

An unsere Kunden

Brixen, den 03.03.2020

### **Steuerabsetzbetrag Immobilien - Neuheit Fassaden-Bonus**

**Dr. Manfred Psailer**

**Dr. Oliver Geier**

DDr. Norman Damiani

Dr. Lukas Achammer

Dr. Valentin Oberhollenzer

Dr. Daniela Planatscher

Dr. Miriam Stockner

Sylvia Berger

[www.pg-partner.it](http://www.pg-partner.it)

[info@pg-partner.it](mailto:info@pg-partner.it)

**Brixen / Bressanone**

Julius-Durst-Straße 6

Via Julius Durst 6

Tel. +39 0472 274 000

Fax +39 0472 274 050

**Toblach / Dobbiaco**

St.-Johannes-Str. 23a

Viale S. Giovanni 23a

Tel. +39 0474 976 097

Fax +39 0474 976 986

**Mailand / Milano**

Meeting room

Piazza Castello 26

MwSt.-Nr. & Steuernr.

Partita IVA & Cod. fisc.

IT 02249530219

Sehr geehrte Kunden,

zu den wichtigsten Neuerungen des Haushaltsgesetzes 2020<sup>1</sup> gehört der sogenannte Fassaden-Bonus. Nachfolgend finden Sie eine Zusammenfassung dieser besonders interessanten Neuerung.

#### **Zielsetzung der Förderung**

Ziel dieser neuen Bestimmung ist es, die Sanierung und Restaurierung von Gebäuden zu fördern und damit sowohl das Erscheinungsbild, die Sicherheit als auch die Energieeinsparung von Altbauten der Städte und Ortskerne zu verbessern.

#### **Geltungsbereich des Steuerabsetzbetrages**

Der Fassaden-Bonus besteht aus einem Steuerabsetzbetrag in Höhe von 90% der im Jahr 2020 getätigten Ausgaben für die Instandhaltung und Sanierung von Gebäudefassaden und gilt für ansässige und nicht ansässige natürliche Personen, Freiberufler, Körperschaften und Unternehmen jeglicher Art, welche für Zwecke der IRPEF oder IRES über ein steuerpflichtiges Einkommen verfügen. Es wird somit vorausgesetzt, dass ein steuerliches Einkommen vorliegt, von welchem der Steuerabsetzbetrag entsprechend abgezogen werden kann<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Art. 1 Absätze 219-224 Ges. Nr. 160 vom 27. Dezember 2019

<sup>2</sup> Ausgeschlossen sind lediglich jene Subjekte, welche ausschließlich über Einkommen verfügen, welche pauschal- oder ersatzbesteuert werden (z.B. „regime forfettario“)

Die Ausgaben und damit der Steuerabsetzbetrag kann vom Eigentümer der Immobilie, vom Inhaber eines Realrechtes an der Immobilie (nackter Eigentümer, Fruchtnießer usw.) oder aufgrund eines anderen Rechtstitels (z.B. Mieter, Leihnehmer, Leasingnehmer usw.) in Anspruch genommen werden.<sup>3</sup>

Förderungsfähig sind lediglich Instandhaltungsarbeiten (ordentliche und außerordentliche) an bereits bestehenden<sup>4</sup> Gebäuden aller Katasterkategorien. Demzufolge sind sowohl Wohnimmobilien als auch Gewerbeimmobilien (z.B. Hotels, Industriegebäude, Büros, Geschäftslokale usw.) von der Förderung betroffen, sofern sich die Gebäude in den homogenen Zonen A (Ortskern) oder B (insbesondere Auffüllzonen) bzw. diesen gleichgestellten Zonen befinden.<sup>5</sup>

Der Steuerbonus wird im Rahmen der Steuererklärung auf zehn Jahre aufgeteilt und kann zum ersten Mal von der geschuldeten Steuer des Jahres 2020 abgezogen werden.

#### **HINWEIS:**

Der Steuerbonus ist insbesondere aus nachfolgenden Gründen von besonderem Interesse:

- Der Steuerbonus beträgt grundsätzlich 90% der Ausgaben, wobei für die Ausgaben ausdrücklich keine Obergrenze vorgesehen ist<sup>6</sup>;
- Der Steuerbonus ist neben Privatpersonen auch für Unternehmen und Freiberufler anwendbar. Für diese Subjekte steht neben dem Steuerbonus in Höhe von 90% auch der Abzug im Rahmen der Finanzbuchhaltung als absetzbare Betriebskosten zu, sofern es sich um betriebsrelevante und damit abzugsfähige Kosten handelt. Demzufolge ergibt sich neben dem Steuerbonus ein Steuervorteil (IRES, IRAP oder progressive IRPEF) sowie in bestimmten Fällen auch die Ersparnis der Sozialbeiträge. Nachfolgend ein entsprechendes Beispiel zur Verdeutlichung der Tragweite:

---

<sup>3</sup> Das Realrecht oder der Rechtstitel muss aus einem registrierten Vertrag hervorgehen, welcher vor Baubeginn der Instandhaltungsarbeiten abgeschlossen wurde. Im Falle eines Miet-, Leih- oder Leasingvertrages bedarf es der Zustimmung von Seiten des Eigentümers der Immobilie.

<sup>4</sup> Neubau, Abbruch mit Wiederaufbau usw. sind von der Förderung ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Ersichtlich aus der urbanistischen Zweckbestimmung und/oder mit der zuständigen Gemeinde zu klären.

<sup>6</sup> Die Höhe der Ausgaben müssen im Falle einer Kontrolle einem Fremdvergleich standhalten und folglich angemessen sein.

Ausgaben für Instandhaltung	Euro 100.000 -
Steuerbonus: Euro 100.000 x 90% =	Euro 90.000 +
<u>Steuervorteil GmbH: Euro 100.000 x 26,68% IRES + IRAP</u>	<u>Euro 26.680 +</u>
<b>Vorteil (ohne Berücksichtigung Verzinsung Steuervorteil)</b>	<b>Euro 16.680</b>

- Der Fassaden-Bonus kann gleichzeitig mit den bereits seit Jahren bekannten Ecobonus und/oder Steuerbonus für ordentliche Instandhaltungen durchgeführt werden, so kann z.B. etwa die Fassade saniert und gleichzeitig können die Fenster unter Anwendung des Ecobonus ausgetauscht werden.

### Förderungsfähige Investitionen

Für natürliche Personen, Freiberufler und Kondominien sind lediglich jene Investition förderungsfähig, welche im Jahr 2020 effektiv bezahlt wurden (Kassaprinzip) während für Unternehmen grundsätzlich die Fertigstellung und Übergabe der Arbeit zählt (Kompetenzprinzip)<sup>7</sup>.

Nachfolgend eine Übersicht der förderungsfähigen Investitionen:

<b>Ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten sowie Sanierungen der Außenfassade</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinigung und Malerarbeiten an der Außenfassade (es muss sich um undurchsichtige<sup>8</sup> Strukturen handeln);</li> <li>• Instandhaltungsarbeiten sowie Reinigung und Malerarbeiten an Balkonen, Ornamenten, Geländer, Gesimsen, Brüstungen, Gitter usw.;</li> <li>• Eingriffe an undurchsichtigen Strukturen der Außenfassade mit Einfluss auf die thermischen Eigenschaften oder Verputzerarbeiten und Eingriffe, welche mehr als 10% der Außenfläche („superficie disperdente lorda complessiva dell’edificio“) umfassen.</li> </ul> <p><b>HINWEIS:</b> In diesen Fällen ist auch die thermische Isolierung bzw. die energetische Sanierung der Gebäudehülle erforderlich, wobei unter anderem</p>

<sup>7</sup> Für Privatpersonen/Freiberufler ist das Rechnungsdatum irrelevant während für Unternehmen die Zahlung oder der Beginn der Arbeiten irrelevant ist.

<sup>8</sup> Die Reinigung z.B. an Fensterfronten ist nicht förderungsfähig.

*die Einhaltung der vorgesehenen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) notwendig ist.<sup>9</sup>*

**Ausgaben, welche im Rahmen der förderungsfähigen Investition anfallen („spese correlate“)**

- Ausgaben für Gerüste, Entsorgungskosten, Planungskosten und Beratungskosten, nicht abzugsfähige MwSt., Gebühren usw.;
- Materialkosten für Eigenleistungen oder Heimwerker.

Nicht förderungsfähige Investitionen sind Investitionen an Fenstern, Fensterblöcken, Türen, Toren sowie Investitionen an Fassadenflächen, welche von außen bzw. von öffentlichen Gründen nicht sichtbar sind (z.B. Lichtschächte, Innenhöfe usw.), wobei für diese Investitionen in den meisten Fällen die Steuergutschriften für Wiedergewinnungsarbeiten und/oder der Ecobonus zum Tragen kommen.

### **Formale Verpflichtungen**

Sämtliche bereits bekannten Vorschriften für die Steuerabsetzbeträge im Bereich der Wiedergewinnungsarbeiten als auch des Ecobonus sind auch für den Fassaden-Bonus zu berücksichtigen. Insbesondere sind dabei nachfolgende formale Verpflichtungen zu berücksichtigen:

- 1) Baustellen-Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat vor Baubeginn (grundsätzlich mittels telematischer Meldung von Seiten des Sicherheitskoordinators);
- 2) Separate Rechnungslegung von Seiten des Lieferanten – auf der Rechnung sollen ausschließlich förderungsfähige Investitionen angeführt werden. Wird neben dem Fassaden-Bonus z.B. der Ecobonus für Fenster in Anspruch genommen, so sind auch hier separate Rechnungen zu stellen;

---

<sup>9</sup> In diesen Fällen empfehlen wir im Vorfeld der Investition unbedingt einen spezialisierten Techniker zu konsultieren, damit die Mindestvorschriften der energetischen Sanierung sowie sämtliche Formalitäten korrekt berücksichtigt werden (Voraussetzung für die Förderung). In diesem Fall sind nämlich entsprechende Meldungen und Zertifizierungen notwendig, insbesondere der bereits für energetische Sanierungen bekannte technische Bericht, der Energieausweis und die ENEA-Meldung innerhalb von 90 Tagen nach Abschluss der Arbeiten.

- 3) Zahlung der Lieferantenrechnungen mittels Banküberweisung unter Angabe des Zahlungsgrundes (Fassaden-Bonus, Wiedergewinnung laut Art. 16-bis TUIR oder energetische Sanierung), Angabe der Steuernummer des Begünstigten des Steuerabsetzbetrages sowie Angabe der Steuer- oder Mehrwertsteuernummer des Lieferanten;<sup>10</sup>
- 4) Abgabe Kopie der Rechnungen inkl. Zahlungsbelege sowie der entsprechenden Baukonzessionen/Baugenehmigungen, GIS-Zahlungen, Meldungen usw. beim Steuerberater.  
Im Falle von energetischen Sanierungen zusätzlich der technische Bericht des Fachmannes, der Energieausweis sowie die ENEA-Meldung;
- 5) Angabe des Steuerabsetzbetrages inkl. Angaben zur betroffenen Immobilie im Rahmen der Steuererklärung des Jahres 2020;

Mit freundlichen Grüßen

Psaier Geier Partner

---

<sup>10</sup> Die Zahlung muss grundsätzlich von demjenigen Subjekt vorgenommen werden, der den Steuerabsetzbetrag gelten machen will (sofern die Voraussetzungen bestehen). Die Banken nehmen den Steuerabzug von 8% Prozent zu Lasten des Lieferanten vor.