



## BALDESSARELLI & PARTNER

Dr. Marco Baldessarelli  
Dr. Luca Bertelli  
St. Exp. Chaowei Dai  
Dr. Andrea D'Antino  
Dr. Emily Pfitscher  
Dr. Adriana Di Virgilio

Meran, am 22. September 2021

### *Steuerbegünstigungen auf Immobilien in Italien (Bonus Casa)*

Mit diesem Rundschreiben möchten wir Sie über die Steuerbegünstigungen auf Immobilien (Bonus Casa) informieren.

Wesentliche Voraussetzungen für alle Steuerbegünstigungen:

- **Zahlung:** Rechnungen für Bauleistungen und Lieferungen müssen per Banküberweisung bezahlt werden, wobei der Grund für die entstandenen Kosten, die Steuernummer des Auftraggebers, welcher gleichzeitig der Begünstigte des Steuerabzugs ist, und die Steuernummer oder Mehrwertsteuernummer des Empfängers, anzugeben sind (dies ist eine sogenannte „sprechende Überweisung“/ „bonifico parlante“);
- **Vorherige Meldung** des Arbeitsbeginns an das ASL (örtliche Gesundheitsbehörde bzw. in der Autonomen Provinz Bozen an das Arbeitsinspektorat) unter Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen;
- **Betroffene Subjekte:** Subjekte, die das Eigentums-, Nutzungs-, Niebrauchs- oder Wohnrecht haben; Subjekte, die die Immobilie im Rahmen eines Mietvertrags oder eines Leihvertrags besitzen; Familienmitglieder, das im selben Haushalt (einschließlich eheähnlicher Lebensgemeinschaft) wie der Eigentümer der Immobilie leben und Kosten tragen; Kondominium (Eigentumswohnung oder Hausgemeinschaft). Interessenten müssen nicht notwendigerweise ein steuerpflichtiges Einkommen in Italien haben oder in Italien ansässig sein und können daher auch ausländische Subjekte sein, sofern sie eine Immobilie in Italien besitzen;
- **Mitteilung an die Energiebehörde ENEA**, die sich nur auf die später beschriebenen Fälle beschränkt.

### Wiederinstandsetzung von Gebäuden

„Allgemeine“ Renovierungen (außerordentliche Instandhaltung, Gebäuderenovierung,

Restaurierung und Instandsetzung, wenn sie an einzelnen Wohneinheiten jeder Katasterkategorie, einschließlich der landwirtschaftlichen, und an deren Zubehör sowie an den gemeinsamen Bereichen von Wohngebäuden durchgeführt werden) sind im Artikel 16-bis des italienischen Steuergesetzes TUIR geregelt. Einschließlich des Erwerbes von Wohnungen in Gebäuden, die von Unternehmen innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss der Arbeiten für einen Betrag in Höhe von 25% des Kaufpreises vollständig renoviert wurden. Dazu gehört auch der Kauf von überdachten Stellplätzen, die zur Wohnimmobilie gehören.

- Die Begünstigung kann von allen IRPEF-Steuerzahlern in Anspruch genommen werden, einschließlich Personengesellschaften, Familienunternehmen und Einzelunternehmen (jedoch nicht für Investitionsgüter oder Handelsware)
- Steuerabzug: 50%
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 96.000
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): nur möglich für Ausgaben in den Jahren 2020 und 2021
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

#### Möbelbonus

- Kauf von Möbeln und großen Haushaltsgeräten für Personen, die von der Steuerbegünstigung zur Sanierung des Gebäudes, zur Verringerung des Erdbebenrisikos und zur energetischen Sanierung profitieren
- Steuerabzug: 50%
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 10.000 bis zum 31/12/2020 und Euro 16.000 ab dem 01/01/2021
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): nein
- ENEA-Mitteilung: ja, innerhalb 90 Tagen nach dem Kauf
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

#### Ordentlicher Ökobonus

- IRPEF- und IRES-Steuerzahler können diesen Freibetrag für Gebäude in Anspruch nehmen, wenn vor Beginn der Arbeiten bereits eine Heizungsanlage besteht
- Austausch von Fenstern und Heizkesseln, Isolierung, thermische Solaranlagen, Gebäudeautomation, Sonnenschutz und andere Arbeiten gemäß dem Gesetz 296/06 und dem Artikel 14 des Gesetzesdekrets DL 63/13
- Steuerabzug: 50% - 65%

- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: von Euro 46.154 bis zu Euro 153.846
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): ja
- ENEA-Mitteilung: ja, innerhalb 90 Tagen nach Abschluss der Arbeiten
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

#### Erweiterter Ökobonus

- IRPEF- und IRES-Steuerzahler können diesen Freibetrag für Gebäude in Anspruch nehmen, wenn vor Beginn der Arbeiten bereits eine Heizungsanlage besteht
- Dämmung in Eigentumswohnungen, die mindestens 25% der Bruttowohnfläche ausmacht
- Steuerabzug: 70%
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 40.000
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): ja
- ENEA-Mitteilung: ja, innerhalb 90 Tagen nach Abschluss der Arbeiten
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

#### Ökobonus erhöht auf 75%

- IRPEF- und IRES-Steuerzahler können diesen Freibetrag für Gebäude in Anspruch nehmen, wenn vor Beginn der Arbeiten bereits eine Heizungsanlage besteht
- Arbeiten in Eigentumswohnungen, die mindestens die in den Tabellen 3 und 4 des DM 26.6.2015 „APE Richtlinien“ geförderte durchschnittliche Qualität erreichen
- Steuerabzug: 75%
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 40.000
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): ja
- ENEA-Mitteilung: ja, innerhalb 90 Tagen nach Abschluss der Arbeiten
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

#### Sismabonus

- IRPEF- und IRES-Steuerzahler können diesen Freibetrag in Anspruch nehmen.
- Arbeiten zur Umsetzung von erdbebensicheren Maßnahmen; Arbeiten, die zu einer Verringerung des Erdbebenrisikos führen; Erwerb von „erdbebensicheren“

Immobilien in den Erdbebenzonen 1, 2 oder 3 des Landes, die von Bau- und Renovierungsunternehmen innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss der Arbeiten, jedoch mit Übertragung bis zum 31/12/2021, renoviert bzw. umgebaut werden

- Steuerabzug: 50% - 70% - 75% - 80% - 85%
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 96.000
- Jahre der Rückgewinnung: 5
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): ja
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

### Öko-Sismabonus

- IRPEF- und IRES-Steuerzahler können diesen Freibetrag für Gebäude in Anspruch nehmen, wenn vor Beginn der Arbeiten bereits eine Heizungsanlage besteht
- Kombinierte Arbeiten mit dem Ökobonus auf Gemeinschaftsteile mit einer Begünstigung von 70% oder 75%, welche auch eine Verringerung des Erdbebenrisikos um eine oder zwei Klassen an Gebäuden in der Zone 1, 2 oder 3 mit sich ziehen
- Steuerabzug: 80% (für den Übergang in eine niedrigere Erdbebenrisikoklasse) – 85% (für den Übergang in zwei niedrigere Erbebenrisikoklassen)
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 136.000
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): ja
- ENEA-Mitteilung: ja, innerhalb 90 Tagen nach Abschluss der Arbeiten
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

### Superbonus 110%

- IRPEF-Steuerzahler (oder Miteigentümer, die ebenfalls natürliche Personen sind) mit bis zu vier getrennt eingetragenen Eigentumseinheiten, Eigentumswohnungen, Kondominien, Wohngenossenschaften, ONLUS und Amateursportvereine können diese Begünstigung in Anspruch nehmen.
- Es wird zwischen „treibende“ Maßnahmen (interventi trainanti) und „mitgezogene“ Maßnahmen (interventi trainati) Arbeiten unterschieden.

„treibende“ Maßnahmen sind:

- a) Wärmedämmung von vertikalen, horizontalen und geneigten lichtundurchlässigen Flächen mit einem Einfall/Lichteinfall von mehr als 25% der Gebäudefläche;
- b) Austausch der Winterklimatisierungssysteme in den Gemeinschaftsbereichen durch

- hocheffiziente Zentralheizungssysteme;
- c) Austausch bestehender Winterklimatisierungssysteme in Ein- und Mehrfamilienhäusern;
  - d) Umsetzung von erdbebensichernde Maßnahmen gemäß dem „Sismabonus“.

„mitgezogene“ Maßnahmen sind:

- a) Arbeiten gemäß dem gewöhnlichen Ökobonus;
  - b) Installation von Infrastrukturen zum Aufladen von Elektrofahrzeugen;
  - c) Installation von Photovoltaikanlagen und deren integrierten Speichersystemen;
  - d) Installation von Systemen zur ständigen Überwachung von Gebäuden für Erdbebenschutzwecke.
- Steuerabzug: 110%
  - Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 96.000
  - Jahre der Rückgewinnung: 5
  - Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): ja
  - Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2022

#### Fassadenbonus

- IRPEF- und IRES-Steuerzahler können diese Begünstigung in Anspruch nehmen.
- Sanierung und Restaurierung – sowie auch einfache Anstriche oder Reinigungen – von Außenfassaden und Balkonen von Gebäuden in Stadtgebieten A oder B
- Steuerabzug: 90%
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: keine Begrenzung
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): ja
- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

#### Gartenbonus

- Begrünung von Gärten, dessen Grundfläche zu Häusern und Eigentumswohnungen gehört.
- Steuerabzug: 36%
- Höchstbetrag der förderfähigen Ausgaben: Euro 5.000
- Jahre der Rückgewinnung: 10
- Übertragung (cessione del bonus) oder Nachlass auf Rechnung (sog. Sconto in fattura): nein

- Derzeitiges Fälligkeitsdatum: 31/12/2021

Für jede weitere Auskunft zu den verschiedenen Boni stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Marco Baldessarelli

([baldessarelli.m@fiscalconsulent.com](mailto:baldessarelli.m@fiscalconsulent.com))