



dr. F. J. Schönweger
dr. Gottfried Maas
dr. Markus Stocker
dr. Klaus Stocker
dr. H. W. Wickertsheim

Informationsrundschriften Bereich Wirtschaftsberatung

Besteuerung von Immobilien

IMU

Die 1. Rate der IMU auf die Erstwohnung (mit Ausnahme der als A1, A8 und A9 eingetragenen Einheiten), welche für Juni ausgesetzt wurde, ist nun gestrichen und somit nicht geschuldet. Um dies zu finanzieren, wurde unter anderem die in Aussicht gestellte Absetzbarkeit der IMU für die betrieblichen Einheiten von der Irpef / Ires zurückgenommen. Die weitere Entwicklung gilt es abzuwarten.

cedolare secca - Ersatzsteuer auf Mieterträge

Die Besteuerung der Mieteinnahmen auf Wohnungen wurde nochmals günstiger gestaltet, und zwar beträgt der fixe Steuersatz für die Mieteinkünfte aus vermieteten Wohnungen mit Mietvertrag mit Gebietsabkommen bei Option für die Ersatzbesteuerung (cedolare secca) 15% anstatt der bisherigen 19%. Damit wird diese Option noch einmal vorteilhafter (auch in Anbetracht des reduzierten Pauschalabzuges für die Irpef von vormals 15% auf 5%). Man sollte grundsätzlich eine Nachberechnung für all jene Mietverträge machen, für welche bisher noch nicht für die cedolare secca optiert wurde. Für die Kunden, welche uns mit der Betreuung ihrer Mietverträge beauftragt haben, machen wir diese Nachberechnung bei der nächsten Jahresfälligkeit (kostenlos) – die Option kann nur bei Mietbeginn oder später nach jeweils einem Jahr erfolgen.

Neugestaltung Registergebühren

Ab dem 1.1.2014 wird die indirekte Besteuerung (sprich Register-, Hypothekar- und Katastergebühren) der Immobilienübertragungen neu geregelt – so sieht es zumindest das noch zu ratifizierende Gesetzesdekret (decreto IMU) vor, Abänderungen sind nicht nur möglich, sondern, wie bei uns üblich, sogar wahrscheinlich.

Der zur Zeit geltende, äußerst komplizierte Regelung mit einer ganzen Reihe von unterschiedlichen Steuersätzen und Ausnahmebestimmungen wird abgeschafft und total vereinfacht, wonach am 1.1.2014 folgende Steuersätze gelten sollen:

Übertragung der Erstwohnung (acquisto prima casa): 2%

Übertragung aller anderen Immobilien: 9%

Die proportional berechneten Hypothekar- (2%) und Katastergebühren (1%) werden ab 1.1.2014 abgeschafft, an ihre Stelle tritt jeweils eine Fixgebühr.

Durch die neue Gebührenregelung ergibt sich somit ab 1.1.2014 zumeist eine günstigere Besteuerung bei Immobilienübertragungen, z.B. bei Erstwohnungskauf zahlt man 2% anstatt bisher 3% Registergebühr, bei Kauf von Baugrund 9% anstatt 11% (8+2+1) bisher, bei landwirtschaftlichem Grund 9% anstatt bisher 17% (15+2 bzw. bei Begünstigungen für Landwirte, nur Fixgebühr). Ob die Begünstigungen für die Landwirte in Berggebieten – sprich Südtirol – beibehalten werden, ist noch unklar. Die Begünstigung für denkmalgeschützte Gebäude wird hingegen abgeschafft, ebenso die Begünstigung für die Einbringung von kommerziellen Lokalen in eine Gesellschaft.

Die Regelung im Falle eines Verkaufs mit Mehrwertsteuer werden nicht abgeändert, und so verbleibt z.B. der Verkauf der Erstwohnung bei 4% MwSt., der Verkauf eines kommerziellen Lokals normalerweise bei 21% MwSt. (hier bleiben die Hypothekar- und Katastergebühren von 3% + 1% weiterhin bestehen)

Eine neue Definition gibt es hingegen für die „Erstwohnung“, d.h. um die entsprechenden Begünstigungen anwenden zu können, darf die Wohnung nicht als A1, A8 oder A9 katastermäßig erfasst sein. Abgeschafft sind dementsprechend die bisherigen Bestimmungen, wann eine Wohnung als Luxuswohnung gilt (ex DM 2.8.1969).

Absetzbarkeit Lebens- und Unfallversicherung

Die Spesen für die Lebens- und Unfallversicherung sind ab dem Jahr 2013 nur mehr bis zu einem Höchstbetrag von 630 € absetzbar. Bisher war das Limit mit 1.291 € (ex 2,5 Mio Lire) festgeschrieben. Ab 2014 soll dieses Limit sogar auf 230 € zurückgefahren werden. Damit sind diese Versicherungsformen mittlerweile aus steuerlicher Sicht gänzlich unrentabel.

MwSt.-Satz Erhöhung auf 22%

Die bereits mehrfach angekündigte Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes von derzeit 21% auf 22% wurde nunmehr auf den 1. Oktober 2013 verschoben. Weitere Verschiebungen sind möglich.

Als Gegenfinanzierung für diese Aufschübe und für die Streichung der IMU auf Erstwohnungen werden die Steueranzahlungen im November erhöht. Der Akonto für Irpef und Irap für Personen und Personengesellschaften wurde auf 100%, jener für Ires und Irap für Kapitalgesellschaften auf 101% angehoben.

Einkommensgradmesser – redditometro

Nachdem die Bestimmungen bezüglich des Einkommensgradmessers – redditometro -

nunmehr seit 3 Jahren überarbeitet und verfeinert wurden, scheint der italienische Fiskus nun tatsächlich Ernst in dieser Angelegenheit zu machen. Noch in den nächsten Wochen und Monaten sollen Tausende von Fragebögen bzw. Vorladungen an die Steuerzahler verschickt werden, um aufgrund dieses Kontrollmechanismus das Einkommen zu überprüfen und eventuell nachzuschätzen. Das Steueramt greift dabei vorab auf die zur Verfügung stehenden Daten, wie z.B. Steuererklärung, Katasterwerte, Verträge, Bankdaten, Autobesitz (ev. auch Boote und Flugzeuge), Hausangestellte, Versicherungspolizzen, usw. zu und gleicht diese anhand der Berechnungsmethoden des „redditometro“ mit dem erklärten und versteuerten Einkommen ab. Nur wo sich größere Differenzen (zumindest 20%, sowie 12.000 €) oder andere Unstimmigkeiten ergeben – so zumindest die internen Anleitungen an die Steuerämter - soll nachgehakt werden: der Steuerpflichtige wird eingeladen, seine Position zu rechtfertigen und verschiedene Unterlagen vorzulegen. Dieser Vorladung sollte auf jeden Fall Folge geleistet werden – aber nicht, ohne sich vorher mit uns abgesprochen zu haben. Eine geeignete Verteidigungsstrategie sollte nämlich bereits vor dem ersten Treffen mit den Steuerbeamten umrissen werden. Da auch hier die Termine eng gesetzt sind (normalerweise werden 15 Tage gewährt) sollte eine Kontaktaufnahme mit unserer Kanzlei unverzüglich nach Erhalt der Vorladung erfolgen. Wir können dann gemeinsam eine Vorabberechnung durchführen und die Strategie abstecken – je nach Situation kann es dann als erfolgversprechender eingeschätzt werden, daß man selbst und alleine vorstellig wird, daß man gemeinsam den Termin wahrnimmt oder daß nur der Berater die erste Kontaktaufnahme abwickelt. Unter Umständen könnte das Steueramt auch die Berechnung laut „redditometro“ nur als Ausgangsbasis für eine eingehende und analytische Überprüfung der gewerblichen bzw. freiberuflichen Position verwenden. Und da die in nächster Zeit verschickten Vorladungen nur die potentiell „großen“ Risikopositionen betreffen, ist eine wohl überlegte Vorgehensweise umso wichtiger.

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,
Bosin & Maas & Stocker

Meran, September 2013