



BALDESSARELLI & PARTNER

Dr. Marco Baldessarelli
Dr. Luca Bertelli
Dr. Chaowei Dai
Dr. Spasoje Vockic
Dr. Nina Bertolini

Meran, am 7. Juli 2025

Neuerungen im Bereich des Steuerrechts

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Rundschreiben möchten wir Sie über folgende Neuigkeiten informieren:

Inhalt

1. Personalentsendungen unterliegen der MwSt.....	1
2. Elektronische Rechnung: Korrektur nach Frist möglich.....	1
3. Bonus Casa 2025: Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen.....	1
4. Digitales Domizil der Verwalter – Aktuelle Stand.....	2
5. Schließung Kanzlei.....	3

1. Personalentsendungen unterliegen der MwSt.

Die Bestimmung aus dem Jahr 1988, dass Personalentsendungen ohne Mehrwertsteuer abgerechnet werden konnten, wurde mit 1. Jänner 2025 abgeschafft.

Die Agentur der Einnahmen verweist im Rundschreiben Nr. 5/E vom 16. Mai 2025 auf die arbeitsrechtlichen Voraussetzungen einer Entsendung. Erforderlich ist ein eigenes Interesse des entsendenden Unternehmens, das innerhalb eines Konzerns auch bei Förderung des wirtschaftlichen Erfolgs einer Tochtergesellschaft gegeben ist. Bei Entsendungen zwischen Unternehmen ist die persönliche Voraussetzung stets erfüllt. Bei Vereinen und sonstigen nichtgewerblichen Körperschaften ist zu unterscheiden. Erfolgt die Entsendung im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit, gilt sie als steuerbar, für die Zwecke der MwSt.; erfolgt sie hingegen im Rahmen der institutionellen Tätigkeit, gilt sie meist als nicht steuerbar.

2. Elektronische Rechnung: Korrektur nach Frist möglich

Ab dem 1. April 2025 wurde die Meldung „TD29“ eingeführt. Diese Meldung dient dazu, der Agentur der Einnahmen Fälle von unterlassener oder fehlerhafter Rechnungsstellung durch Lieferanten oder Dienstleister zu melden. Die Meldung muss innerhalb von 90 Tagen nach dem Verstoß des Leistenden (nicht nach dem Leistungsdatum) erfolgen. Wenn sie verspätet, aber noch innerhalb von 102 Tagen nach dem Leistungsdatum abgegeben, ist kein Bußgeldverfahren nötig.

Der Beginn der 90 Tage bemisst sich am Datum der Pflicht zur Rechnungsausstellung (innerhalb von 12 Tagen nach der Leistung oder bis zum 15. Des Folgemonats bei Rechnungen mit späterem Ausstellungsdatum). Nach Ablauf der 90 Tage kann der Auftraggeber trotzdem mit dem „Ravvedimento operoso“ nachmelden, muss aber eine gestaffelte Strafe zahlen, abhängig vom Zeitpunkt der Meldung.

3. Bonus Casa 2025: Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen

Die Agentur der Einnahmen hat mit der Rundschreiben-Nr. 8/E vom 19. Juni 2025 wichtige Klarstellungen zur Anwendung des sogenannten „Bonus Casa“ veröffentlicht, insbesondere im Hinblick auf Arbeiten an gemeinschaftlichen Teilen von Mehrfamilienhäusern.

Ein Steuersatz von 50 % kann in Anspruch genommen werden, wenn der Eigentümer oder Inhaber eines realen Nutzungsrechts (z. B. nacktes Eigentum oder Oberflächeneigentum) die Wohnung tatsächlich als Hauptwohnsitz nutzt – sowohl bei Arbeiten an der eigenen Einheit als auch bei gemeinschaftlichen Bauteilen des Gebäudes. Voraussetzung ist, dass das Eigentums- oder Nutzungsrecht vor Beginn der Arbeiten besteht und dass die Wohnung nach Abschluss der Maßnahmen weiterhin als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Für alle anderen Fälle gilt lediglich der reduzierte Standardsteuersatz von 36 %. Das betrifft z. B. Eigentümer, die ihre Wohnung nicht als Hauptwohnsitz nutzen (also bei Zweitwohnungen oder leerstehenden Einheiten), ebenso wie Mieter, Untermieter oder Nutznießer im Rahmen eines unentgeltlichen Leihvertrags (comodato). Auch dann, wenn diese Personen die Arbeiten mitfinanzieren, bleibt es beim niedrigeren Satz.

Wichtig ist, dass die Steuervergünstigung nicht pauschal für das gesamte Gebäude gilt, sondern pro Eigentümer individuell berechnet wird – abhängig von den jeweiligen Eigentumsanteilen (in Tausendstel) und der tatsächlichen Nutzung der Einheit.

Vorsicht ist geboten, wenn Käufer vor dem Eigentumsübergang mit Erlaubnis des Verkäufers bereits mit Arbeiten beginnen: In solchen Fällen droht der Verlust des vollen Steuerbonus, da das Eigentum oder Nutzungsrecht noch nicht rechtswirksam besteht.

4. Digitales Domizil der Verwalter – Aktuelle Stand

Für die zum 1. Jänner 2025 bereits bestehenden Gesellschaften besteht keine Meldefrist bis zum 30. Juni 2025 zur Eintragung der PEC-Adresse der Verwalter im Handelsregister. Diese Pflicht greift erst bei Änderungen in der Geschäftsführung (z. B. Neubestellung oder Änderung von Befugnissen). Eine freiwillige, vorzeitige Meldung ist möglich, aber nicht verpflichtend.

Unklar bleibt weiterhin, ob zwingend eine persönliche PEC-Adresse des Verwalters erforderlich ist oder auch die PEC der Gesellschaft verwendet werden kann. Während Unioncamere Letzteres erlaubt, fordert das MIMIT eine persönliche Adresse. Nach aktuellem Verständnis ist rechtlich die individuelle PEC-Adresse vorzuziehen – eine Adresse genügt dabei für mehrere Gesellschaften.

Bei nichtansässigen Verwaltern müssen geeignete technische Lösungen zur Sicherstellung der Überwachung und Verwaltung des PEC-Postfachs gefunden werden.

Ein aufschiebender Umsetzungszeitraum bis 31. Dezember 2025 wird derzeit als Konsens zwischen den Behörden betrachtet.

5. Schließung Kanzlei

Unsere Kanzlei bleibt vom **11. August bis einschließlich 29. August** 2025 geschlossen. Selbstverständlich können Sie uns jegliche Anliegen, Unterlagen und Informationen per E-Mail auch in dieser Zeit übermitteln, wir werden uns dann umgehend ab dem 1. September darum kümmern.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Spasoje Vockic

(spasoje.vockic@fiscalconsulent.com)