen an.

Zur Verbesserung des Wissenstransfers stellen wir auf diesen Seiten die von uns für verschiedene Veranstaltungen ausgearbeiteten Broschüren und unsere Rundschreiben zu unterschiedlichen steuerlichen Themen im Format PDF zur Verfügung. Nutzen Sie dazu unseren Service Bereich.



■ Baurecht

- Ausstellung Eingriffsgenehmigung

■ Voraussetzungen für Steuerbegünstigungen

- objektive Kriterien
- subjektive Situation
- korrekte baurechtliche Einstufung
 - Wohnung
 - Luxuswohnung (Katastereinstufung)
 - Wohngebäude (Tupini)
 - Landwirtschaftliche Gebäude
 - Erstwohnung

■ Voraussetzungen ...

- korrekte baurechtliche Einstufung ...
 - Wiedergewinnungsarbeiten
 - Infrastrukturen

■ steuerliche Begünstigungen

- MwSt.
- Einkommenssteuer „Bonus“

- Erwerb Immobilie (Grundstück/Gebäude)
- Planung / Ausschreibungen
- Dokumente für Eingriffsgenehmigung
- Dokumente für öffentlichen Beitrag
- Finanzierung mit Banken
- Suche der Handwerker
- Verträge mit Handwerkern
- Baubeginn



- Durchführung des Baues
- erste Rechnung des ersten Handwerkers
- Frage nach Begünstigungen

- **MwSt. Satz**



- Steuererklärung im Folgejahr:
- Frage nach Bonus

- **Steuerbonus**
 - **Zahlungsarten**



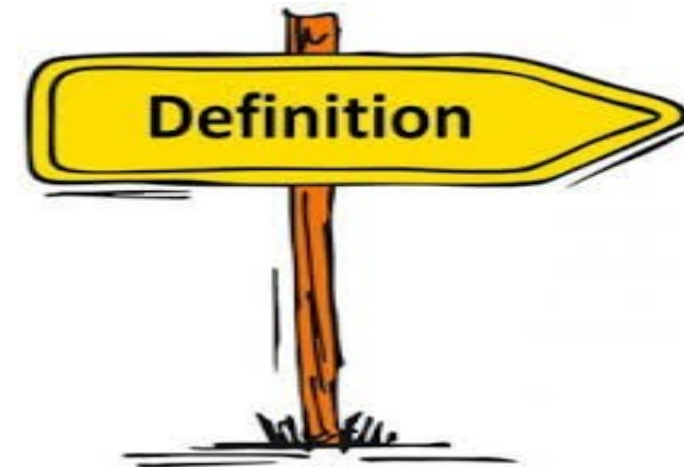
■ bestehende Dokumente

- Projekt
- technischer Bericht
- Eingriffsgenehmigung
- Werkverträge



■ Dokumente die nicht mehr verändert werden können !

- WAS steht auf Dokumenten geschrieben?
- Beispiele:
 - Steuerbegünstigung **nicht** möglich
 - Umbau
 - Ausbau
 - Erweiterung
(nur in bestimmten Fällen möglich)



GEMEINDE

PROVINZ BOZEN

Servicestelle für Bau- und
LandschaftsangelegenheitenBAUGENEHMIGUNG
Nr. 214/2022

Kennnummer, die vom ESB dem Antrag um
Baugenehmigung zugewiesen worden ist:
RZTVRE45R49A952C-01072021-1732

COMUNE DI

PROVINCIA DI BOLZANO

Front Office per le pratiche edilizie e
paesaggistichePERMESSO DI
COSTRUIRE
n. 214/2022

Codice pratica attribuito da SUE alla richiesta di
permesso di costruire: RZTVRE45R49A952C-
01072021-1732

Stempelsteuer in virtueller Form gemäß
Genehmigung der Agentur der Einnahmen
– Landesdirektion Bozen Nr. 68804 vom
22.09.2011 entrichtet.

Imposta di bollo versata in modo virtuale
giusta autorizzazione della Direzione
Provinciale di Bolzano dell'Agenzia delle
Entrate n° 68804 del 22/09/2011.

Nr./n. 01210454707301 vom/del 14.03.2022

DER BÜRGERMEISTER

erteilt kraft der ihm vom Gesetz übertragenen Befugnisse und auf Grund:

- des am 21.03.2022 über das SUAP-SUE-Portal eingereichten Antrages
um Erteilung der Baugenehmigung gemäß Art. 76 L.G. 10. Juli 2018, Nr.
9,

**PROJEKT FÜR DIE UMWANDLUNG IN
WOHNVOLUMEN (GEMÄSS ARTIKEL 36
ABSATZ 4) EINES
BEHERBERGUNGSBETRIEBES IN
MIT TEILWEISEM ABRUCH UND
WIEDERAUFBAU BEZIEHUNGSWEISE
UMBAU DES BESTANDES**

in dieser Gemeinde auf n Bp.en 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 2991,
Gp. 6083/1, E.Zl. 1001/II, K.G.;

in g 9/A, Landwirtschaftsgebiet, Gebiet mit
besonderer landschaftlicher Bindung;

- der Überprüfung der technischen Ausarbeitungen, ausgearbeitet von

IL SINDACO

rilascia in virtù delle facoltà conferitegli dalla legge e visto:

- la domanda per il rilascio del permesso di costruire ex art. 76 L.P. 10
luglio 2018, n. 9 di , presentata il 21.03.2022 tramite il
portale SUAP-SUE, per il

**PROGETTO DITRASFORMAZIONE DI
VOLUMETRIA ESISTENTE IN VOLUME
RESIDENZIALE (AI SENSI
DELL'ARTICOLO 36, PARAGRAFO 4) DI
UNA STRUTTURA RICETTIVA A
CON PARZIALE
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
NONCHÉ CONVERSIONE DELLA
STRUTTURA ESISTENTE**

in questo Comune sulla pp.ed. 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 2991,
p.f. 6083/1, P.T. 1001/II, C.C.;

a Cornaiano, strada , Zona di verde agricolo, Zona
con particolare vincolo paesaggistico;

- la verifica degli elaborati tecnici presentati, redatti dalla Signora arch.

■ Umbau

- kommt im LG 9/2018 **nicht** vor
 - kein Nutzen
 - aus baurechtlicher Sicht
 - aus steuerlicher Sicht

■ Abbruch und Wiederaufbau

- kommt im LG 9/2018 19 mal vor
 - allgemein (Art. 17, 21, 36, 58, 79, 86, 88, 95)
 - Parkplätze (Art. 40-bis) (MwSt. 4%, 10%, Steuerbonus 50% für Wohnungen)
 - bauliche Umgestaltung (Art. 62, Abs. 1 Buchst. d) (MwSt. 10%, Steuerbonus 50% für Wohnungen)

■ Umwandlung

- kommt im LG 9/2018 24 mal vor
 - Umwandlung Gemeindegebiet (Art. 4, 6, 15, 21, 45, 47, 59, 63, 71, 73, 86, 94, 98)
 - Umwandlung bestehender Baumasse (Art. 36)
 - Neubau (MwSt. 4%, 10%, Steuerbonus 50% für Garagen)
 - Sanierungen + bauliche Umgestaltung (MwSt. 10%, Steuerbonus 50% für Wohnungen)
 - Umwandlung der Bauwerke (Art. 62)
 - bauliche Umgestaltung (Abs. 1 Buchst. d) (MwSt. 10%, Steuerbonus 50% für Wohnungen)
 - Neubau (Abs. 1 Buchst. e) (MwSt. 4%, 10%, Steuerbonus 50% für Garagen)

■ Beispiele...

- MwSt.-Begünstigung möglich
 - Sanierung
 - bauliche Umgestaltung
 - Neubau bestimmter Gebäude
 - Abbau architektonischer Barrieren
- Steuerbonus möglich
 - Wiedergewinnungsarbeiten
 - Instandhaltungen
 - Sanierungen
 - bauliche Umgestaltung
 - Neubau Garagen als Zubehör
 - Abbau architektonischer Barrieren



AUTONOME PROVINZ BOZEN – SÜDTIROL

GEMEINDESteuernummer/codice fiscale 80009450216
MwSt.-Nr./partita IVA 01066120211

PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

COMUNE DI**BAUKONZESSION NR. 11480/2021**im Sinne des L.G. Nr. 1 vom 03.01.1978 und nachfolgenden
Änderungen und Ergänzungen**DER BÜRGERMEISTER**

Nach Einsichtnahme in den Antrag von

um die Konzession zur

Projekt zur **baulichen Umgestaltung, Sanierung**
und **ausserordentliche Instandhaltungsarbeiten** im
Sinne des Art.59, Absatz 1, Buchstabe D, C und B
vom L.G.Nr.13/1997 mit Umwandlung von
Gewerbekubatur in konventioniertes
Wohnvolumen im Sinne des Art.107, Absatz 20 des
L.G.Nr.13 vom 11.08.1997, auf der B.p.736,
K.G., sowie **Neubau von zwei**
Autoabstellplätzen im Freien als Zubehör zu den
Wohnungen auf mat.Anteil 3 und mat.Anteil 4

in dieser Gemeinde auf den B.p. 736 K.G.

nach Überprüfung des Bauplanes und der vorgelegten techni-
schen Ausarbeitungen;
nach Anhören des Berichtes des Gemeindetechnikers vom
30.07.2020;
nach Einsichtnahme in das zustimmende Gutachten des
Amtsarztes vom **30.07.2020**;
nach Anhören des zustimmenden Gutachtens der
Baukommission vom **30.07.2020**;

CONCESSIONE EDILIZIA N. 11480/2021ai sensi della L.P. 03.01.1978, n. 1 e successive modifiche ed
integrazioni**IL SINDACO**

vista la domanda di

per ottenere la concessione per la

Progetto per la ristrutturazione edilizia,
risanamento e lavori di manutenzione
straordinaria ai sensi dell'art.59, comma 1, lettera
D, C e B, della L.P.n.13/1997 con trasformazione
di cubatura produttiva in cubatura abitativa
convenzionata ai sensi dell'art.107, comma 20
della L.P. di data 11.08.1997, n.13 sulla p.ed.736,
C.C., nonché nuova costruzione di due
posti macchina all'aperto quale accessorio alle
abitazione porzione mat.3 e porzione mat.4

in questo Comune sulle p.ed. 736 C.C.

esaminato il progetto e gli elaborati tecnici presentati;
udito il riferimento del Tecnico comunale in data **30.07.2020**;
visto il parere favorevole dell'Ufficiale sanitario in data
30.07.2020;
sentito il parere favorevole della Commissione edilizia in data
30.07.2020;

■ **vorher**

■ zu Beginn der Planungsphase

- auch über Steuerbegünstigungen nachdenken
 - Mehrwertsteuer Begünstigung (4% oder 10% anstatt 22%)
Ersparnis 18% oder 12%
 - Steuerbonus 50% bzw. 65% Einkommenssteuer
- sich informieren



■ WER?

- Bauherr
- Handwerker
- beauftragter Planer
- Bauamt der Gemeinde



- Einstufung der Arbeiten
 - Neubau
 - Wiedergewinnungsarbeiten
- Beschreibung der verwendeten Materialien im technischen Bericht



■ Definition Baumaßnahmen im Projekt

- Art. 62 LG 9/2018
 - a) ordentliche Instandhaltung
 - b) außerordentliche Instandhaltung
 - c) Restaurierungen und Sanierungen
 - d) baulichen Umgestaltung
 - e) Neubau
 - f) städtebaulichen Umgestaltung



d) Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9^{1) 2)} Raum und Landschaft

▼ Vollständiges

- 1) Kundgemacht im Beiblatt 3 zum Amtsblatt vom 12. Juli 2018, Nr. 28.
2) Zum Inkrafttreten dieses Gesetzes siehe Art. 107 Absätze 1 und 2.

Art. 62 (Definition der Baumaßnahmen)

- (1) Im Sinne dieses Gesetzes versteht man unter:
- „ordentliche Instandhaltungsmaßnahmen“ alle Baumaßnahmen zum Instandsetzen, Erneuern und Austausch der Gebäudeoberflächen sowie Arbeiten, die notwendig sind, um die vorhandenen technischen Anlagen zu ergänzen oder funktionsfähig zu erhalten,
 - „außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen“ alle Bauarbeiten und Änderungen, die notwendig sind, um Gebäudeteile - auch tragende Teile - zu erneuern oder auszutauschen oder um Hygiene-, Sanitär- oder technische Anlagen zu errichten oder zu ergänzen, durch die aber die gesamte Baumasse der Gebäude und die Nutzung der einzelnen Gebäude nicht geändert werden. Unter die außerordentliche Instandhaltung fällt auch die mit Bauarbeiten verbundene Aufteilung oder Zusammenlegung von Liegenseinheitsen, auch wenn sich dadurch die Fläche der einzelnen Liegenseinheitsen und das städtebauliche Gewicht ändern, jedoch nur, wenn die gesamte Baumasse der Gebäude nicht geändert und die ursprüngliche Zweckbestimmung beibehalten wird,
 - „Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen“ die Baumaßnahmen zur Erhaltung des Bauwerks und zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit mit aufeinander abgestimmten Bauarbeiten, die unter Berücksichtigung seiner Charakteristik, Ästhetik und Struktur auch Nutzungsänderungen ermöglichen, sofern diese mit den genannten Eigenschaften vereinbar sind und jenen Zweckbestimmungen entsprechen, die von der Gemeindeplanung vorgegeben sind. Diese Maßnahmen umfassen die Konsolidierung, die Wiederherstellung und die Erneuerung der Hauptelemente des Bauwerks, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Verwendung notwendig sind, und das Entfernen von Elementen, die nicht zum Bauwerk passen,
 - „Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung“ alle Maßnahmen zur Umwandlung der Bauwerke mit aufeinander abgestimmten Bauarbeiten, durch die das Gebäude in seiner äußeren Form, hinsichtlich der Fläche oder des Ausmaßes oder in seiner Art vollständig oder teilweise verändert wird. Diese Maßnahmen umfassen die Wiederherstellung oder den Austausch einiger Hauptelemente des Gebäudes, deren Beseitigung und die Änderung und den Neueinbau von Elementen und Anlagen. Unter die Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung fallen auch der Abbruch und der Wiederaufbau mit derselben Baumasse, außer es handelt sich nur um Neuerungen zur Anpassung an die Rechtsvorschriften über erdbebensicheres Bauen oder zur Wiederherstellung von eventuell zusammengefallenen oder abgebrochenen Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Wiederaufbau, sofern der ursprüngliche Baubestand noch ermittelt werden kann. Handelt es sich jedoch um denkmalgeschützte Liegenseinheitsen, gelten die Abbruch- und Wiederaufbauarbeiten und die Maßnahmen zur Wiederherstellung zusammengefallener oder abgebrochener Gebäude nur dann als Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung, wenn die äußere Form des Gebäudes beibehalten wird,
 - „Neubaumaßnahmen“ alle Maßnahmen zur baulichen und raumordnerischen Umwandlung des Gebiets, die nicht unter die Kategorien laut den vorhergehenden Buchstaben fallen. Auf jeden Fall umfassen sie:
 - die Errichtung von neuen ober- oder unterirdischen Bauten oder die Erweiterung der bestehenden Bauten außerhalb der bisher bestehenden Bausubstanz, wobei für die Maßnahmen an Zubehörbauten Ziffer 6) zu beachten ist,
 - die Maßnahmen zur primären und sekundären Erschließung, die von anderen Bauträgern als der Gemeinde durchgeführt werden,
 - die Errichtung von Infrastrukturen und Anlagen, auch für öffentliche Einrichtungen, mit dauerhafter Umwandlung des unbebauten Bodens,
 - die Installation von Türmen und Ständern für Funk- und Umsetzeranlagen für Telekommunikationsdienste,
 - die Unterbringung von Leichtkonstruktionen, auch Fertigbauten, und beliebigen Objekten wie Wohnwagen, Wohnmobilen, Mobilheimen oder Booten, die als Wohnung, Arbeitsplatz, Lager, Magazin oder Ähnliches verwendet werden, mit Ausnahme jener, die nur für den kurzfristigen Bedarf verwendet werden oder die zu Beherbergungsanlagen im Freien gehören, welche als Rastplatz oder für längere Touristenaufenthalte dienen und nach den einschlägigen Raumordnungs- und Bauvorschriften und, falls vorgeschrieben, auch Landschaftsschutzbestimmungen bewilligt wurden,
 - Maßnahmen am Zubehör, die nach den technischen Bestimmungen der Raumplanungsinstrumente auf Grund der Flächenwidmung und der ökologischen oder landschaftlichen Bedeutung der Flächen als Neubaumaßnahmen einzustufen sind oder mit denen eine Baumasse von mehr als 20 Prozent in Bezug auf die Baumasse des Hauptgebäudes verbaut wird, ¹³³⁾
 - die Errichtung von Waren- oder Materiallagern oder von Anlagen für Gewerbetätigkeiten im Freien, durch die Arbeiten notwendig sind, mit denen der unbebaute Boden dauerhaft umgewandelt wird,
 - „Maßnahmen zur städtebaulichen Umgestaltung“ alle Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, das bestehende städtebauliche Gefüge mit aufeinander abgestimmten Baumaßnahmen durch ein anderes zu ersetzen, auch durch Änderung der Baulosanordnung, der Häuserblöcke und des Verkehrsnetzes.

¹³³⁾ Die Ziffer 6) des Art. 62 Absatz 1 Buchstabe e) wurde so geändert durch Art. 22 Absatz 1 des L.G. vom 20. Dezember 2019, Nr. 17.

18 Donnerstag, 22. Februar 2024 - Dolomiten

Bozen Land
Überetsch Unterland

☎ 0471 925429 | ✉ dolomiten.bz@athesia.it | ⚠ Weinbergweg 7, 39100 Bozen

DONNERSTAG

▲9° ▼3°

Nur ein paar Tropfen,
aber kaum Sonne.

60%

FREITAG

▲6° ▼3°

Ein nasskalter Mix:
Schnee und Regen.

90%

SAMSTAG

▲7° ▼1°

Nur wenig Sonne,
kaum Niederschlag.

30%

Spendenaufwurf im
Sarntal für Familie
von Franz Heiss

SARNTAL. Die bäuerlichen Organisationen des Sarntals rufen mit dem Bäuerlichen Notstandsfonds (BNF) zu einer Spendenaktion für die Hinterbliebenen der Familie Heiss auf. Am 16. Februar kam **Franz Heiss** (56, im Bild) bei Baggerarbeiten auf dem Pronger-Hof ums Leben. Er hinterlässt seine Ehefrau und 3 Kinder. Als umsichtig, gewissenhaft und hilfsbereit bei seiner Arbeit bei der Wildbachverbauung und als Landwirt wird er beschrieben und war im Heimatdorf sehr geschätzt. Es ist nun eine tragische und herausfordernde Situation, verbunden mit Zukunftsängsten und Unsicherheiten, in der die Familie Heiss das Mitgefühl und die Unterstützung vieler Menschen braucht, damit sie wieder Zuversicht schöpfen kann. Spenden können über die Konten des „Bäuerlichen Notstandsfonds EO“ unter dem Kennwort Familie Heiss Franz (Sarntal) eingezahlt werden. Hier die Kontonummern: Raiffeisen Landesbank

TOG-Gelände wird umgestaltet

GEMEINDERATSSITZUNG: Grundsatzbeschluss einstimmig gefasst – Feuerwehrhalle und Seniorenheim könnten gebaut werden

TERLAN (zö). Es wird zwar noch einige Zeit dauern, bis das 2,2 Hektar große Gelände der ehemaligen Terlaner Obstgenossenschaft (TOG) **städtebaulich umgestaltet** wird, aber bei der jüngsten Ratssitzung wurden dafür erste wichtige Schritte unternommen.

Die Gemeinderäte sprachen sich einstimmig dafür aus, dass die Verbauungsvorschläge einer damit beauftragten überparteilichen Arbeitsgruppe bald umgesetzt werden.

Demnach sollen dort öffentliche Gebäude sowie private Wohnungen und ein Gebäude für Einzelhandel und Dienstleistung errichtet werden.

Etwa ein Drittel des TOG-Geländes neben dem Terlaner Bahnhof soll für öffentliche Gebäude und 2 Drittel für private Zwecke verwendet werden, sagte Bürgermeister Hansjörg Zeller. Bei den öffentlichen Gebäuden für die Gemeinde Terlan sollte anstelle des aus allen Nächsten platzenden Seniorenheims der Stiftung Pilsenhof ein neues Heim für alte Menschen aus Terlan und Andrian gebaut werden; ebenso ist geplant, dort eine neue Feuerwehrhalle und Ambulatorien zu errichten.



Auf dem Gelände der früheren Terlaner Obstgenossenschaft (TOG) sollen Wohnungen und öffentliche Gebäude für die Gemeinde Terlan entstehen. 25

Für die **neue städtebauliche** Nutzung des großen Geländes wird nach dem Willen des Gemeinderates ein Raumordnungsvertrag abgeschlossen.

Dem Grundsatzbeschluss im Gemeinderat gingen viele Gespräche mit den jetzigen Eigentümern – der Gesellschaft Tudor – voraus, die seit 2011 Eigentümerin der Liegenschaft ist.

Bislang waren alle Versuche einer Einigung über die mögliche Umgestaltung daran gescheitert, dass Bedenken wegen einer zu großen demografischen

Umwälzung bestanden, da mit dem Bau von über 100 Wohnungen Auswirkungen auf das soziale Gefüge von Terlan sowie auf Einrichtungen und Infrastrukturen zukämen. Daher wurden die TOG-Gebäude in den letzten Jahrzehnten nur teilweise und in erster Linie als Lager genutzt.

Mit dem jetzigen Beschluss nimmt das Projekt an Fahrt auf und dürfte laut Meinung einiger Gemeinderäte auch Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die Mobilitäts- und Parksituation haben.

Danach wurde der neue Seniorenbeirat gewählt: Er besteht aus 5 Mitgliedern. Präsident der Kommission ist der Terlaner Gemeinderat Johannes Fontana; weitere Mitglieder sind Ulrich Seitz, der Präsident des Terlaner Pilsenhofes, Annemarie Nagler Marchetti, die Präsidentin des Siebeneicher Seniorenheims, Marianne Stifter Pichler, die Präsidentin des Seniorenclubs Terlan und Fernando Armellini als Vertreter der italienischen Sprachgruppe.

Bei einer Haushaltsänderung

wurden danach weitere 100.000 Euro für den Kauf des alten Raiffeisenhauses im Zentrum bereitgestellt. Das Gebäude erwirbt die Gemeinde von der Raiffeisenkasse Etschtal um 3,5 Millionen Euro. Dafür hat die Gemeinde ein Darlehen aufgenommen. Die weiteren Kosten für die Übertragung der Liegenschaft in Höhe von rund 500.000 Euro werden mit Eigenmitteln bezahlt.

© Alo Riedler verbatim

BILDER auf
abo.dolomiten.it

- Anfragen der Bauherren
- baurechtliche Einstufung der Arbeiten
 - Luxusgebäude (Katastereinstufung)
 - Infrastrukturen
 - Wiedergewinnungsarbeiten
 - objektiv feststellbare Merkmale



■ Wichtig:

- KEINE Aussagen über
 - Anwendung MwSt.-Satz
 - Steuerbonus 36%/50%, 65% usw.



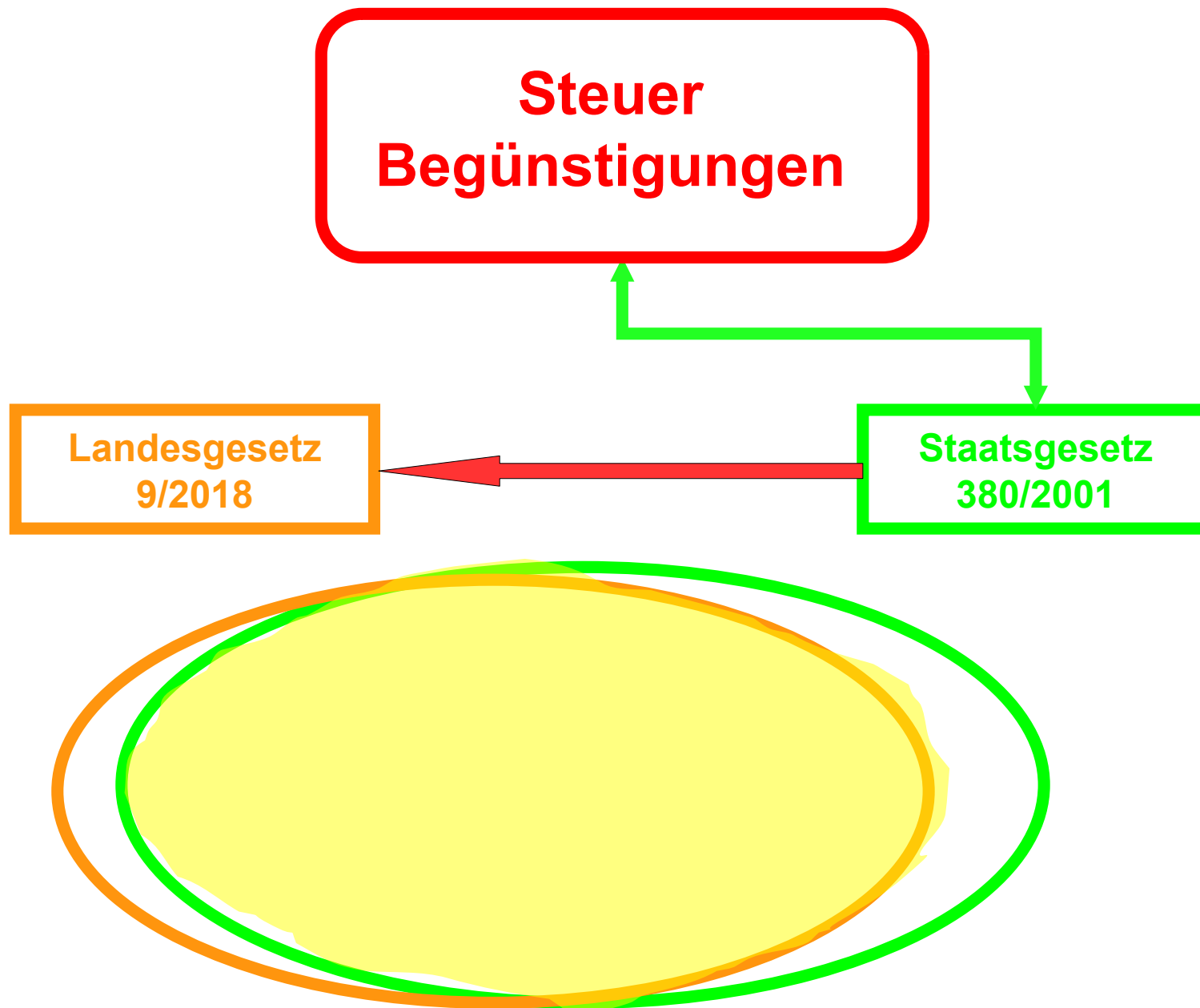
- bei Steuerbegünstigungen:
 - Steuergesetz nimmt immer Bezug auf staatliches Baugesetz
 - zitiertes staatliche Baugesetz hat für Steuern Vorrang vor Landesgesetz
- In Südtirol wird aber nach Landesgesetz gebaut
- Problem:
 - Unterschiede zwischen Staats- und Landesgesetz



■ Problem:

- Anwendbarkeit der Steuerbegünstigungen
- Unterschiede:
 - staatlicher Bauordnung
 - DPR 380/2001 (nationaler Einheitstext)
 - Landesgesetz
 - LG 9/2018 Raum und Landschaft
- Unterschiede zwischen Staat und Land





- nicht wichtig für Steuerbegünstigung
 - Sanierungsbeiträge
 - Konventionierung
 - Wohnbau
 - Gewerbegrund
 - Denkmalschutz
 - es gibt eigenen Steuerabzüge



■ Ausstellung Eingriffsgenehmigung

- Baurecht in Südtirol
 - LG 9 vom 10.07.2018 „Raum und Landschaft“
 - Unterschied zu nationalem Baurecht
 - DPR 380/2001



■ Ausstellung Eingriffsgenehmigung ...

- Eingriffsgenehmigung
 - Maßnahmen **ohne** Eingriffsgenehmigung
 - Art. 71 + Anhang C LG 9/2018
 - *senza titolo abilitativo edilizio*
 - Maßnahmen **mit** Eingriffsgenehmigung
 - Art. 72 + Anhang D+E LG 9/2018
 - Baugenehmigung
 - Anhang D
 - zertifizierte Meldung Tätigkeitsbeginns
 - Anhang E
 - ZeMeT = SCIA
 - beeidigten Baubeginnmitteilung
 - **nicht** im Anhang C, D, E
 - BBM = CILA



■ freie Baumaßnahmen

Art. 71 + Anhang C LG 9/2018

- C1) ordentliche Instandhaltungen (MwSt.10% + Steuerbonus bei Kondominien)
- C 2) Beseitigung architektonischer Barrieren (MwSt.4% + Steuerbonus 75%)
- ...
- C 7) Solar und Photovoltaik außerhalb Ortskern (MwSt.10% + Steuerbonus 50%/65%)
- C 8) Spielflächen + Ausstattungen für Gebäudezubehör;
- ...
- C 11) Sanierung bestehender Öfen und Kamine
- steuerliche Begünstigungen vorgesehen
 - begünstigter MwSt. Satz (4%, 10%)
 - Steuerbonus für bestimmte (50%, 65%, 75%)

■ Baugenehmigung

Art. 72 Abs. 1 + Anhang D LG 9/2018

- D 1) Neubaumaßnahmen;
- D 2) Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung;
- D 3) die Erweiterung bestehender Bauten
- steuerliche Begünstigungen vorgesehen für bestimmte Bauten
 - begünstigter MwSt. Satz (4%, 10%)
 - Bonus (50%, 75%)



■ zertifizierte Meldung Tätigkeitsbeginn ZeMeT – SCIA Art. 72 Abs. 2 + Anhang E LG 9/2018

- E 1) Neubau aufgrund von Durchführungsplänen
- E 2) außerordentliche Instandhaltungen struktureller Teile;
- E 3) Restaurierungen und Sanierungen;
- E 4) bauliche Umgestaltung ohne Baugenehmigung;
- E 5) Änderungen zur Baugenehmigung.
- steuerliche Begünstigungen vorgesehen für bestimmte Bauten
 - begünstigter MwSt. Satz (4%, 10%)
 - Bonus (50%, 65%, 75%)

The image shows a sample of the SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) form. The title 'SCIA segnalazione certificata di inizio attività' is prominently displayed in blue. The form includes various fields for project details, the responsible professional (architect or engineer), and the issuing authority. It also contains a section for the 'SEGNALA' (notification) and a 'SEGNALAZIONE' section with a date and time stamp. The form is a standard document used in Italy for notifying the start of construction or renovation work.

■ beeidigte Baubeginnmitteilung BBM – CILA Art. 72 Abs. 3 LG 9/2018

- alle anderen Arbeiten, nicht in Anhang C, D + E
- zusätzliche Maßnahmen
Art. 72 Abs. 3/bis LG 9/2018 (seit 10.01.2022)
 - gleichgestellt den außerordentlichen Instandhaltungen Art. 119 Abs. 13-ter DL 34/2020
- steuerliche Begünstigungen vorgesehen für bestimmte Bauten
 - begünstigter MwSt. Satz (10%)
 - Bonus (50%, 65%, 75%)

The image shows a sample of the CILA (Certificato di Inizio Lavori) form. The form is titled 'CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA' and includes fields for the owner's name, address, and contact information. It also contains a section for the project description, including the location, nature of the work, and the estimated cost. The form is designed to be filled out by the owner or the contractor before starting the work.

■ beeidigte Baubeginnmitteilung BBM – CILA

- Zusätzliche Maßnahmen: Art. 72 Abs. 3/bis LG 9/2018
 - energetische Sanierung (Art. 1 Abs. 344 G. 296/2006)
 - Dämmung (Art. 1 Abs. 345 G. 296/2006)
 - Solarpaneele (Art. 1 Abs. 346 G. 296/2006)
 - Brennwertkesselheizung (Art. 1 Abs. 347 G. 296/2006)
 - Austausch Warmwassererzeugung (Art. 1 Abs. 48 G. 220/2010)
 - Beschattungen (Art. 14 Abs. 2, Buchst. b DL 63/2013)
 - Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (Art. 14 Abs. 2, Buchst. b-bis DL 63/2013)

■ Eingriffsgenehmigung

- LG 9/2018
 - 78 mal Baugenehmigung genannt
 - wenige Hinweise auf Inhalt
 - Baubeginn + Bauabschluss (Art. 75 Abs. 1 LG 9/2018)
 - Charakteristik, Baumassenverteilung und Nutzung (Art. 88 Abs. 1 LG 9/2018)
- Art. 11 DM 2.8.1969
 - die urbanistische Zweckbestimmung der Zone
 - die entsprechenden Bestimmungen
 - die wichtigsten Daten zum genehmigten Projekt

■ Ausstellung

- immer auf Namen des Eigentümers
 - im LG 9/2018
 - nicht ausdrücklich geregelt
 - indirekt ableitbar
 - Art. 11 Abs. 1 DPR 380/2001
 - eindeutig geregelt



- für steuerliche Zwecke von untergeordneter Bedeutung
- Ausnahme – Voraussetzung:
 - Bau von Zubehör
CAde 24/E vom 10.06.2004, RAde 39/E vom 17.03.2006
 - baulicher Umgestaltung: Änderung Zweckbestimmung in Wohnung
RAde 14/E vom 08.02.2005
 - Absetzbarkeit der Passivzinsen für bauliche Umgestaltung der Hauptwohnung
CAde 7/E vom 25.06.2021
- Empfehlung
 - korrekter technischer Begriff der Maßnahme

■ Werkleistungen 4%

Immobilie / Dienstleistung	MwSt.
Werkverträge zum Bau von Wohngebäuden (Tupini) durch Baufirma	4%
Werkverträge zum Bau von Wohngebäuden durch Wohnbaugenossenschaften	4%
Werkverträge zum Bau der Erstwohnung	4%
Werkverträge zum Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden	4%
Werkverträge zum Abbau baulicher Hindernisse	4%

■ Werkleistungen 10%

Immobilie / Dienstleistung	MwSt.
Werkverträge zum Bau von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen	10%
Werkverträge zum Bau von Kläranlagen	10%
Werkverträge zum Bau von gleichgestellten (Wohn)Gebäuden	10%
Werkverträge zum Bau von Wohngebäuden ohne Luxuscharakter (keine A1, A8, A9 und keine Erstwohnung)	10%
Werkverträge zur Durchführung bestimmter Wiedergewinnungsarbeiten	10%
- Sanierung und Restaurierung - Bauliche Umgestaltung - Städtebauliche Umgestaltung	

- Dienstleistungen zu 10%
 - ordentliche Instandhaltung von privaten Wohngebäuden
 - außerordentliche Instandhaltung von privaten Wohngebäuden

Übersicht allgemeine Voraussetzungen

- bestimmte Vertragsform
- gleichgestellte Wohngebäude
- Abgrenzung:
Immobilien - Mobilien
- landwirtschaftliches Gebäude
- Fertigteile- Unterschied
Fertigteile und Rohstoffe
- Erstwohnung
- Baurecht:
Landesgesetz - Staatsgesetze
- Wiedergewinnungsarbeiten
- keine Luxuswohnung
(Katastereinstufung)
- Primäre und sekundäre
Infrastrukturen
- Wohngebäude (Tupini)

- Einstufung als A/1, A/8 oder A/9
- Vorher:
 - Ministerialverordnung vom 2.8.1969
 - teilweise im Steuergesetz noch darauf verwiesen
- Rundschreiben AdE 31/E vom 30.12.2014
 - vorherige Kriterien sind alle ersetzt

■ MwSt. Begünstigung

- beim Neubau 4% oder 10%
 - nur wenn nicht Luxuswohnung
- bei Wiedergewinnungsarbeiten 10%
 - immer unabhängig ob Luxuswohnung

■ Steuerbonus

- beim Neubau
 - nur für Garage unabhängig ob Luxuswohnung
- bei Wiedergewinnungsarbeiten
 - wenn zutreffend unabhängig ob Luxuswohnung

- Beschreibung der verwendeten Materialien im technischen Bericht
- bei Neubau Hinweis auf
 - ortsüblicher Bauweise
 - keine
 - besonderen Materialien
 - besonderen Verarbeitungstechniken
 - Katastereinstufung als A/1, A/8 oder A/9



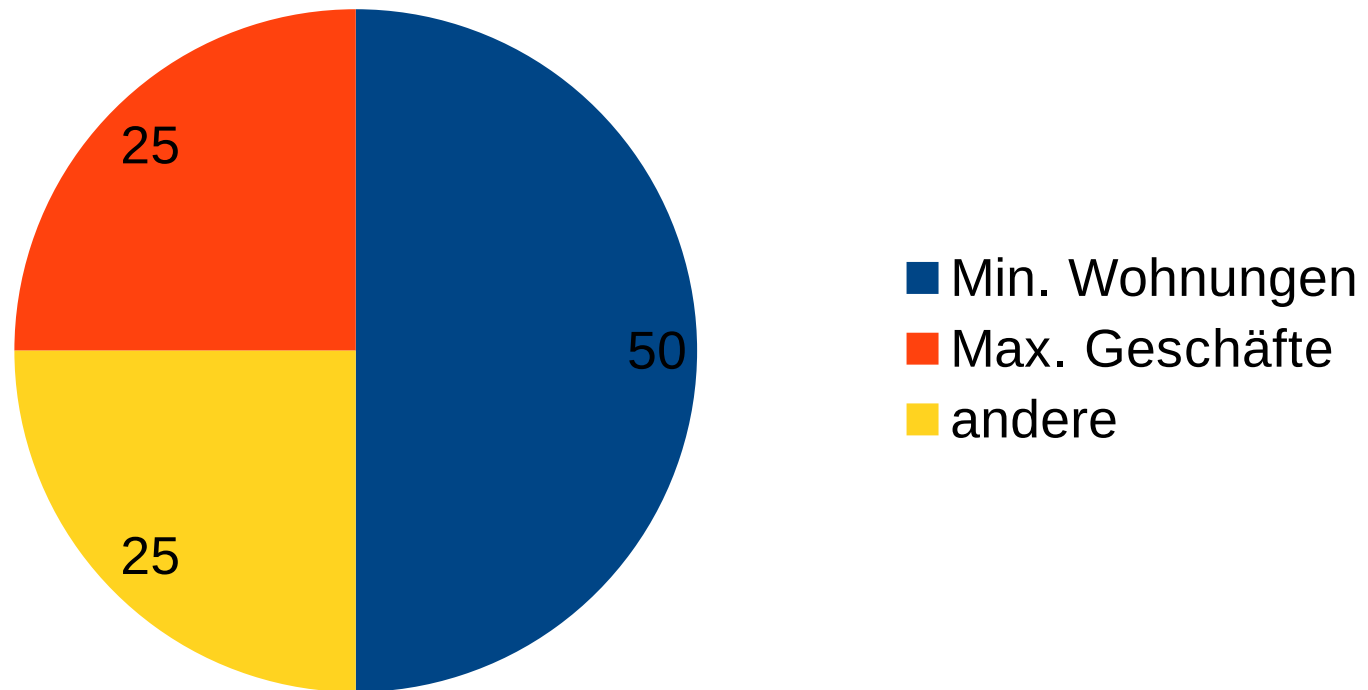
Übersicht allgemeine Voraussetzungen

- bestimmte Vertragsform
- gleichgestellte Wohngebäude
- Abgrenzung:
Immobilien - Mobilien
- landwirtschaftliches Gebäude
- Fertigteile- Unterschied
Fertigteile und Rohstoffe
- Erstwohnung
- Baurecht:
Landesgesetz - Staatsgesetze
- Wiedergewinnungsarbeiten
- keine Luxuswohnung
(Katastereinstufung)
- Primäre und sekundäre
Infrastrukturen
- Wohngebäude (Tupini)

- TUPINI – Gesetz (Art. 31 Gesetz 408/1949)
- mindestens 50% oberirdischer Flächen
 - Wohnungen
- weniger als 25% oberirdischer Flächen
 - Geschäfte
 - Handwerk



■ Merkmale eines Wohngebäudes



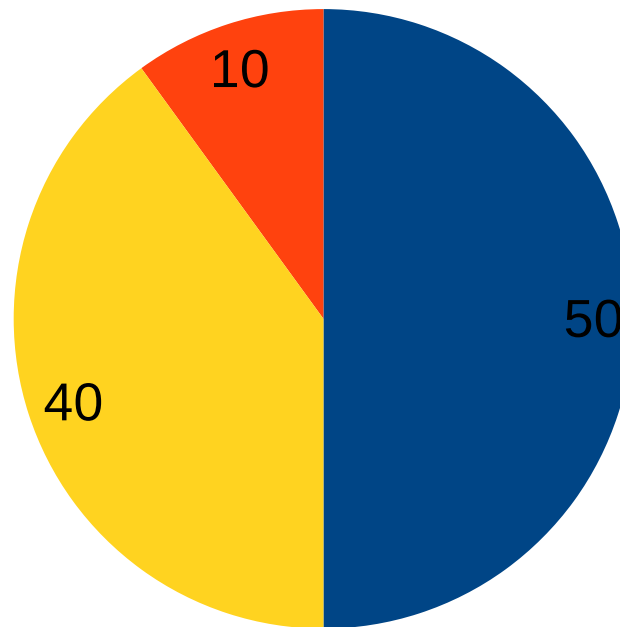
■ unter diesen Voraussetzungen gilt das gesamte Gebäude als **Wohngebäude**

■ Andere:

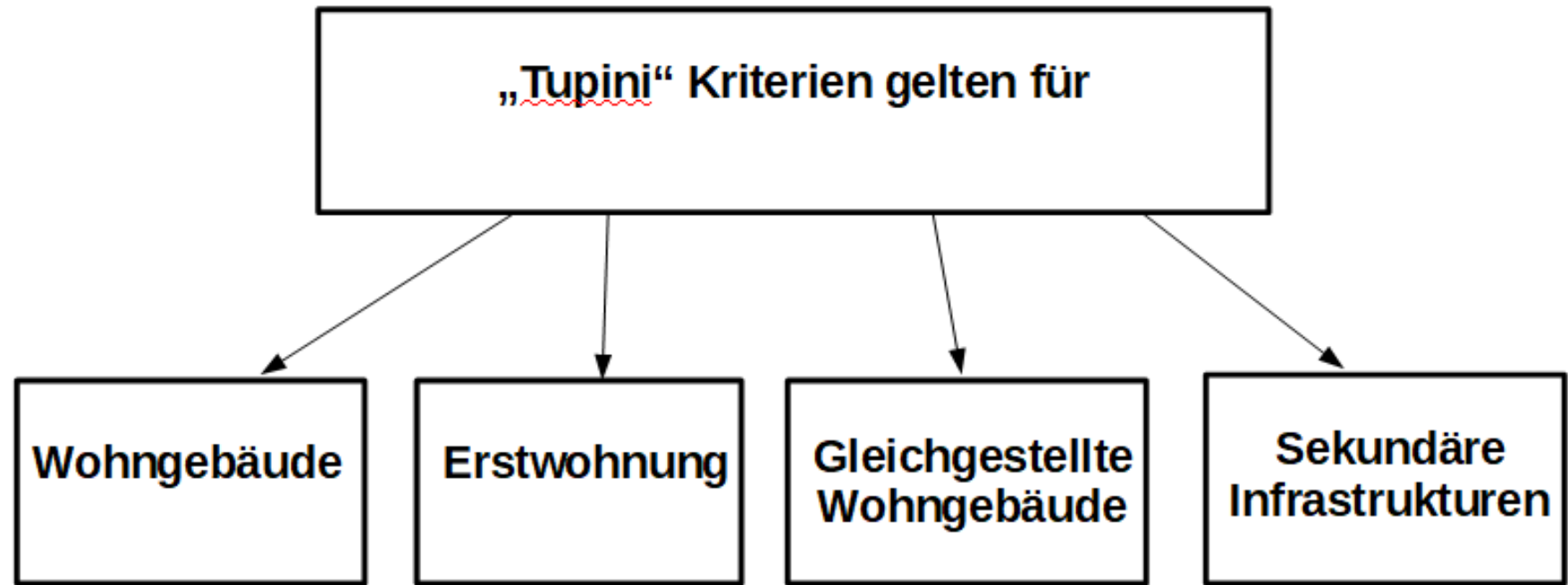
- Büros
- Lager
- Garagen
- usw.



- 25% Grenze gilt für
 - Geschäfte + Betriebe
- 25% Grenze gilt nicht für
 - andere



- Min. Wohnungen
- Max. Geschäfte
- andere



Gelten **nicht** für landwirtschaftliche Gebäude und andere Gebäude

■ MwSt. Begünstigung

- beim Neubau 10%
 - nur wenn „Tupini“
- bei Wiedergewinnungsarbeiten (10%)
 - immer **unabhängig** ob „Tupini“

■ Steuerbonus

- beim Neubau
 - eventuell für Garage nur wenn „Tupini“
- bei Wiedergewinnungsarbeiten
 - eventuell für Wohngebäude wenn zutreffend nur wenn „Tupini“

- Beschreibung im technischen Bericht
- Hinweis auf
 - Wohnflächen zu Gesamtflächen des Gebäudes
 - Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949
 - Infrastrukturflächen zu Gesamtflächen des Gebäudes
 - Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949

Übersicht allgemeine Voraussetzungen

- bestimmte Vertragsform
- gleichgestellte Wohngebäude
- Abgrenzung:
Immobilien - Mobilien
- landwirtschaftliches Gebäude
- Fertigteile- Unterschied
Fertigteile und Rohstoffe
- Erstwohnung
- Baurecht:
Landesgesetz - Staatsgesetze
- Wiedergewinnungsarbeiten
- keine Luxuswohnung
(Katastereinstufung)
- Primäre und sekundäre
Infrastrukturen
- Wohngebäude (Tupini)

- Gebäude für
 - Gemeinschaften von Personen
 - zum Wohnen geeignet
- den Wohngebäuden gleichgestellt
- „Tupini“ Kriterien anwendbar

■ Unterscheidung:

- Wohnort
 - dauerhaft
 - vorübergehend

- Beispiele:
 - dauerhafter Wohnort
 - Kinderheime
 - Hospize und Heime
 - Waisenhäuser;
 - Kloster
 - Kasernen
 - Altersheime



■ Beispiele:

- vorübergehender Wohnort
 - Schulgebäude für Pflichtschulen;
 - Turnhallen für Schulgebäude
 - Krankenhäuser
 - Pflegeheime
 - Ferienkolonien
 - Internate
 - Erziehungsanstalten



■ Beispiele:

- vorübergehender Wohnort ...
 - Kindergärten
 - Gefängnisse
 - Rehabilitationszentren;
 - Sanatorien
 - Pensionate
 - Gebäude zur Ausübung der Religion
 - Kirchen
 - Wallfahrtskapellen
 - Oratorien



■ Beispiel: Feuerwehrhalle der FF

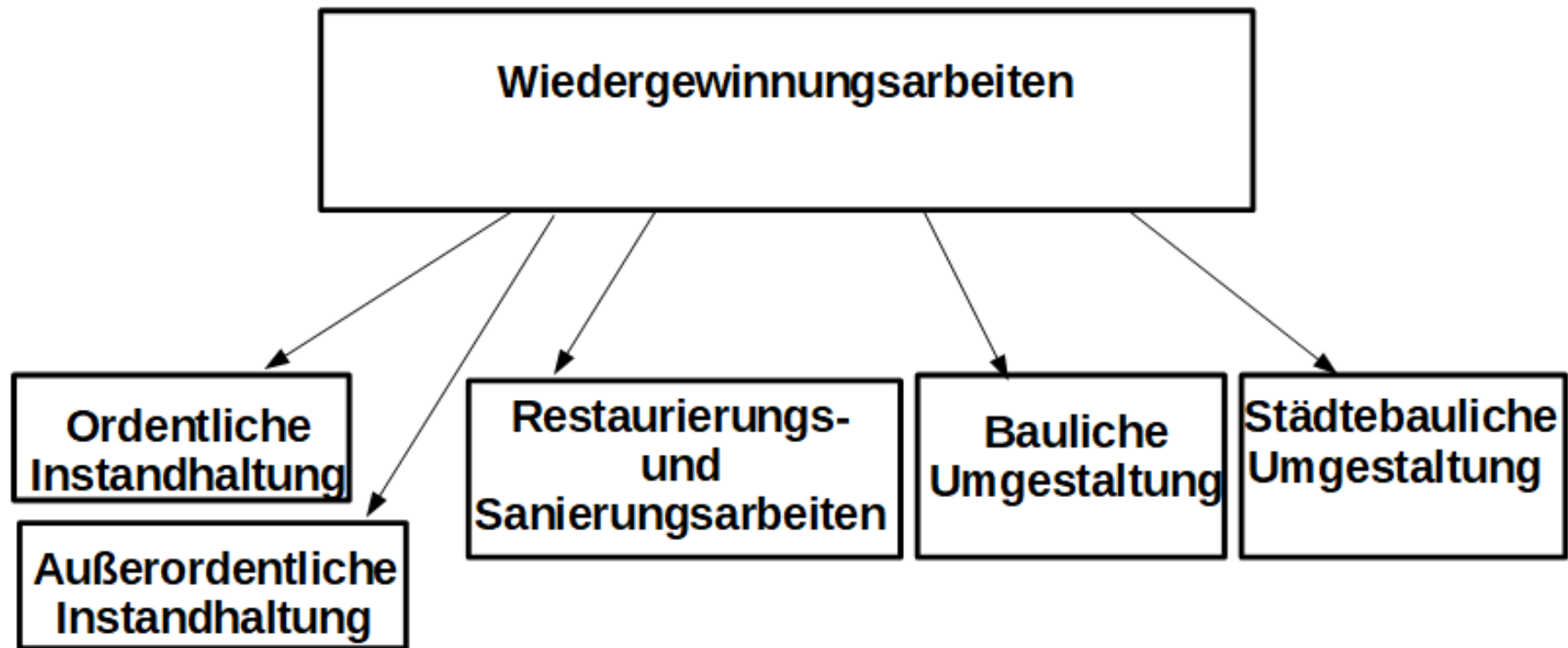
- Zweck
 - Ausbildung
 - Pflege
 - Fürsorge
 - (Zivilschutz)
- Wohnort für Gemeinschaften
 - auch nur gelegentlich
- „Tupini“ Kriterien



- Beschreibung im technischen Bericht
- Hinweis auf
 - Zweckgebundene Flächen zu Gesamtflächen
 - Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949

Übersicht allgemeine Voraussetzungen

- | | |
|---|--|
| • bestimmte Vertragsform | • gleichgestellte Wohngebäude |
| • Abgrenzung:
Immobilien - Mobilien | • landwirtschaftliches Gebäude |
| • Fertigteile- Unterschied
Fertigteile und Rohstoffe | • Erstwohnung |
| • Baurecht:
Landesgesetz - Staatsgesetze | • Wiedergewinnungsarbeiten |
| • keine Luxuswohnung
(Katastereinstufung) | • Primäre und sekundäre
Infrastrukturen |
| • Wohngebäude (Tupini) | |



■ i. S. Art. 3 Gesetz 380/2001

■ a) ordentliche Instandhaltungen

- im privaten Wohnbau 10% + 50% Bonus
- normal 22%

■ b) außerordentliche Instandhaltung:

- im öffentlichen Wohnbau 10%
- im privaten Wohnbau 10% + 50/65/75% Bonus
- normal 22%

■ i. S. Art. 3 Gesetz 380/2001

- Arbeiten:
 - c) Restaurierung-Sanierung
 - d) bauliche Umgestaltung
 - e) städtebauliche Umgestaltung
- MwSt. Begünstigung
 - 10% für alle diese Arbeiten unabhängig vom Gebäude
- Steuerbonus
 - 50/65/75% nur für Wohnungen

■ Gesetzliche Bestimmung:

- Art. 3 Abs. 1 Buchst. a DPR 380/2001 (Staat)
- Art. 62 Abs. 1 Buchst. a LG 9/2018 (Land)
- identische Definition

- folgende Arbeiten:
 - normale Instandhaltung
 - Erneuerung
 - Ausbesserungen
- von baulichen Teilen des Wohngebäudes
- Ziel
 - Erhaltung der Funktionstüchtigkeit
 - Erhaltung der Zweckbestimmung

■ Beispiele

- Austausch von Böden
- Reparatur von sanitären Einrichtungen
- Stuckatur- und Malerarbeiten
- Erneuerung der Böden im Garten ohne Verwendung andersartiger Materialien



■ Beispiele

- Austausch von Dachziegeln
- Ausbesserung von Balkonen und Terrassen
- Ausbesserung der Umzäunung
- Austausch von Rahmen, Türen und Fenster
- ohne Veränderung der Art dieser Fertigteile



- freie Baumaßnahme (Art. 71 + Anhang C)
- Beschreibung
 - im Vertrag
 - auf Rechnung
- Hinweis auf
 - ordentliche Instandhaltungen
 - Art. 3 Abs. 1 Buchst. a DPR 380/2001 (Staat)
oder
 - Art. 62 Abs. 1 Buchst. a LG 9/2018 (Land)

■ Gesetzliche Bestimmung:

- Art. 3 Abs. 1 Buchst. b DPR 380/2001 (Staat)
- Art. 62 Abs. 1 Buchst. b LG 9/2018 (Land)

■ Staat fasst Definition etwas weiter als Land

■ Steuerliche Sicht:

- begünstigt sind Arbeiten nach staatliche Definition
- in Südtirol kann man weniger machen
daher aus steuerlicher Sicht OK

- folgende Arbeiten:
 - Änderung
 - Erneuerung
 - Austausch
- auch von tragenden Elementen

■ Ziel:

- Weiterverwendung
- Anpassung an zeitgerechte Nutzung
- Erhaltung der Zweckbestimmung
- keine Änderung der
 - Fläche
 - Kubatur
 - Zweckbestimmung

■ Beispiele

- Austausch von Türen und Fenster unter Verwendung anderer Materialien
- Schaffung oder Anpassung von Zubehör
- wie Heizung, Aufzüge, Sicherheitsstiegen und Kamine
- Schaffung oder Vervollständigung von sanitären Anlagen

■ Meldung/Mitteilung

- zertifizierte Meldung Tätigkeitsbeginn
ZeMeT – SCIA (Art. 72 Abs. 2 + Anhang E)
- beeidete Baubeginnmitteilung
BBM – CILA (Art. 72 Abs. 3 + 3-bis)

■ Beschreibung auf Meldung/Mitteilung

■ Hinweis auf

- außerordentliche Instandhaltungen
 - Art. 3 Abs. 1 Buchst. b DPR 380/2001 (Staat)
oder
 - Art. 62 Abs. 1 Buchst. b LG 9/2018 (Land)

- Gesetzliche Bestimmung:
 - Art. 3 Abs. 1 Buchst. c DPR 380/2001 (Staat)
 - Art. 62 Abs. 1 Buchst. c LG 9/2018 (Land)
- identische Definition von Staat und Land

- folgende Arbeiten:
 - Festigung
 - Verbesserung
 - Wiederherstellung
- auch von tragenden Elementen

■ Ziel:

- Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit
- Ermöglichung der Weiterverwendung
- auch Änderungen der Flächen
- keine Änderung der Kubatur

■ Beispiele:

- Änderungen für eine funktionellere Verteilung
- Erneuerungen der horizontalen und vertikalen Struktur
- Anpassung der Dachböden
- Schaffung von Fenstern

- zertifizierte Meldung Tätigkeitsbeginn
ZeMeT – SCIA (Art. 72 Abs. 2 + Anhang E)
- Beschreibung auf Meldung
- Hinweis auf
 - Sanierungsarbeiten
 - Art. 3 Abs. 1 Buchst. c DPR 380/2001 (Staat)
oder
 - Art. 62 Abs. 1 Buchst. c LG 9/2018 (Land)

■ Gesetzliche Bestimmung:

- Art. 3 Abs. 1 Buchst. d DPR 380/2001 (Staat)
- Art. 62 Abs. 1 Buchst. d und Art. 103 Abs. 24 LG 9/2018 (Land)

■ identische Definition von Staat und Land

■ folgende Arbeiten

- Wiederherstellung und Austausch tragender Elemente
- auch Abriss und Wiederaufbau



■ Ziel:

- neues oder teilweise neues Gebäude
- auch Änderung der Zweckbestimmung
- auch Erhöhung der Kubatur



■ Beispiele:

- Änderung der Größe und Anordnung einzelner Gebäude
- funktionellere Verteilung
- Schaffung sanitärer Anlagen unter Vergrößerung der Flächen
- Änderung Zweckbestimmung der Gebäude
- Umwandlung von Zubehör in Teile der Wohneinheit
- Eingriffe zur Vergrößerung der Flächen

- Baugenehmigung (Art. 72 Abs. 1 + Anhang D)
- Beschreibung im technischen Bericht
 - mit oder ohne Kubaturerhöhung
 - wenn Kubaturerhöhung:
 - wieviel m³
 - welche Baueinheiten es betrifft
- Hinweis auf
 - Bauliche Umgestaltung
 - Art. 3 Abs. 1 Buchst. d DPR 380/2001 (Staat) - oder
 - Art. 62 Abs. 1 Buchst. d LG 9/2018 und Art. 103 Abs. 24 LG 9/2018 (Land)

■ Zusammenfassung

- aus steuerlicher Sicht
 - voraussichtliche Katastereinstufung bei Wohnungen nicht A/1, A/8 oder A/9
 - kein gesetzlicher Hinweis
 - Wohn- oder zweckgebundene Flächen/Gesamtflächen
 - Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949
 - genaue Definition der Wiedergewinnungsarbeiten
 - Art. 3 Abs. 1 Buchstabe a, b, c oder d DPR 380/2001
 - bei baulicher Umgestaltung
 - mit oder ohne Kubaturerhöhung
 - wenn Kubaturerhöhung:
 - wieviel m³
 - welche Baueinheiten es betrifft

- muss in Eingriffsgenehmigung ersichtlich sein
 - Neubau Garage als Zubehör
 - Steuerbonus 36%/50%
 - CAdE 24/E vom 10.06.2004, RAdE 39/E vom 17.03.2006
 - baulicher Umgestaltung:
 - Änderung Zweckbestimmung in Wohnung
 - Steuerbonus 36%/50%
 - RAdE 14/E vom 08.02.2005
 - Absetzbarkeit der Passivzinsen für bauliche Umgestaltung der Hauptwohnung
 - 19% Steuerabzug
 - CAdE 7/E vom 25.06.2021

- LG 9/2018 Art. 103 Abs. 27 (seit 2023)
 - man kann nachträgliche Ergänzung der Baugenehmigung beantragen
 - für Übereinstimmung gemäß DPR 380/2021





Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Anregungen und Fragen

- E-Mail**
- Fax**

