

# 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

Carla Kaufmann

### Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

### Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Thomas Sandrini

Iwan Gasser

Mariatheresia Obkircher

## Rundschreiben

Nummer:

57

vom:

2025-06-11

Autor:

Andrea Tinti

An alle interessierten Kunden

## Begünstigte Zuweisung und Abtretung bestimmter Gütern an Gesellschafter - Termin 30.09.2025

### Zusammenfassung:

Bis 30.09.2025 können italienische Gesellschaften bestimmte, nicht für die eigene betriebliche Tätigkeit genutzte Güter (u. a. Gebäude, Grundstücke und Fahrzeuge), begünstigt an die Gesellschafter zuweisen oder verkaufen. Dabei fällt eine Ersatzsteuer von 8 % auf den Mehrerlös an. Voraussetzung ist, dass die Gesellschafter bereits am 30.09.2024 an der Gesellschaft beteiligt waren.

Wie bereits in früheren Jahren<sup>1</sup>, können Personen- und Kapitalgesellschaften innerhalb 30.09.2025 wieder den eigenen Gesellschaftern bestimmte Güter (**die nicht für die eigene betriebliche Tätigkeit genutzt werden**) begünstigt zuweisen oder an sie begünstigt veräußern. Es können dabei erhebliche Ermäßigungen für die direkten und indirekten Steuern beansprucht werden.<sup>2</sup>

Diese Begünstigungen gelten auch für Gesellschaften, welche als vorwiegenden oder ausschließlichen Zweck die Verwaltung dieser zuweisbaren Güter haben und sich innerhalb 30.09.2025 in einfache Gesellschaften umwandeln.

## 1 Subjektive Voraussetzungen

### 1.1 Für die Gesellschaft

Die Begünstigung ist nur für Gesellschaften mit Sitz in Italien<sup>3</sup> anwendbar die eine der folgende Rechtsformen haben:<sup>4</sup>

- offene Handelsgesellschaft OHG
- Kommanditgesellschaft KG
- de facto Gesellschaften die eine gewerbliche Tätigkeit ausüben<sup>5</sup>
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung GmbH
- Kommanditgesellschaft auf Aktien KGaA

1 Art. 1, Abs. 100 bis 116, Gesetz 197/2022 – Finanzgesetz 2023, Art. 1, Abs. 565, Gesetz Nr. 232/16 – Finanzgesetz 2017, Art. 1, Absätze 115-120- Gesetz Nr. 208/15- Finanzgesetz 2016

2 Art. 1, Abs. 31 -36 Gesetz 207 vom 30.12.2024, Finanzgesetz 2025

3 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 2

4 Art. 1, Abs. 31, Gesetz 207/2024

5 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 2

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), zertifizierte E-Mail PEC: [winkler-sandrini@legalmail.it](mailto:winkler-sandrini@legalmail.it)

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano – IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

- Aktiengesellschaft AG

Die Begünstigungen können auch Gesellschaften beanspruchen die sich in Liquidation befinden.<sup>6</sup>

**Nicht** beansprucht kann die Begünstigung werden von:<sup>7</sup>

- bereits bestehenden einfache Gesellschaften
- nicht gewerbliche Körperschaften
- ausländische Gesellschaften für ihre Niederlassung in Italien

Für die begünstigte Umwandlung in eine einfache Gesellschaft ist zusätzlich erforderlich, dass die bestehende Gesellschaft als vorwiegenden oder ausschließlichen Zweck die Verwaltung dieser zuweisbaren Güter hat, wie z.B. eine Gesellschaft, die Immobilien verwaltet.

## 1.2 Gesellschafter

Voraussetzung ist, dass alle Gesellschafter am 30.09.2024 bereits Gesellschafter waren oder innerhalb 30.01.2025 aufgrund einer Übertragungsurkunde mit beglaubigtem Datum vor dem 01.10.2024 geworden sind.

Gesellschafter können auch selbst Gesellschaften sein und/oder im Ausland ansässig sein.<sup>8</sup>

Bei einer Zuweisung muss der entsprechende Gesellschafter zum Zeitpunkt der Zuweisung noch Gesellschafter sein.

## 2 Objektive Voraussetzung: begünstigte Güter

Begünstigt verkauft oder zugewiesen werden können<sup>9</sup>:

1. Immobilien (Gebäude und Grundstücke) die **nicht** für die eigene betriebliche Tätigkeit genutzt werden. Dazu zählen:
  - die sog. Vermögensimmobilien<sup>10</sup>
  - Immobilien die Lagerbestand darstellen,
  - Immobilien im Anlagevermögen (die in den Katasterkategorien B, C, D, E und A/10 eingetragen sind), sofern sie nicht für die eigene Tätigkeit verwendet werden;
2. in öffentlichen Registern eingetragene Güter, wie z.B. Fahrzeuge, Wasserfahrzeuge, Flugzeuge, die **nicht** für die eigene betriebliche Tätigkeit genutzt werden.

Diese Voraussetzungen müssen die betreffenden Güter zum Zeitpunkt des Verkaufs, der Zuweisung bzw. der Umwandlung besitzen. Der Zeitpunkt der Erfassung als Anlagegutes spielt dabei keine Rolle.

Eine eventuell auch kurz vor dem Zeitpunkt der Übertragung erfolgte Nutzungsänderung, wird ausdrücklich als legitim anerkannt<sup>11</sup>. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Nutzungsänderung tatsächlich stattfindet<sup>12</sup>.

Für folgende Güter kann die Begünstigung nicht in Anspruch genommen werden:

- Beteiligungen<sup>13</sup>
- einzelne Rechte wie z.B. dingliche Rechte an den vorgenannten Güter (z.B. Fruchtgenussrecht, nacktes Eigentum); ausgenommen sind Teilrechte (z.B. die Gesellschaft ist Inhaberin des nacktes Eigentums und hat dem Gesellschafter das Gut zum Fruchtgenuss oder zu Wohnzwecken überlassen und überträgt es zur Gänze, indem sie dem Gesellschafter das nackte Eigentum endgültig überträgt<sup>14</sup>; oder die Gesellschaft ist

<sup>6</sup> Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 2

<sup>7</sup> Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 2

<sup>8</sup> Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 2

<sup>9</sup> Art. 1, Abs. 31, Gesetz 207/2024

<sup>10</sup> d. h. Immobilien die nicht der Produktion bez. dem Handel als Gegenstand der Geschäftstätigkeit dienen bzw. nicht aufgrund ihrer Natur oder ihrem Zweck nach gewerblich sind; also Immobilien die in Artikel 90 des DPR 917/1986 (TUIR) definiert sind.

<sup>11</sup> Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 3, Erlass der Agentur der Einnahmen 93/E vom 17.10.2016, 101/E vom 03.11.2016 und 98/E vom 26.07.2017

<sup>12</sup> Erlass der Agentur der Einnahmen 99/E vom 27.07.2017

<sup>13</sup> Einleitung zum Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016

<sup>14</sup> Rundschreiben Nr. 26/E der Agentur der Einnahmen vom 01.06.2016

Volleigentümerin eines Vermögensgegenstandes und verfügt darüber, indem sie den Gesellschaftern einzelne dingliche Rechte überträgt<sup>15</sup>.

- Baurechte<sup>16</sup>.

## 2.1 Zuweisung - Vorhandensein von Reserven

Die begünstigte Zuweisung ist nur möglich, wenn Gewinn- und/oder Kapitalrücklagen vorhanden sind, die mindestens dem Buchwert des Gutes zum Zeitpunkt der Zuweisung entsprechen.

## 3 Fristen

Die Zuweisung, Veräußerung oder Umwandlung muss innerhalb 30.9.2025 erfolgen.

Die Ersatzsteuern auf die Mehrerlöse und auf die in Steueraussetzung befindlichen Reserven müssen wie folgt abgeführt werden:

- 60% innerhalb 30.09.2025;
- die restlichen 40% innerhalb 30.11.2025.

Für die Bezahlung der geschuldeten Ersatzsteuern kann man auch Guthaben aus anderen Steuern oder Gebühren mit Einzahlungsschein F24 verrechnen.

## 4 Ersatzsteuer für die Gesellschaft

### 4.1 Ersatzsteuer 8% auf den Mehrerlös der Güter

#### 4.1.1 Berechnungsgrundlage

Die Zuweisungs- oder Veräußerungsmehrerlöse werden wie folgt berechnet:<sup>17</sup>

- bei der **Zuweisung**: aus der Differenz – für bewegliche Güter - zwischen dem Marktwert der Güter und ihrem steuerlichen Wertansatz laut Buchhaltung bzw. – für Immobilien- aus der Differenz zwischen dem Marktwert oder dem Katasterwert und der Güter und ihrem steuerlichen Wertansatz laut Buchhaltung
- bei einem **Verkauf**: aus der Differenz zwischen dem Verkaufspreis der Güter und ihrem steuerlichen Wertansatz laut Buchhaltung. Bei beweglichen Gütern wird anstelle der Gegenleistung der Normalwert (Marktwert) angesetzt, je nachdem, welcher Wert höher ist; bei unbeweglichen Gütern gelten die weiteren Überlegungen in Abschnitt 4.1.2.2.

Dieser Mehrerlös unterliegt einer Ersatzsteuer für die Einkommenssteuer<sup>18</sup> und der Wertschöpfungssteuer<sup>19</sup> von **8%**.

War die Gesellschaft in den Jahren von 2022 bis 2024 für zumindest zwei Steuerperioden nicht operativ, ist der erhöhte Steuersatz von 10,5% anzuwenden.

#### 4.1.2 Bewertung bei Immobilien

##### 4.1.2.1 Zuweisung und Umwandlung

Um die genannten Mehrerlöse festzustellen, kann, auf Antrag der Gesellschaft, bei der Zuweisung oder Umwandlung, statt dem Marktwert der Immobilien der Katasterwert<sup>20</sup> d.h. der Katasterertrag erhöht um einen bestimmten Koeffizienten<sup>21</sup> herangezogen werden.<sup>22</sup>

15 Siehe Rundschreiben Nr. 37/E der Agentur der Einnahmen vom 16. September 2016 (Beispiel: Fruchtgenuss für einen Partner und nacktes Eigentum für einen anderen Partner)

16 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 3

17 Art. 1, Abs. 32, Gesetz 207/2024

18 Irpef oder Ires

19 Irap

20 Art. 52, c. 4 und 5-bis Präsidialdekret 131/1986 und Art. 3 c. 8-51 L. 662/1996;

21 Art. 1, Abs. 33, Gesetz 207/2024

22 dies in Abweichung zur Bestimmung des Art. 9 DPR 917/1986

Die Begünstigung bleibt auch erhalten, wenn der Marktwert oder der aufgewertete Katasterertrag kleiner ist als der steuerliche Wertansatz laut Buchhaltung und somit keine Ersatzsteuer geschuldet ist.

#### 4.1.2.2 Verkauf

Der Wertansatz bei einem Verkauf ergibt sich aus dem höheren Betrag zwischen Verkaufspreis und dem Marktwert, bzw. dem aufgewerteten Katasterertrag.

Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und den steuerlich anerkannten Kosten. Bei Immobilien wird davon ausgegangen, dass der Verkaufspreis, wenn dieser unter dem Normalwert (Marktwert) oder dem Katasterwert liegt, nicht unter einem der beiden Werte liegen darf, da sonst einer der beiden Letzteren herangezogen werden muss<sup>23</sup>.

#### 4.1.2.3 Katasterwert

Der aufgewertete Katasterertrag (Katasterwert) errechnet sich wie folgt:<sup>24</sup>

- bei **nicht bebaubaren**<sup>25</sup> Grundstücken der **Besitzertrag** laut Grundkataster erhöht um 25%<sup>26</sup> und multipliziert mit 90<sup>27</sup> (112,5);
- bei Gebäuden der Katasterertrag erhöht um 5% und multipliziert mit nachfolgenden Koeffizienten:
  - Kategorie A und C mit Ausnahme von A/10 und C/1: 120 (126)
  - Kategorie A und C mit Ausnahme von A/10 und C/1 als Erstwohnung: 110 (115,5)
  - Kategorie B: 140
  - Kategorie A/10 und D: 60 (63)
  - Kategorie E und C/1: 40,8 (42,84)

Dieser Wertansatz ist nicht anwendbar wenn die Abtretung der MwSt. unterliegt.<sup>28</sup>

## 4.2 Mindererlöse

Die Begünstigung ist auch dann anwendbar, wenn die Abtretung oder Übertragung des Gutes zu eine negative Differenz in der Gewinn- und Verlustrechnung (im Falle von Lagerbestand) oder zu einem Mindererlös (im Falle von Anlagevermögen) führt; die Steuerbemessungsgrundlage für die Ersatzsteuer ist dann gleich Null<sup>29</sup>.

In diesem Fall gilt folgendes:

- bei Lagerbestand: die negative Differenz ist steuerlich abzugsfähig, sofern der Wert des zugewiesenen oder verkauften Gutes mindestens dem Normalwert entspricht,
- bei Gütern des Anlagevermögens: der Mindererlös ist nur beim Verkauf abzugsfähig, und nur der Verkauf zum Katasterwert erfolgt ist<sup>30</sup>.

## 4.3 Ersatzsteuer eventuelle Reserven

Wenn aufgrund der Zuweisung oder der Umwandlung Reserven unter Steueraussetzung annulliert werden, ist auf dieselben eine Ersatzsteuer im Ausmaß von 13% zu berechnen und zu entrichten.<sup>31</sup>

23 1. Beispiel: Verkaufspreis 100, Normalwert 110, Katasterwert 90. Verkaufspreis 100 kann verwendet werden, da er nicht geringer ist als der Katasterwert. 2. Beispiel: Verkaufspreis 120, Normalwert 110, Katasterwert 100. Verkaufspreis 120 muss angenommen werden.

24 Art. 52 Abs. 4 DPR 131/1986

25 Art.52 Abs. 4 letzter Satz DPR 131/1986

26 Art. 3 Abs. 51 Gesetz 662/1996 Erhöhung Besitzertrag um 25%

27 Ursprünglich war 75 vorgesehen. Dieser Multiplikator wurde mit Art. 1-bis, Abs. 7 DL. 168/2004 um 20% erhöht

28 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 26/E vom 01.06.2016, Teil I Punkt 7.1

29 Rundschreiben Nr. 26/E der Agentur der Einnahmen vom 01.06.2016

30 Beschluss Nr. 101/E der Agentur der Einnahmen vom 27. Juli 2017

31 Art. 1, Abs. 32, Gesetz 207/2024

## 5 Besteuerung beim Gesellschafter bei einer Zuweisung

### 5.1 Zuweisung

Bei der Zuweisung werden Rücklagen herabgesetzt. Die Bestimmungen zur Reihenfolge der Ausschüttungen<sup>32</sup> sind hier jedoch nicht anzuwenden.

#### 5.1.1 Zuweisung durch Herabsetzung der Kapitalrücklagen

Erfolgt die Zuweisung durch Herabsetzung der Kapitalrücklagen, so ist der steuerlichen Wertansatz der Beteiligung um den bei der Gesellschaft zu versteuernden Veräußerungsgewinn zu erhöhen und anschließend um den Normalwert (oder Katasterwert) des abgetretenen Vermögens abzüglich der übernommenen Schulden zu verringern. Liegt der Wert des abgetretenen Vermögens über den steuerlich anerkannten Kosten der Beteiligung, erhöht um den Veräußerungsgewinn, wird stellt Überschuss beim Gesellschaft eine Gewinnausschüttung in Sachwerten dar.

#### 5.1.2 Zuweisung durch Herabsetzung von Gewinnrücklagen

Werden dagegen Gewinnrücklagen verwendet, so bleibt der steuerlichen Wertansatz der Beteiligung für den Gesellschafter unverändert. Differenz zwischen dem (Normalwert oder Katasterwert) Wert des Gutes und dem ersatzsteuerpflichtigen Veräußerungsgewinn stellt eine Gewinnausschüttung in Sachwerten dar<sup>33</sup>.

### 5.2 Verkauf der Güter

Der steuerlichen Wertansatz der Beteiligung bleibt nicht davon berührt. Die steuerlichen Wertansatz des erhaltenen Gutes ist der vereinbarte Verkaufspreis, unabhängig davon, welchen Wert die übertragende Gesellschaft letztendlich für die Ermittlung der Ersatzsteuer zugrunde legt. Handelt es sich um ein Gebäude, so kann der Gesellschafter dieses wiederum erst nach Ablauf von mindestens fünf Jahren ab dem Zeitpunkt des Erwerbs von der Gesellschaft veräußern, damit der Veräußerungsgewinn nicht versteuert werden muss.

## 6 MwSt. und indirekte Steuern

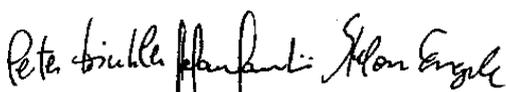
Für die Zuweisungen und Verkäufe wird die anfallende proportionale Registersteuer um 50% reduziert, insofern diese als solche anfällt. Die Hypotekar- und Katastersteuern sind im fixem Ausmaß von jeweils 200,00 Euro geschuldet. Bezüglich MwSt. ist keine Begünstigung vorgesehen. Diese ist somit, sofern geschuldet, normal zu entrichten.

Sollten Sie an einer begünstigten Zuweisung interessiert sein, so setzen Sie sich mit uns in Verbindung, damit wir die Sachlage erörtern bzw. auch die entsprechenden Steuern berechnen können.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Winkler & Sandrini  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*



<sup>32</sup> Art. 47 DPR 917/1986

<sup>33</sup> Rundschreiben Nr. 26/E der Agentur der Einnahmen vom 01.06.2016