

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

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

Mariatheresia Obkircher

Julia Maria Graf

Rundschreiben

Nummer:

091

vom:

2025-11-18

Autor:

Peter Winkler

An alle Kunden

Saldozahlung der Immobiliensteuer (GIS-IMI-IMU) - Termin: Dienstag, 16. Dezember 2025

Zusammenfassung: Die erste Rate der Immobiliensteuer (IMI/IMIS/IMU/TASI) für das Jahr 2025 war bis zum 16. Juni zu entrichten, der Restbetrag ist bis zum 16. Dezember fällig. Es wird empfohlen, Katasterdaten, Steuersätze und Beträge zu überprüfen, insbesondere bei leerstehenden Immobilien mit erhöhtem Steuersatz. Die Steuersätze werden von den einzelnen Gemeinden festgelegt und gelten auch für die Hauptwohnung (Basissatz 4%, mit kommunalen Abzügen). Die Erklärung IMU/IMI/IMIS muss bis zum 30. Juni des Folgejahres nur dann eingereicht werden, wenn Änderungen oder Steuervergünstigungen vorliegen. Befreiungen und Ermäßigungen sind für landwirtschaftliche Gebäude, historische Immobilien, gemeinnützige Einrichtungen und Bauunternehmen mit unverkauften Immobilien vorgesehen. Es ist wichtig, Änderungen des Eigentums oder der Nutzung umgehend mitzuteilen, um eine korrekte Berechnung der Steuer zu gewährleisten.

Die erste Rate der Immobiliensteuer GIS für Südtirol, IMIS für Trentino und die IMU und TASI für das restliche Italien für das Jahr 2025 musste bereits innerhalb 17.06.2025 eingezahlt werden, die Saldozahlung ist am 16.12.2025 fällig.

Für unsere Kunden, für welche wir die Steuererklärung Vordruck Redditi oder Vordruck 730 für das Jahr 2024 erstellten und die über kein Steuerguthaben zur Verrechnung verfügen bzw. uns keine Vollmacht für die Zahlung erteilt haben, **legen wir diesem Schreiben den ausgefüllten Zahlungsvordruck F24** für die Einzahlung der Immobiliensteuer bei. Damit ist der eventuell von der Gemeinde zugesandte Zahlungsvordruck gegenstandslos.

Fast alle Südtiroler Gemeinden haben auch den Eigentümern eine Aufstellung mit den Liegenschaften (Katasterdaten, Eigentumsanteil, angewandter Steuersatz und geschuldete Steuer) bzw. einen bereits mit den geschuldeten Beträgen ausgefüllten Einzahlungsschein F24 zugesandt. Diese von der Gemeinde vorausberechnete Steuer ist nicht verbindlich. Sollte zwischen dem Einzahlungsschein der Gemeinde und unserem Unterschiede bestehen, bitten wir Sie, sich umgehend mit uns in Verbindung zu setzen.

Falls wir nicht mehr die Berechnung der Immobiliensteuer für Sie vornehmen sollen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

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

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, zertifizierte E-Mail PEC: 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

1 Einzahlung

1.1 Allgemeine Hinweise

Die Einzahlung der GIS-IMU kann entweder mit Posterlagschein¹ (nur für IMU-restliches Italien) oder mittels Vordruck F24 (elektronisch sofern MwSt. Subjekt) eingezahlt werden.

Von den Südtiroler Gemeinden wird Ende November jedem Eigentümer von Immobilien ein Schreiben zugesandt. Der Vordruck F24 ist entweder bereits ausgefüllt oder er muss vom Steuerpflichtigen selbst ausgefüllt werden.

Die entsprechenden Berechnungen stützen sich auf die den Gemeinden vorliegenden Informationen. Der diesbezügliche Stand ist in der Mitteilung angeführt; wenn diese Angaben nicht dem tatsächlichen Stand entsprechen, hat man selbst eine Neuberechnung vorzunehmen. Wichtig ist aber, dass die Steuer auf dem tatsächlichen Stand geschuldet ist und dass bei Abweichungen die Gemeinden dafür keine Haftung übernehmen.

Sollte die Gemeinde die Immobiliensteuer berechnet haben, so sollten trotzdem die Daten (z.B. Katasterwerte, Eigentumsanteil, erhöhter und verminderter IMU-Satz) überprüft werden.

Bei nicht vermieteten Wohnungen gilt in vielen Gemeinden ein erhöhter Steuersatz; damit dieser nicht automatisch angewandt wird, müssen die registrierten Mietverträge bei der Gemeinde abgegeben werden.

Die Saldozahlung ergibt sich aus der Differenz zwischen der insgesamt für 2025 geschuldeten Steuer und der geleisteten Vorauszahlung. Bitte überprüfen Sie, ob die Vorauszahlung lt. unserer Aufstellung (oder auch auf jener der Gemeinde) mit Ihrer tatsächlich geleisteten übereinstimmt.

1.2 Vollmacht an unsere Kanzlei

Für jene Kunden, die unserer Kanzlei die Vollmacht zum elektronischen Versand des Einzahlungsscheines F24 erteilt haben, werden wir diesen termingerecht versenden, sodass der entsprechende Betrag bei Fälligkeit vom angegebenen Bankkonto abgebucht wird.

1.3 Elektronischer Versand durch den Kunden

Jene Kunden, welche den elektronischen Versand und somit die Einzahlung selbst durchführen, legen wir diesem Schreiben den entsprechenden Einzahlungsschein F24 bei, sofern keine Verrechnung mit anderen Steuern möglich ist (Punkt 1.4).

Ab dem 1. Juli 2024 müssen alle Steuerpflichtigen, unabhängig davon, ob sie eine MwSt.-Nummer haben oder nicht, für Zahlungen, wo auch Steuerguthaben auf dem F 24 verrechnet werden (sowohl mit einem „Null“-Saldo als auch für F24 mit einem Saldo größer als Null) **zwingend** die von der Agentur der Einnahmen „(Entratel oder Fisconline)¹ zur Verfügung gestellten Plattform **nutzen.**²

1.4 Verrechnung von Steuerguthaben

Für alle unsere Kunden, die über ein Steuerguthaben verfügen, das von unserer Kanzlei verwaltet wird, übermitteln wir den Vordruck F24 mit der Verrechnung des Guthabens direkt an das Steueramt. Diese Kunden erhalten folglich keinen Einzahlungsschein F24 mit diesem Schreiben.

Jenen Unternehmen bzw. Freiberufler, welche die Buchhaltung selbst führen, übermitteln wir nach Erhalt der Abgabebestätigung über die erfolgte Abgabe des Einzahlungsscheines die ent-

¹ Mitteilung des MEF Nr. 170 vom 27.11.2012

² Art. 11, c. 2 lett. a) del GD 66/2014, abgeändert vom 1, c. 95 della L. 213/2023

sprechende Kopie zur Verbuchung.

2 Hebesätze

2.1 Allgemeines

Für die Berechnung der Saldozahlung 2025 kommen nun die von den Gemeinden festgelegten Hebesätze zur Anwendung. Die entsprechenden Beschlüsse und die Hebesätze können über die Webseite der Finanzverwaltung³ in Erfahrung gebracht werden. Die Informationen für die Südtiroler Gemeinden kann man sich auch über die Webseite der einzelnen Gemeinden oder über die „Beobachtungsstelle für Preise und Tarife“ auf der Webseite des Landes Südtirol⁴ besorgen. In den jeweiligen Verordnungen sind dann auch die Bestimmungen über zusätzliche Verminderungen, über die Definition von Haupt- und Zweitwohnungen und in der Regel auch die Werte für die Baugründe enthalten.

2.2 Hauptwohnung und Zubehöreinheiten

Auch die Hauptwohnung unterliegt der Steuer. Die entsprechende Definition ist jetzt enger gestaltet, und auch bei den Zubehöreinheiten, die dem gleichen Satz unterliegen, sind Einschränkungen zu verzeichnen.

Der Standardsatz für die Hauptwohnung beträgt 4 Promille; pro Gemeinde ist ein unterschiedlicher Absetzbetrag oder Freibetrag vorgesehen. Der Begriff der Hauptwohnung wurde gesetzlich angepasst (Art. 5 LG Nr. 16/2022). Als solche gilt jetzt – ohne Bezug auf die Familie – die Wohnung, in welcher der Besitzer oder die Besitzerin den gewöhnlichen Aufenthalt und den meldeamtlichen Wohnsitz hat. Die Befreiung steht also bei einer Familie, deren Mitglieder den meldeamtlichen Wohnsitz und den gewöhnlichen Aufenthalt in zwei verschiedenen Wohnungen in ihrem Eigentum auf dem Staatsgebiet haben (Ehepartner aus Arbeitsgründen in einer anderen Stadt), auch zu, wenn der Besitzer allein dort seinen meldeamtlichen Wohnsitz und den gewöhnlichen Aufenthalt besitzt. Eine Befreiung kann z. B. auch der Ehefrau oder dem Ehemann zustehen, wenn dieser anderswo auf dem Staatsgebiet eine zusätzliche Wohnung besitzt, in der sie oder er den meldeamtlichen Wohnsitz und den gewöhnlichen Aufenthalt hat. Die Gemeinden werden die ihnen zustehenden Kontrollmöglichkeiten anwenden, um den gewöhnlichen Aufenthalt der jeweiligen Personen zu prüfen und um Missbrauch zu vermeiden.

Auch für die Zubehöreinheiten zur Hauptwohnung gilt der verminderte Hebesatz und es kann dafür der unter Umständen für die Hauptwohnung nicht genutzte Absetzbetrag verwendet werden. Als Zubehör gelten maximal drei Baueinheiten der Katasterkategorien C/2 (Lagerräume, Keller), C/6 (Garagen und Stellplätze) und C/7 (Überdachungen), von denen maximal zwei derselben Kategorie angehören können. Dies gilt auch dann, wenn die jeweilige Einheit zusammen mit der Wohnung eingetragen ist; dies geschieht vielfach bei Kellern und Dachböden.

Wenn mehr als zwei Baueinheiten der gleichen Katasterkategorie angehören, gilt für zwei der verminderte Hebesatz und für die anderen der ordentliche Steuersatz.

2.3 Andere Immobilieneinheiten

Für die Berechnung der Saldozahlung kommen, wie erwähnt, die von den Gemeinden festgelegten Hebesätze zur Anwendung.

3 GIS-IMIS-IMU-Erklärung

Bei der GIS-IMIS-IMU-Erklärung handelt es sich um eine Steuererklärungen, für die entsprechend auch die Verwaltungsstrafen für unwahre Erklärungen und verspätet abgegebenen Erklärungen gelten. Sie ist nur dann zu erstellen und abzugeben, wenn gegenüber dem Vorjahr irgendwelche Änderungen am Bestand der Liegenschaften, an den Eigentumsverhältnissen oder an den Voraussetzungen für die Besteuerung eingetreten sind; aber in diesem Fall auch nur für solche Sachverhalte, in denen die Gemeinden nicht durch das Gebäudekataster oder die

³ <https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/>

⁴ <https://enti-locali.provincia.bz.it/it/imi-aliquote-tutti-comuni>

eigenen Datenbanken die nötigen Informationen für die Berechnung und Überprüfung der Steuer erhalten.

Für die GIS-IMIS-IMU-Erklärung **wird der 30. Juni des Folgejahres als einheitliche Frist festgelegt⁵**.

Deshalb möchten wir Sie bitten, uns umgehend jegliche Veränderungen bei den Immobilien (Ankauf, Verkauf, Schenkungen, Mietverträge usw.) mitzuteilen, damit wir die entsprechende Erklärung, wo vorgesehen, termingerecht vorbereiten können.

Die mitgeteilten Informationen durch die frühere Meldung behalten weiterhin ihre Gültigkeit und es ist demnach keine neue Erklärung notwendig.

Die Abgabepflicht für die GIS-IMIS-IMU-Erklärung wird in den amtlichen Anleitungen vereinfachend wie folgt dargestellt:

- Liegenschaften, für welche die Gemeinden Erleichterungen gegenüber den ordentlichen Hebesätzen vorgesehen haben.
- Liegenschaften, für welche die Gemeinden nicht die nötigen Informationen für die Steuerberechnung und die Prüfung der entsprechenden Vorschriften besitzen.

In den Anleitungen sind fünf Fälle erwähnt, in denen aufgrund von Steuererleichterungen eine GIS-IMIS-IMU-Erklärung notwendig ist. Sie können in Stichworten wie folgt zusammengefasst werden:

- Baufällige oder nicht mehr benutzbare Liegenschaften: Die Bemessungsgrundlage wird hier auf die Hälfte herabgesetzt. Die Gemeinden können die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Erleichterung festlegen.
- Denkmalgeschützte Gebäude: Auch hier ist eine Verminderung der Bemessungsgrundlage vorgesehen.
- Liegenschaften, für welche die Gemeinden eine Verminderung des Hebesatzes verfügt haben: Die Meldepflicht besteht nur in jenen Fällen, in denen tatsächlich eine Verminderung vorgesehen worden ist. Dies kann z.B. die vermieteten Gebäude oder die Liegenschaften der Unternehmen betreffen. Nicht notwendig ist jedoch die Erklärung in jenen Fällen, in denen die Gemeinden für die Inanspruchnahme der Erleichterung eigene Meldungen vorgesehen haben; dies gilt unter anderem für die Wohnungen, die Angehörigen leihweise als Hauptwohnung bereitgestellt werden.
- Die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften der Bauträger, die sich noch unter den Beständen befinden (gilt nicht für IMI und IMIS).
- Die landwirtschaftlichen Grundstücke im Besitz von beruflichen Landwirten, auch wenn es sich um Baugrundstücke handelt, sofern diese noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Meldepflicht für den Fall, dass die Gemeinden nicht die nötigen Informationen für Berechnung und Kontrolle der geschuldeten Steuer besitzen: die Anleitungen enthalten einen Katalog von 18 verschiedenen Fällen. Dabei geht es aber vor allem darum, ob die nötigen Informationen aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Urkunden und Änderungen auch im Gebäudekataster enthalten sind bzw. ob der Steuerpflichtige die entsprechenden Meldungen vorgenommen hat.

Erwähnt werden hier unter anderem: die über Leasing erworbenen Liegenschaften; die landwirtschaftlichen Grundstücke, die zu Baugrundstücken geworden sind; der Abriss von Gebäuden, die für die Bauzeit als Baugrund zu berücksichtigen sind; die Liegenschaften von Gesellschaften, welche eine Umstrukturierung vorgenommen haben; Liegenschaften, bei denen der Fruchtgenuss erloschen ist und dies noch nicht dem Grundbuch bzw. dem Gebäudekataster mitgeteilt worden ist.

5 Gesetz 160/2019 Artikel 1 . Absatz 769 für IMU bzw.Landesgestz Nr. 3 vom 23.04.2014'Art. 12, 2. Absatz für die GIS

4 Kontrolle der Liegenschaften

Wir legen diesem Schreiben auch die Berechnung der Immobiliensteuer bei, mit der Bitte, die Anzahl der Liegenschaften, eventuelle Miteigentumsverhältnisse, die Katastereinstufung, den Katasterertrag zu überprüfen und uns eventuelle Änderungen umgehend mitzuteilen, damit diese bereits bei der Einzahlung berücksichtigt werden können.

5 Sonderfälle

5.1 Änderungen im Immobilienbesitz

Wurden im Jahr 2025 Liegenschaften erworben bzw. veräußert oder im Gebäudekataster anders eingestuft, ist die Immobiliensteuer neu zu berechnen.

Wir bitten Sie uns eventuelle Änderungen des Jahr 2025, sofern noch nicht geschehen, mitzuteilen, damit wir die Neuberechnung vornehmen können.

5.2 Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Berggebieten (ganz Südtirol) sind von der Immobiliensteuer befreit.

Steuerpflichtig sind:

Gebäude: welche für den Urlaub auf dem Bauernhof bestimmt sind, Gebäude im Eigentum der landwirtschaftlichen Genossenschaften, Wohnungen der Mitarbeiter und Büros des landwirtschaftlichen Betriebes.

5.3 Oberflächenrechte, Erbpacht und Leasing

Seit 1998 unterliegen auch Inhaber des Oberflächenrechtes, Erbpächter und Leasingnehmer der Immobiliensteuer.

5.4 Denkmalgeschützte Immobilien

Für denkmalgeschützte Gebäude kann eventuell eine Reduzierung in Anspruch genommen werden. Da der Denkmalschutz nicht im Katasterauszug ersichtlich ist, bitten wir um Mitteilung, ob ein solcher für die Immobilie besteht (Grundbuchsatzug beilegen).

5.5 Baugrundstücke

Zur korrekten Berechnung der Immobiliensteuer auf Baugrundstücke, ist es unbedingt notwendig:

1. uns mitzuteilen, dass das Grundstück als Baugrund einzustufen ist;
2. die urbanistische Zweckbestimmung des betreffenden Grundstückes bei der betreffenden Gemeinde anzufordern und uns zu übermitteln.

5.6 Befreiung für unverkaufte Immobilien der Bauträger (gilt nicht für das Trentino IMIS und für Südtirol für die GIS)

Bauträger müssen für die unverkauften Liegenschaften ab 1. Juli 2013 keine IMU-Steuer bezahlen.

Die Erleichterung betrifft Wohnungen und auch andere Baueinheiten (z.B. Geschäftsräume, Büros), die von einem Bauträger für den Verkauf errichtet und noch nicht verkauft worden sind, und die nicht vermietet sind. Eine zeitliche Befristung der Erleichterung ist nicht vorgesehen. Es muss sich also um Liegenschaften handeln, die in der Bilanz unter den Beständen ausgewiesen sind.

5.7 Nicht gewerbliche Körperschaften

5.7.1 GIS-IMU-TASI Befreiung für nicht gewerbliche Körperschaften⁶

Seit 2012 sind die von nicht gewerblichen Körperschaften⁷ (auch kirchliche Einrichtungen) ausschließlich für medizinische, soziale, karitative, didaktische oder sportliche Zwecke genutzte Liegenschaften unter bestimmten Bedingungen von der Immobiliensteuer befreit⁸.

Bei Immobilien, welche sowohl gewerblich als auch institutionell benutzt werden, gilt die Befreiung nur für den benutzten Teil der Immobilie, welche nicht gewerblich verwendet wird.

Die Einrichtungen müssen bestimmte Grundregeln in der Satzung vorsehen: Es dürfen keine Gewinne ausgeschüttet werden; diese dürfen nur für satzungsmäßige Tätigkeiten verwendet werden, und bei Auflösung sind die Rücklagen ähnlichen Einrichtungen zuzuwenden. Die Verordnung sieht einige zusätzliche Merkmale vor, mit denen eine wirtschaftliche Tätigkeit in nicht gewerblicher Form und ohne Gewinnabsicht ausgeführt wird. Die Tätigkeiten dürfen nicht im Wettbewerb mit der Privatwirtschaft durchgeführt werden. Die kulturellen und Freizeittätigkeiten müssen unentgeltlich oder zu einem symbolischen Entgelt erbracht werden, das keinesfalls mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Marktwertes beträgt.

Es werden eigene Regeln für die verschiedenen Tätigkeitsbereiche festgelegt, um die gewerbliche und gewinnorientierte Führung abzugrenzen.

5.7.2 Abgabe der GIS-IMU-TASI-Erklärung, um die Befreiung zu erhalten

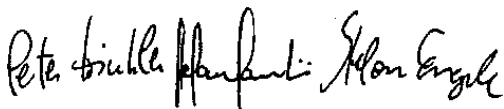
Jene nicht gewerbliche Körperschaften, welche die GIS-IMU-TASI Befreiung erhalten wollen, müssen eine eigene Erklärung in telematischer Form der Gemeinde innerhalb 30.06. des darauffolgenden Jahres übermitteln⁹.

Diese Erklärung gilt auch für die Folgejahre, außer es ändert sich die Besteuerungsgrundlage. In diesem Falle muss eine neue Erklärung eingereicht werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater



Anlage

- Vordruck F 24 zur Einzahlung der Immobiliensteuer
- Übersicht über die Berechnung der Steuer

⁶ Art. 7, 1 Absatz, Buchstabe i GD 504/1992

⁷ Art. 73, Absatz 1, Buchstabe c DPR 917/86

⁸ Verordnung des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 19. November 2012, Nr. 200; Amtsblatt vom 23. November 2012

⁹ Für die Jahre 2012 und 2013 konnte die Erklärung ausnahmsweise innerhalb 01.12.2014 abgegeben werden