

*LEITFADEN FÜR DEN KAUF EINER  
WOHNEINHEIT:*  
Steuern und Steuererleichterungen



APRIL 2017

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2. VOR DEM KAUF SOLLTE FOLGENDES GETAN WERDEN... .....</b>	<b>3</b>
... die Hypotheken- und Katasterdaten überprüfen .....	3
... sich klarmachen, worum ein Vorvertrag abgeschlossen wird .....	4
<b>3. DER KAUF EINER WOHNHEINHEIT: STEUERN .....</b>	<b>7</b>
Die geschuldeten Steuern, wenn man von einem Unternehmen kauft .....	7
Die geschuldeten Steuern, wenn man von einer Privatperson kauft .....	8
Die Bemessungsgrundlage für die Steuerberechnung .....	9
Das Preis-Wert-System .....	10
Die Ersatzerklärung .....	13
<b>4. DER KAUF MIT DEN VERGÜNSTIGUNGEN „ERSTES HAUS“ .....</b>	<b>15</b>
Die vergünstigten Steuern .....	15
Die Bemessungsgrundlage für die Steuerberechnung .....	16
Die Voraussetzungen für die Steuererleichterung .....	17
Wann handelt es sich um ein „erstes Haus“ .....	20
Das Steuerguthaben für den Neukauf des „ersten Hauses“ .....	21
Wann die Steuererleichterungen verloren gehen .....	23
<b>5. ANTWORTEN AUF DIE HÄUFIGSTEN FRAGEN .....</b>	<b>26</b>
<b>6. WEITERE INFORMATIONEN .....</b>	<b>30</b>

Letzter Stand **APRIL 2017**

# 1. EINLEITUNG

In Italien ist der Kauf einer Wohnung auch heute noch eine der wichtigsten Anlageformen.

Nach den Daten, die in der von den Experten der Finanzverwaltung und der Agentur der Einnahmen herausgegebenen Zeitschrift „Immobilien in Italien - 2015“ veröffentlicht wurden, sind nahezu 8 von 10 Familien die Eigentümer der Wohnung, in der sie leben.

Zu diesem Ergebnis trägt auch die Steuergesetzgebung bei, die zahlreiche und wichtige Steuererleichterungen für den Kauf einer Wohneinheit vorsieht.

Mit dieser Veröffentlichung möchte die Agentur der Einnahmen eine zusammenfassende Übersicht der wichtigsten zu beachtenden Regeln beim Kauf eines Hauses bieten, sodass die gesetzlich vorgesehenen Vergünstigungen (geringere Steuern, Einschränkung der Befugnis zur Überprüfung des Werts etc.) bestmöglich genutzt und ein so wichtiger Moment in aller Ruhe angegangen werden kann.

Der Leitfaden richtet sich an Käufer als natürliche Personen (die den Kauf nicht in Ausübung einer gewerblichen, künstlerischen oder freiberuflichen Tätigkeit durchführen) und bezieht sich sowohl auf Verkaufsvorgänge zwischen „Privatpersonen“ als auch zwischen Unternehmen und Privatpersonen.

In erster Linie wird die Steuerbehandlung beschrieben, die dem Kauf einer Wohneinheit im Allgemeinen vorbehalten ist, danach jene im Fall der Vergünstigungen „erstes Haus“.

Besonderes Augenmerk wird auf das System "Preis-Wert" gelegt. Vielleicht wissen nicht alle, dass gemäß dieser Regel:

- die Besteuerung des Vertrags auf der Grundlage des berechneten Werts der Katasterrendite der Immobilie und nicht auf der tatsächlich gezahlten Kaufsumme erfolgt
- die Befugnis der Agentur der Einnahmen zur Überprüfung des Werts begrenzt wird
- laut Gesetz eine Reduzierung der Notarskosten zusteht.

Im ersten Teil des Leitfadens sind außerdem nützliche Hinweise angegeben, die vor dem Kauf zu beachten sind.

## 2. VOR DEM KAUF SOLLTE FOLGENDES GETAN WERDEN...

Vor dem Kauf eines Hauses ist es sinnvoll, so viele Informationen über die Immobilie wie möglich einzuholen, und in erster Linie sicherzustellen, dass sie vom rechtmäßigen Eigentümer gekauft wird.

Darüber hinaus ist es wichtig, zu wissen, was passiert, wenn Sie sich entscheiden, einen Vorvertrag (den sogenannten Kompromiss) aufzusetzen.

### ... die Hypotheken- und Katasterdaten überprüfen

Angesichts der Tatsache, dass wichtige Prüfungen zur Kataster- und Hypothekensituation der Immobilie vom Notar ausgeführt werden, der den Kaufvertrag vorbereitet, stellt die Agentur der Einnahmen den Bürgern einige praktische Werkzeuge zur Verfügung, um die Situation des Guts, das gekauft (oder verkauft) werden soll, in Erfahrung zu bringen.

Im Bereich „Online-Kataster- und Hypothekendienste“ der Internetseite [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) kann ohne Verpflichtung zur Registrierung und Gegenregistrierung auf eine Reihe von Dienstleistungen zugegriffen werden, durch die Informationen und Daten über eine Immobilie abgerufen werden können.

In diesem Bereich befinden sich auch die Informationen für das Registrierungsverfahren.

#### HINWEIS

Die Einsichtnahme der Kataster- und Hypothekendatenbank ist nur dann kostenlos, wenn der Antragsteller über ein auch nur teilweises Eigentumsrecht oder ein anderes dingliches Nutzungsrecht verfügt.

#### HYPOTHEKENEINSICHT

Über die Hypothekeneinsicht können die Register, Anmerkungen und die bei den „Immobilienberatungsdiensten“ der Agentur der Einnahmen hinterlegten Papiere konsultiert werden.



Auf diese Weise können die Transkriptionen, Eintragungen und Anmerkungen in den Immobilienregistern eingesehen werden:

- Transkriptionen werden ausgeführt, wenn ein dingliches Nutzungsrecht (zum Beispiel Nießbrauch) auf ein Immobiliengut übertragen (zum Beispiel

verkauft) oder gebildet wird, oder wenn bestimmte Rechtsangelegenheiten im Zusammenhang mit Immobilien (zum Beispiel Aufteilung, Erwerbung durch Erbschaft oder Pfändung) öffentlich gemacht werden

- eine Eintragung erfolgt zur Einrichtung von Hypotheken auf Immobilien (beispielsweise infolge von Bankkrediten)
- eine Anmerkung wird vorgenommen, wenn Transkriptionen, Eintragungen oder vorausgehende Anmerkungen (zum Beispiel Stornierung von Hypotheken und Pfändungen) geändert werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch die Hypothekeneinsicht der Eigentümer der Immobilie festgestellt werden kann, und ob dieser durch Hypotheken oder anhängige Verfahren, auch Rechtsverfahren, belastet ist.

Die Hypothekeneinsicht kann auch bei den territorialen Provinzämtern oder online beantragt werden. In beiden Fällen ist die Dienstleistung kostenlos, wenn sie für Immobilien beantragt wird, für die der Antragsteller über ein auch nur teilweises Eigentumsrecht oder ein anderes dingliches Nutzungsrecht verfügt (persönliche Hypothekeneinsicht), wobei „nachteilige“ Hypotheken kostenlos sind, während „vorteilhafte“ von der Kostenfreistellung ausgeschlossen sind. Wenn der Antragsteller nicht auch nur zum Teil Eigentümer der Immobilie ist, werden die gesetzlich vorgesehenen Gebühren für die Dienstleistung erhoben. Auf der Internetseite der Agentur stehen alle erforderlichen Informationen für den Zugang zur Dienstleistung zur Verfügung.

## ... sich klarmachen, worum ein Vorvertrag abgeschlossen wird

Der Vorvertrag, auch „Kompromiss“ genannt, ist eine Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer, die sich gegenseitig dazu verpflichten zu einem späteren Zeitpunkt einen endgültigen Kaufvertrag abzuschließen. Die Übertragung der Eigentumsrechte an der Immobilie erfolgt erst mit der Unterzeichnung des letzteren Vertrags.



Der Vorvertrag kann auch dann abgeschlossen werden, wenn beispielsweise ein sofortiger Kauf nicht möglich ist, weil der Käufer noch auf der Suche nach einem Kredit ist oder der Verkäufer auf die Übergabe einer neuen Wohnung wartet.

Der Vorvertrag muss in schriftlicher Form abgefasst werden (privates Schriftstück, privates beglaubigtes Schriftstück oder öffentliche Akte).

## **DIE REGISTRIERUNG DES VORVERTRAGS UND DIE GESCHULDETEN STEUERN**

Der Vorvertrag muss innerhalb von 20 Tagen ab der Unterzeichnung registriert werden. Wenn er mit Notarsakte abgeschlossen wurde, sorgt der Notar innerhalb von 30 Tagen für die Registrierung.

Für die Registrierung werden fällig:

- die Registersteuer von 200 Euro, unabhängig vom Kaufpreis
- die Stempelsteuer in der Höhe von 16 Euro je 4 Seiten und in jeden Fall für alle 100 Zeilen (wenn der Vertrag als öffentliche Akte oder beglaubigtes privates Schriftstück abgefasst wurde, beträgt die Stempelsteuer hingegen 155 €).

Wenn der Vorvertrag eine Zahlung vorsieht, wird außerdem die proportionale Registersteuer in folgender Höhe fällig:

- 0,50% der als Kautions bezahlten Summe
- 3% der als Anzahlung auf den Kaufpreis vorgesehenen Summen

In beiden Fällen wird die mit dem Vorverkauf gezahlte Steuer später von der für die Registrierung des endgültigen Kaufvertrags geschuldeten Steuer abgezogen. Falls die für die Kautions und die für die Anzahlungen auf den Kaufpreis gezahlte proportionale Steuer die für den endgültigen Vertrag geschuldete Registersteuer übersteigt, steht die Rückerstattung der höheren für die Registrierung des Vorvertrags gezahlte Steuer zu. Die Rückerstattung muss binnen drei Jahren ab dem Registrierungsdatum des endgültigen Vertrags beantragt werden, da sie ansonsten verfällt. Der Antrag auf Rückerstattung muss beim Amt eingereicht werden, das die Registrierung ausgeführt hat.

Wenn im Vorvertrag nicht angegeben ist, zu welchem Zweck die Summen gezahlt wurden, werden sie als Anzahlungen auf den Kaufpreis betrachtet.

## **VERTRAG MIT MEHRWERTSTEUERPFLICHT**

Auch wenn die Übertragung der Immobilie der Mehrwertsteuer unterliegt, unterscheidet sich die Besteuerung des Vorvertrags je nachdem, ob er die Zahlung einer Summe als Anzahlung oder als Kautions vorsieht:

- die Zahlung einer Anzahlung ist mit Mehrwertsteuer in Rechnung zu stellen, da sie eine Vorauszahlung auf den vereinbarten Kaufpreis darstellt. In diesem Fall ist die Registersteuer in feststehender Höhe fällig (200 Euro)
- die Kautions unterliegt nicht der Mehrwertsteuer, auch wenn sie von einer entsprechenden Vertragsklausel vorgesehen ist, da sie keine Gegenleistung für eine Erbringung von Dienstleistungen oder eine Abtretung von Gütern ist. Daher ist die proportionale Registersteuer (0,50%) zu zahlen.

## **DER NUTZEN DER TRANSKRIPTION DES VORVERTRAGS**

Wie zuvor erwähnt, führt der Abschluss des Vorvertrags nur zu einer rechtlichen Verpflichtung zwischen Verkäufer und Käufer, ohne Übertragung des Eigentumsrechts.

Es könnte daher der Fall sein, dass trotz des „Kompromisses“ der Verkäufer dieselbe Immobilie an eine andere Person verkauft oder dingliche Nutzungsrechte (zum Beispiel Nießbrauch) an ihr einrichtet, oder dass eine Hypothek auf die Immobilie aufgenommen wird.

In diesen Fällen kann der Käufer bei Gericht nur einen Schadenersatz und nicht die Annullierung des Verkaufs oder der Eintragung der Hypothek beantragen.

Um solche Situationen zu vermeiden, stellt das Gesetz das Instrument der Transkription des Vorvertrags in die Immobilienregister zur Verfügung.

Auf diese Weise beeinträchtigen eventuelle Verkäufe derselben Immobilie oder die Einrichtung von anderen Rechten zugunsten von Dritten nicht die Rechte des Käufers.

Für die Transkription des Vorvertrags ist es erforderlich, dass die Akte unter Beteiligung eines Notars abgeschlossen wird. In diesem Fall kommt zur Registersteuer und zur Stempelsteuer von 155 Euro die Zahlung der Hypothekensteuer von 200 € und der Hypothekenabgaben von 35 € hinzu.

#### **DIE REGISTRIERUNGSPFLICHT DER IMMOBILIENAGENTUR**

Immobilienmakler sind dazu verpflichtet, Vorverträge, die aufgrund ihrer Tätigkeit abgeschlossen wurden, zu registrieren zu lassen.

Im Allgemeinen ist bei Geschäften, die durch die Vermittlung von Immobilienmaklern abgeschlossen wurden, erforderlich, die Registrierung für Folgendes zu beantragen:

- Vorverträge
- die Annahme des Vorschlags, wenn die im Vorschlag enthaltenen Klauseln an sich ausreichend und notwendig sind, um den Abschluss eines Vorvertrags zu bestimmen.

Dagegen sind nicht registrierungspflichtig:

- die dem Makler übertragenen Verkaufsaufträge
- Kaufangebote
- die Annahme eines Vorschlags, der nicht an sich ausreichend und notwendig sind, um den Abschluss eines Vorvertrags zu bestimmen.

## 3. DER KAUF EINER WOHNHEINHEIT: STEUERN



Die beim Kauf einer Wohneinheit zu zahlenden Steuern hängen von verschiedenen Faktoren ab und variieren je nachdem, ob der Verkäufer eine „Privatperson“ oder ein Unternehmen ist, und ob der Kauf mit oder ohne die Vergünstigungen „erstes Haus“ ausgeführt wird.

Dieses Kapitel beschreibt das für den Kauf einer Wohnung vorgesehene Steuersystem, der ohne die Anwendung der Steuererleichterung „erstes Haus“ erfolgt (diese wird im nachfolgenden Kapitel besprochen).

### Die geschuldeten Steuern, wenn man von einem Unternehmen kauft

Wenn der Verkäufer ein Unternehmen ist, gilt als allgemeine Regel, dass der Verkauf von der Mehrwertsteuer befreit ist. In diesem Fall muss der Käufer Folgendes zahlen:

- die Registersteuer in proportionaler Höhe von 9%
- die feststehende Hypothekensteuer in Höhe von 50 Euro
- die feststehende Katastersteuer in Höhe von 50 Euro.

#### WANN IST DIE MEHRWERTSTEUER AUF DEN KAUF FÄLLIG

Wie schon gesagt, ist der Verkauf von Gebäuden zu Wohnzwecken durch Unternehmen in der Regel von der Mehrwertsteuer befreit.

Dennoch wird die Steuer auf Folgendes angewandt:

- auf Verkäufe, die von Baufirmen oder Gebäudesanierungsfirmen binnen 5 Jahren ab der Fertigstellung des Baus oder der Maßnahme oder auch nach diesen 5 Jahren getätigt wurden, wenn der Verkäufer sich dafür entscheidet, den Vorgang mit Mehrwertsteuer auszuführen (diese Wahl muss im Kaufvertrag oder Vorvertrag ausgedrückt werden)
- auf Verkäufe von Wohngebäuden für sozialen Wohnungsbau, wenn der Verkäufer sich dafür entscheidet, den Vorgang mit Mehrwertsteuer auszuführen (auch in diesem Fall muss die Wahl im Kaufvertrag oder Vorvertrag ausgedrückt werden).

In diesen Fällen muss der Käufer Folgendes zahlen:

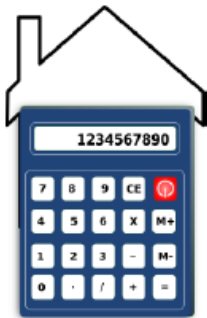
- Die MwSt. in Höhe von 10% (für Verkäufe und Verträge zur Bildung von dinglichen Rechten von Wohneinheiten (auch wenn diese noch im Bau sind), die



in anderen Katasterkategorien als A/1, A/8 und A/9 klassifiziert oder klassifizierbar sind, wenn nicht die Vorbedingungen für die Inanspruchnahme der Steuererleichterungen „erstes Haus“ vorliegen, bzw. die MwSt. in Höhe von 22% für Verkäufe und Verträge zur Bildung von dinglichen Rechten von Immobilienobjekten, die in den Kategorien A/8 und A/9 klassifiziert oder klassifizierbar sind

- die feststehende Registersteuer in Höhe von 200 Euro
- die feststehende Hypothekensteuer in Höhe von 200 Euro
- die feststehende Katastersteuer in Höhe von 200 Euro.

## Die geschuldeten Steuern, wenn man von einer Privatperson kauft



Wenn der Verkäufer eine Privatperson ist, muss der Verkäufer Folgendes zahlen:

- die proportionale Registersteuer in Höhe von 9%
- die feststehende Hypothekensteuer in Höhe von 50 Euro
- die feststehende Katastersteuer in Höhe von 50 Euro.

In jedem Fall (Kauf von einem Unternehmen oder Kauf von einer Privatperson) sind die Register-, Hypotheken- und Katastersteuern vom Notar zum Zeitpunkt der Registrierung der Akte zu zahlen.

### HINWEIS

Sowohl dann, wenn man von einem Unternehmen mit Befreiung von der Mehrwertsteuer kauft, als auch beim Kauf von einer Privatperson kann die proportionale Registersteuer keinesfalls geringer als 1000 Euro sein. Dennoch könnte der tatsächlich zu zahlenden Betrag aufgrund des Abzugs der schon auf die Kautions bei der Registrierung des Vorvertrags gezahlten proportionale Steuer geringer ausfallen.

Die der proportionalen Registersteuer unterliegenden Akten sowie alle Akten und Formalitäten, die für die Erfüllung der Verpflichtungen bei den Kataster- und Immobilienregisterämtern erforderlich sind, sind von der Stempelsteuer, den speziellen Katasterabgaben und den Hypothekenabgaben ausgenommen.

## STEUERN AUF DEN KAUF OHNE DIE VERGÜNSTIGUNGEN „ERSTES HAUS“

VERKÄUFER	GESCHULDETE STEUERN	
<b>PRIVATPERSON</b> oder <b>UNTERNEHMEN</b> (von der Mehrwertsteuer befreiter Verkauf)	<b>REGISTERSTEUER</b>	<b>9%</b> (mit einem Minimum von 1000 Euro)
	<b>HYPOTHEKENSTEUER</b>	<b>50 Euro</b>
	<b>KATASTERSTEUER</b>	<b>50 Euro</b>
<b>UNTERNEHMEN</b> (mehrwertsteuerpflichtiger Verkauf)	<b>MWST.</b>	<b>10%</b> ( <b>22%</b> für Immobilien der Kategorie A/1, A/8 und A/9)
	<b>REGISTERSTEUER</b>	<b>200 Euro</b>
	<b>HYPOTHEKENSTEUER</b>	<b>200 Euro</b>
	<b>KATASTERSTEUER</b>	<b>200 Euro</b>

## Die Bemessungsgrundlage für die Steuerberechnung



Wenn der Kauf der Wohneinheit mehrwertsteuerpflichtig ist, ist die Steuerbemessungsgrundlage zur Berechnung der Mehrwertsteuer (10% und 22%, je nach Fall) der Kaufpreis.

In diesem Fall werden die Register-, Hypotheken- und Katastersteuern in feststehender Höhe (200 Euro für jede Steuer) gezahlt.

### HINWEIS

Wenn die Höhe der im Kaufvertrag angegebenen Kaufsumme (und in der nachfolgenden Rechnung) vom tatsächlich gezahlten Betrag abweicht, ist der Käufer, auch als Privatperson (d. h. nicht Inhaber einer MwSt.-Nummer) gemeinsam mit dem Verkäufer zur Zahlung der Mehrwertsteuer auf die Differenz zwischen dem tatsächlich gezahlten und dem angegebenen Betrag sowie der entsprechenden Sanktion verpflichtet.

In dieser Situation kann der Verkäufer als privates Subjekt den Verstoß regeln, indem er die höhere geschuldete Steuer binnen 60 Tagen ab dem Vertragsabschluss zahlt. Er muss außerdem der Agentur der Einnahmen innerhalb derselben Frist eine Kopie des Zahlungsbelegs und der gezahlten Rechnungen vorlegen.

## Das Preis-Wert-System

Für Verkäufe von Immobilien zu Wohnzwecken (und der entsprechenden zugehörigen Teile) sieht das Gesetz bei einer Vorliegen von bestimmten Bedingungen und spezifischen subjektiven und objektiven Voraussetzungen einen besonderen Mechanismus zur Festsetzung der Bemessungsgrundlagen der Register-, Hypotheken- und Katastersteuern vor: das „Preis-Wert-System“.

Aus der Anwendung dieses im Jahr 2006 eingeführten Kriteriums ergeben sich beträchtliche Vorteile für den Käufer einer Wohneinheit. Sein Zweck besteht in der Tat darin, einerseits die Transparenz der Immobilienkäufe und andererseits die Gerechtigkeit bei der Besteuerung sicherzustellen.

Das Preis-Wert-System erlaubt die Besteuerung der Übertragung von Immobilien auf der Grundlage ihres Katasterwerts, unabhängig von der gezahlten und im Kaufvertrag angegebenen Kaufsumme.

Außerdem impliziert dieses System auch einen erheblichen Schutz für den Käufer, da es die Befugnis zur Feststellung des Wert von Seiten der Agentur der Einnahmen beschränkt.

### WANN ES ANZUWENDEN IST

Das Preis-Wert-System kommt auf Verkäufe zur Anwendung, die der Registersteuer in proportionale Höhe unterliegen (folglich sind mehrwertssteuerpflichtige Verkäufe ausgeschlossen), und bei denen der Käufer eine natürliche Person ist (die nicht in Ausübung einer gewerblichen, künstlerischen oder freiberuflichen Tätigkeit handelt).

Folglich kann dieser Mechanismus außer bei allen Verkäufen, bei denen die Parteien „Privatpersonen“ sind, auch bei Verkäufen an natürliche Personen durch Verkäufer angewandt werden, die nicht Inhaber einer MwSt.-Nummer sind (Vereine, Stiftungen und Ähnliche) sowie bei Verkäufen an natürliche Personen durch Gesellschaften und Unternehmen, die vom Mehrwertsteuersystem ausgenommen sind.

### AUF WELCHE IMMOBILIEN ES ANZUWENDEN IST

Das Preis-Wert-System kommt allgemein für den Verkauf von Immobilien zu Wohnzwecken und die entsprechenden zugehörigen Teile zur Anwendung (siehe Absatz).

Es gilt also auch für Käufe von Wohneinheiten (und der entsprechenden zugehörigen Teile) ohne die Vergünstigungen „erstes Haus“.

### HINWEIS

Das Preis-Wert-System wird auch auf Akten zur Übertragung oder Bildung von dinglichen Teilrechten und Nutzungsrechten (zum Beispiel bloßes Eigentum und Nießbrauch) und auf Käufe im Zusammenhang mit Zwangsenteignung und Versteigerung angewandt. Auch in diesen Fällen muss es sich um Immobilien zu Wohnzwecken und die entsprechenden zugehörigen Teile handeln.

### DER ANTRAG DES KÄUFERS

Für die Anwendung des Preis-Wert-Systems ist ein dem Notar bei Abschluss des Kaufvertrags übergebener spezifischer Antrag durch den Käufer erforderlich. Der Antrag darf nicht in einer nachfolgenden ergänzenden Akte enthalten sein.

### DIE ANGABE DER KAUFSUMME

In jedem Fall müssen die Parteien im Kaufvertrag die vereinbarte Kaufsumme angeben.

### HINWEIS

Wenn die tatsächliche Höhe der Kaufsumme auch nur zum Teil unterschlagen wird, werden die Register-, Hypotheken- und Katastersteuern auf der Grundlage der tatsächlich vereinbarten Summe und nicht mehr auf den Katasterwert berechnet. Außerdem kommt eine Sanktion von 50% bis 100% der Differenz zwischen den geschuldeten und der schon angewandten Steuer zur Anwendung.

Wenn im Kaufvertrag hingegen ein geringerer Katasterwert als jener angegeben ist, der sich aus der korrekten Anwendung des gesetzlich festgelegten Koeffizienten ergibt, bleibt die Preis-Wert-Regel bestehen. In diesem Fall nimmt die Agentur der Einnahmen keine Überprüfung des Marktwerts der Immobilie vor, sondern fordert die höhere Steuer, die sich aus der Anwendung des korrekten Katasterwerts ergibt.

### WIE DER KATASTERWERT BERECHNET WIRD

Der Katasterwert von Gebäuden zu Wohnzwecken (unterschiedlich vom „ersten Haus“) wird durch Multiplikation der Katasterrendite (erhöht um 5%) mit dem Koeffizienten 120 berechnet.

$$\text{Katasterwert} = \text{Katasterrendite} \times 1,05 \times 120$$

### Beispiel für die Berechnung der Registersteuer

Nehmen wir an, dass ein Haus, das eine Katasterrendite von 900 Euro hat, zum Preis von 200.000 Euro gekauft wird.

Mit Anwendung der Preis-Wert-Regel beträgt die Bemessungsgrundlage für die Anwendung der Registersteuer von 9%:  $900 \times 1,05 \times 120 = 113.400$  Euro.

Daher ist die zu zahlende Registersteuer 10.206 Euro ( $113.400 \times 9\%$ ).

Ohne die Anwendung der Preis-Wert-Regel müsste die Steuer auf den vereinbarten Wert (200.000 Euro) gezahlt werden und wäre 18.000 Euro ( $200.000 \times 9\%$ ).

### FASSEN WIR ZUSAMMEN

Das Preis-Wert-System wird unter der Bedingung angewandt, dass:

- das gekaufte Gebäude zu Wohnzwecken dient (daher nur Wohnungen, mit oder ohne Vorbedingung „erstes Haus“)

- der Käufer eine Privatperson ist, die nicht in Ausübung einer gewerblichen, künstlerischen oder freiberuflichen Tätigkeit handelt (beispielsweise ist ein Kauf für das Büro eines Freiberuflers nicht zulässig)
- der Käufer beim Notar bei Abschluss des Kaufvertrags ausdrücklich die Anwendung der Preis-Wert-Regel beantragt
- die Parteien den tatsächlich vereinbarten Kaufpreis im Vertrag angeben.

#### PREIS-WERT AUCH AUF ZUGEHÖRIGE TEILE

Das Preis-Wert-System kommt auch für den Kauf von zugehörigen Teilen von Wohnimmobilien zur Anwendung (ohne quantitative Einschränkung und auch, wenn dies über eine separate Akte erfolgt), vorausgesetzt das:

- die zugehörige Einheit über eine eigene Katasterrendite verfügt
- eindeutig festgestellt werden kann, dass das zugehörige Gut zur hauptsächlichen Immobilie (die notwendigerweise eine Immobilie zu Wohnzwecken sein muss) gehört
- im Kaufvertrag die Zugehörigkeit aufscheint.

#### WELCHES SIND DIE VORTEILE FÜR DEN KÄUFER

Dem Käufer, der unter Beachtung aller gesetzlich geforderten Bedingungen die Anwendung des Preis-Wert-Systems wählt, entstehen daraus beträchtliche Vergünstigungen.

Insbesondere ist die Befugnis zur Überprüfung durch die Agentur der Einnahmen sowohl hinsichtlich der Registersteuer als auch der Einkommensteuer eingeschränkt.

In der Tat gilt gegenüber Käufern, die das Preis-Wert-System in Anspruch nehmen, Folgendes:

- die Agentur der Einnahmen darf den Wert zum Zweck der Registersteuer nicht überprüfen, außer in den Fällen einer gänzlichen oder teilweisen Unterschlagung des vereinbarten Kaufpreises
- die Vorschriften zur Überprüfung zum Zweck der Einkommensteuer auf der Grundlage einfacher Annahmen werden nicht angewandt.

Zweitens sieht das Gesetz eine Reduktion des an den Notar gezahlten Honorars vor.

#### BEMESSUNGSGRUNDLAGE

ART DES VERKAUFS	DER WERT, AUF DEN DIE STEUERN ANZUWENDEN SIND
MIT MWST.	VERKAUFSPREIS
OHNE MWST.	MÖGLICHKEIT EINER BEANTRAGUNG DES „PREIS-WERT-SYSTEMS“ (Besteuerung des Katasterwerts) <b>Katasterwert = Katasterrendite x 1,05 x 120</b>

## DAS PREIS-WERT-SYSTEM: BEDINGUNGEN UND VORTEILE

ANWENDBAR, WENN	VORTEILE FÜR DEN KÄUFER
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Käufer eine Privatperson ist</li> <li>2. das Gebäude zu Wohnzwecken dient</li> <li>3. der Käufer bei Abschluss des Kaufvertrags ausdrücklich die Anwendung des Preis-Wert-Systems beantragt</li> <li>4. die Parteien die vereinbarte Kaufsumme im Vertrag angeben</li> </ol>	<p>Beschränkung der Überprüfungsbefugnis durch die Agentur der Einnahmen</p> <p>Reduktion der Notarsgebühren um 30%</p>

## Die Ersatzerklärung



Bei Immobilienkäufen, auch wenn diese mehrwertsteuerpflichtig sind, müssen die Parteien neben den spezifischen Erklärungen zur Anwendung des Preis-Werts-Systems und zum Vorliegen der Vergünstigungen „erstes Haus“ (siehe folgendes Kapitel) im Kaufvertrag eine Ersatzerklärung einer eidesstattlichen Erklärung einfügen, der die folgenden Informationen enthält:

- detaillierte Angabe der Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises (Scheck, Überweisung, etc.)
- ob die Transaktion durch einen Vermittler zustande gekommen ist, und wenn ja, alle Identifikationsdaten des Inhabers im Fall einer natürlichen Person, oder den Firmennamen und die Geschäftsbezeichnung sowie die Identifikationsdaten des gesetzlichen Vertreters im Fall eines anderen Subjekts als einer natürlichen Person, bzw. des nicht gesetzlichen Vertreters des Vermittlers der Gesellschaft, die Mehrwertsteuernummer, Steueridentifikationsnummer, Eintragung in das Verzeichnis der Wirtschafts- und Verwaltungsdaten (REA) der Handelskammer
- die Aufwendungen für die Vermittlungstätigkeit, mit detaillierten Angaben des Zahlungsmodus.

Der Notar muss der Agentur der Einnahmen die Agenten melden, die nicht im Verzeichnis „Vermittlungsaktivitäten“ aufscheinen.

Im Fall einer unterlassenen, unvollständigen, oder nicht wahrheitsgemäßen Angabe der in der Eigenerklärung anzugebenden Daten ist die Anwendung einer Verwaltungsstrafe zwischen 500 Euro bis 10.000 Euro (zusätzlich zu den strafrechtlichen Sanktionen für die Ausstellung von nicht wahrheitsgemäßen Erklärungen) vorgesehen.

Außerdem wird zum Zweck der Registersteuer eine Überprüfung des Werts vorgenommen, auch wenn die Parteien die Versteuerung auf der Grundlage des Katasterwerts beantragt haben.

## HINWEIS

Um den Verkauf von urbanen Immobilieneinheiten zu verhindern, die nicht den Katasternormen entsprechen (nicht im Kataster gemeldete Immobilien, oder solche, an denen niemals gemeldete Veränderungen vorgenommen wurden), müssen im Notarvertrag nicht nur die Katasterdaten, sondern auch der Verweis auf die im Katasteramt hinterlegten Pläne angegeben werden, andernfalls ist dieser ungültig.

Außerdem muss der Vertrag die Erklärung enthalten, in der die Parteien bestätigen, dass die tatsächliche Situation der Immobilie jener entspricht, die aus den Katasterdaten und den Plänen hervorgeht (die Erklärung kann durch eine Konformitätsbescheinigung ersetzt werden, die von einem zur Einreichung von Katasteraktualisierungsakten zugelassene Techniker ausgestellt wurde).

Vor dem Aufsetzen des Vertrags muss der Notar die im Kataster eingetragenen Eigentümer ermitteln und überprüfen, ob sie mit den Daten in den Immobilienregistern übereinstimmen.

## 4. DER KAUF MIT DEN VERGÜNSTIGUNGEN „ERSTES HAUS“

Die zu zahlenden Steuern werden reduziert, wenn der Kauf bei einem Vorliegen der Vorbedingungen „erstes Haus“ erfolgt.

Im Allgemeinen gelten diese Vergünstigungen unter folgenden Voraussetzungen:

- das gekaufte Gebäude gehört zu bestimmten Katasterkategorien
- das Gebäude befindet sich in der Gemeinde, in der der Käufer seinen Wohnsitz hat (oder dorthin zu verlegen plant) oder arbeitet
- der Käufer verfügt über bestimmte Vorbedingungen.

### Die vergünstigten Steuern

Die bei einem Kauf mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ zu zahlenden Steuern sind:

- wenn der Verkäufer eine Privatperson oder ein Unternehmen ist, der mit Mehrwertsteuerbefreiung verkauft
  - proportionale Registersteuer in Höhe von 2%
  - feststehende Hypothekensteuer in Höhe von 50 Euro
  - feststehende Katastersteuer in Höhe von 50 Euro
- wenn der Verkäufer ein Unternehmen ist, und der Verkauf mit MwSt. erfolgt
  - Reduzierte MwSt. In Höhe von 4%
  - feststehende Registersteuer in Höhe von 200 Euro
  - feststehende Hypothekensteuer in Höhe von 200 Euro
  - feststehende Katastersteuer in Höhe von 200 Euro

#### HINWEIS

Wie schon im vorangegangenen Kapitel für Käufe ohne die Vergünstigung „erstes Haus“ darf die proportionale Registersteuer (2%) nicht geringer als 1000 Euro sein. Dennoch könnte der tatsächlich zu zahlende Betrag aufgrund des Abzugs der schon auf die Kautionszahlung (bei der Registrierung des Vorvertrags) gezahlten proportionalen Steuer, oder aufgrund des Steuerguthabens für den Kauf des „ersten Hauses“ geringer ausfallen.

Die der proportionalen Registersteuer unterliegenden Akten sowie alle Akten und Formalitäten, die für die Erfüllung der Verpflichtungen bei den Kataster- und



Immobilienregisterämtern erforderlich sind, sind von der Stempelsteuer, den speziellen Katasterabgaben und den Hypothekenabgaben ausgenommen.

Die selbe vergünstigte Steuer kommt auch auf die zugehörigen Teile zur Anwendung, auch wenn diese mit einem vom Kauf des „ersten Hauses“ getrennten Vertrag gekauft werden.

## Die Bemessungsgrundlage für die Steuerberechnung

### VERKÄUFE MIT MWST.

Auch wenn der Kauf mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ erfolgt, ist die Bemessungsgrundlage der Mehrwertsteuer (4%) im Fall eines mehrwertsteuerpflichtigen Verkaufs der Kaufpreis, während die Register-, Hypotheken- und Katastersteuern in feststehender Höhe zu zahlen sind (200 Euro pro Steuer).

### DAS PREIS-WERT-SYSTEM

Der Preis-Wert-Mechanismus wird für nicht der Mehrwertsteuer unterliegende Käufe gezahlt, auch wenn diese mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ erfolgen. In diesem Fall wird der Katasterwert durch Multiplikation der (um 5% erhöhten) Katasterrendite mit dem Koeffizienten 110 berechnet.

$$\text{Katasterwert „erstes Haus“} = \text{Katasterrendite} \times 1,05 \times 110$$

### Beispiel für die Berechnung der Registersteuer

Nehmen wir an, dass eine mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ gekaufte Wohnung eine Katasterrendite von 900 Euro hat und der gezahlte Kaufpreis 200.000 Euro beträgt.

Wenn die Preis-Wert-Regel beantragt wird, beträgt die Bemessungsgrundlage für die Anwendung der Registersteuer von 2%:  $900 \times 1,05 \times 110 = 103.950$  Euro.

Daher ist die zu zahlende Registersteuer 2.079 Euro ( $103.950 \times 2\%$ ).

Ohne Beantragung der Preis-Wert-Regel wird die Steuer auf den Kaufwert (200.000 Euro) berechnet und beträgt 4.000 Euro ( $200.000 \times 2\%$ ).

Im Falle eines Kaufs mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ und der Anwendung des Preis-Wert-Systems ergeben sich die gleichen Vorteile, die ihm vorherigen Kapitel beschrieben wurden.

## DIE MIT DEN VERGÜNSTIGUNGEN „ERSTES HAUS“ ZU ZAHLENDEN STEUERN

VERKÄUFER	GESCHULDETE STEUERN	
<b>PRIVATPERSON</b> oder <b>UNTERNEHMEN</b> (von der Mehrwertsteuer befreiter Verkauf)	REGISTERSTEUER	2% (mit einem Minimum von 1000 Euro)
	HYPOTHEKENSTEUER	50 Euro
	KATASTERSTEUER	50 Euro
<b>UNTERNEHMEN</b> (mehrwertsteuerpflichtiger Verkauf)	MWST.	4%
	REGISTERSTEUER	200 Euro
	HYPOTHEKENSTEUER	200 Euro
	KATASTERSTEUER	200 Euro

### BEMESSUNGSGRUNDLAGE

ART DES VERKAUFS	DER WERT, AUF DEN DIE STEUERN ANZUWENDEN SIND
MIT MWST.	VERKAUFSPREIS
OHNE MWST.	MÖGLICHKEIT, DAS PREIS-WERT-SYSTEM ZU BEANTRAGEN" (Besteuerung des Katasterwerts) $\text{Katasterwert} = \text{Katasterrendite} \times 1,05 \times 110$

### DAS PREIS-WERT-SYSTEM: BEDINGUNGEN UND VORTEILE

ANWENDBAR, WENN	VORTEILE FÜR DEN KÄUFER
<ol style="list-style-type: none"> <li>der Käufer eine Privatperson ist</li> <li>das Gebäude zu Wohnzwecken dient</li> <li>der Käufer bei Abschluss des Kaufvertrags ausdrücklich die Anwendung des Preis-Wert-Systems beantragt</li> <li>die Parteien die vereinbarte Kaufsumme im Vertrag angeben</li> </ol>	Beschränkung der Überprüfungsbefugnis durch die Agentur der Einnahmen  Reduktion der Notarsgebühren um 30%

## Die Voraussetzungen für die Steuererleichterung

Wie bereits erwähnt, werden die für den Kauf des „ersten Hauses“ vorgesehene Steuererleichterungen bei einem Vorliegend einiger Bedingungen zuerkannt, und nur wenn der Käufer über bestimmte Voraussetzungen verfügt.

In diesem Fall muss der Käufer zusätzlich zu allen in der Ersatzerklärung anzugebenden Informationen, die schon in den vorherigen Kapiteln besprochen wurden, ausdrücklich erklären, dass er



im Besitz der Vorbedingungen für das „erste Haus“ ist (diese Erklärung kann auch mit einer nachfolgenden Akte abgegeben werden, die den ursprünglichen Kaufvertrag ergänzt).

#### **KATASTERKATEGORIE**

Zur Inanspruchnahme der Steuererleichterungen „erstes Haus“ muss die gekaufte Wohnung zu einer der folgenden Katasterkategorien gehören:

- A/2 (bürgerliche Wohnungen)
- A/3 (ökonomische Wohnungen)
- A/4 (Volkswohnungen)
- A/5 (einfache Volkswohnungen)
- A/6 (bäuerliche Wohnungen)
- A/7 (Villenwohnungen)
- A/11 (Hütte, Almhütte, Schutzhütte).

Die Steuererleichterungen „erstes Haus“ sind hingegen nicht für den Kauf einer Wohnung der folgenden Kategorien A/1 (herrschaftliche Wohnungen), A/8 (Landhäuser) und A/9 (Schlösser und Gebäude von bedeutsamem künstlerischem und historischem Wert).

Die Steuererleichterungen stehen auch für den Kauf der zugehörigen Teile zu, die in die Katasterkategorien C/2 (Magazine und Lagerräume), C/6 (zum Beispiel Unterstände und Garagen) und C/7 (geschlossene oder offene Wetterdächer) klassifiziert oder klassifizierbar sind, beschränkt auf einen zugehörigen Teil pro Kategorie.

Es ist jedoch notwendig, dass diesen dauerhaft als Serviceraum der Hauptwohnung bestimmt sind und dass diese mit der Steuererleichterung „erstes Haus“ gekauft wurde.

#### **WO MUSS SICH DIE IMMOBILIE BEFINDEN**

Eine weitere Voraussetzung besteht im Ort, in dem sich die zu kaufende Immobilie befindet.

Um die Vergünstigungen in Anspruch nehmen zu können, muss sich der Wohneinheit auf dem Gebiet der Gemeinde befinden, in dem der Käufer seinen Wohnsitz hat.

Wenn der Käufer seinem Wohnsitz in einer anderen Gemeinde hat, muss er diesen binnen 18 Monaten ab dem Kauf in die Gemeinde verlegen, in dem sich die Immobilie befindet. Die Erklärung, seinem Wohnsitz verlegen zu wollen, muss im Kaufvertrag enthalten sein, andernfalls verfällt die Vergünstigung.

Die Änderung des Wohnsitzes gilt an dem Datum als ausgeführt, an dem die betroffene Person die Umzugserklärung beim Gemeinde einreicht.

Ebenso ist man zur Steuererleichterung berechtigt, wenn die Immobilie:

- auf dem Gebiet der Gemeinde liegt, in der der Käufer seine Aktivität ausübt (auch ohne Bezahlung, wie zum Beispiel Studienaktivitäten, unentgeltliche Arbeit, sportliche Betätigung)
- auf dem Gebiet der Gemeinde befindet, in der der Arbeitgeber seinen Firmensitz hat oder seine Geschäftstätigkeit ausübt, wenn der Käufer aus beruflichen Gründen ins Ausland umziehen musste
- in einer beliebigen Gemeinde des gesamten Staatsgebiets liegt, vorausgesetzt, die Gemeinde wurde als „erstes Haus“ auf italienischem Gebiet gekauft, wenn der Käufer ein ins Ausland ausgewanderter italienischer Staatsbürger ist.

Die Bedingung der Auswanderung kann durch die Bescheinigung der Eintragung bei der AIRE (Meldeamt der im Ausland ansässigen italienischen Staatsbürger) oder durch Selbstbescheinigung mit Erklärung beim Kaufvertrag belegt werden.

Für das Personal der Streitkräfte und der Polizeikräfte ist die Bedingung des Wohnsitzes in der Gemeinde, in der die mit der Steuererleichterung erstes Haus gekaufte Immobilie liegt, nicht erforderlich.

Mit Resolution Nr. 53/E vom 27. April 2017 hat die Agentur der Einnahmen eine Klarstellung zu einem spezifischen Fall eines Steuerzahlers gegeben, der im Kaufvertrag die Begünstigungen für die Erstwohnung mittels Erklärung beantragt hatte, dass er seine Tätigkeit vorwiegend in der Gemeinde ausüben würde, in der er die Wohnung gekauft hatte.

Aus verschiedenen Gründen wurde diese Tätigkeit vom Steuerzahler nie aufgenommen, weshalb er einen Antrag gestellt hat, die in Anspruch genommene Steuerbegünstigung trotzdem beibehalten zu können, da er weiterhin die Absicht hätte seinen Wohnsitz in die Gemeinde zu verlegen, wo er die neue Wohnung gekauft hatte.

Bei Vorliegen einer solchen Situation, hat die Agentur klargestellt, dass der Steuerzahler die Begünstigungen für die „Erstwohnung“ nur unter folgenden Bedingungen beibehalten kann:

- im Fall, dass ab dem Kauf der Immobilie keine 18 Monate vergangen sind
- im Fall, dass er die im Kaufvertrag abgegebene Erklärung mit der Erklärung ergänzen würde, dass er seinen Wohnsitz innerhalb von 18 Monaten ab dem Kaufdatum in die Gemeinde verlegen würde in der sich die Immobilie befindet
- im Fall, dass die Begünstigungen nicht bereits mittels Verrechnungsbescheid beanstandet worden seien.

Außerdem muss diese Zusatzerklärung in Beachtung derselben juristischen Modalitäten abgefasst werden, die für den ursprünglichen Akt vorgesehen sind und die Zusatzerklärung muss im selben Amt, in dem die vorherige Registrierung des Kaufvertrages vorgenommen wurde, registriert werden.

## Wann handelt es sich um ein „erstes Haus“



Bis zum Inkrafttreten des Stabilitätsgesetzes 2016 war zur Beantragung der Steuererleichterungen erstes Haus Folgendes erforderlich:

- man durfte nicht Inhaber, ausschließlich oder gemeinsam mit dem Ehegatten, des Eigentums-, Nießbrauchs-, Nutzungs- und Wohnrechts einer anderen Wohneinheit auf Gebiet der Gemeinde sein, in der sich die mit Steuererleichterungen gekaufte Immobilie befindet
- man durfte auf dem gesamten Staatsgebiet nicht Inhaber, auch nicht anteilmäßig oder in Gütergemeinschaft, von Eigentums-, Nutzungs-, Nießbrauchs-, Wohnrechten oder des bloßen Eigentums an einer anderen Immobilie sein, die unter Inanspruchnahme derselben Steuererleichterungen „erstes Haus“ gekauft wurde, auch wenn dies durch den Ehegatten erfolgte.

E l'acquirente aveva l'obbligo di dichiarare tali condizioni nell'atto di compravendita.

Außerdem war das Käufer dazu verpflichtet, diese Bedingung im Kaufvertrag zu erklären.

Seit dem 1. Januar 2016 wurden die Steuervorteile auch auf den Steuerzahler ausgedehnt, der schon Besitzer einer mit den Steuererleichterungen erstes Haus gekauften Immobilie ist, vorausgesetzt, das schon besessene Haus wird innerhalb eines Jahres ab der Neuerwerbung verkauft.

Die Ausdehnung der Steuererleichterung steht auch dann zu, wenn die Neuerwerbung unentgeltlich erfolgt (Schenkung und Erbschaft).

Aus der Akte des Erwerbs der neuen Immobilie im erleichterten Steuersystem (Kauf, Schenkungsakte oder Erbschaftserklärung) muss die Verpflichtung zum Verkauf innerhalb eines Jahres der schon besessenen Immobilie hervorgehen. Wenn dies nicht erfolgt, gehen die für den Kauf der neuen Immobilien in Anspruch genommenen Steuererleichterungen verloren und zusätzlich zu den höheren Steuern und den entsprechenden Zinsen muss eine Sanktion von 30% bezahlt werden.

Für die nicht erfolgte Erfüllung der Verpflichtung ist jedoch die Möglichkeit einer Reduktion der Sanktion vorgesehen (durch die Einrichtung der tätigen Wiedergutmachung), indem ein Antrag bei der Agentur der Einnahmen eingereicht wird, in dem der Verfall der Steuererleichterungen angegeben wird.

Auch der Steuerzahler, der nach dem Kauf erkennt, dass er die übernommene Verpflichtung (Verkauf der alten Immobilie) nicht einhalten kann, kann bei der Zweigstelle der Agentur, bei dem die Akte registriert wurde, einen geeigneten Antrag einreichen. Mit diesem Antrag, der innerhalb eines Jahres ab dem Datum der Neuerwerbung eingereicht werden muss, wird die Unmöglichkeit zu verkaufen

erklärt und folglich wird die Neuberechnung der geschuldeten Steuer und die Berechnung der zu zahlenden Zinsen beantragt.

#### HINWEIS

Die Steuererleichterungen „erstes Haus“ stehen nicht zu, wenn man eine Wohneinheit in derselben Gemeinde kauft, in der man schon eine andere Immobilie besitzt, die ohne Inanspruchnahme der Vergünstigungen gekauft wurde.

Dies gilt auch dann, wenn man die Verpflichtung übernimmt, die schon besessene Immobilie innerhalb eines Jahres ab dem Neukauf zu verkaufen.

#### STEUERERLEICHTERUNGEN AUF EINEN NEUERWERB, WENN MAN SCHON EIGENTÜMER EINES ZUVOR GEKAUFTEN HAUSES IST

SCHON ERWORBENES HAUS	LAGE DES ALTEN HAUSES	REDUZIERTE STEUERN AUF DEN NEUKAUF
MIT STEUERERLEICHTERUNGEN ERSTES HAUS	gleiche Gemeinde, in der sich die neue zu kaufende Wohneinheit befindet	<b>JA</b> wenn die alte Wohneinheit innerhalb eines Jahres verkauft wird
	eine beliebige Gemeinde auf dem Staatsgebiet	
OHNE STEUERERLEICHTERUNG ERSTES HAUS	gleiche Gemeinde, in der sich die neue zu kaufende Wohneinheit befindet	<b>NEIN</b> (zur Inanspruchnahme der Steuererleichterungen muss die alte Wohneinheit vor dem Kauf der neuen verkauft werden)
	Andere Gemeinde, als jene, in dem sich die zu kaufende Wohneinheit befindet	<b>JA</b> es ist nicht notwendig, das Haus zu verkaufen, das man schon besitzt

#### Das Steuerguthaben für den Neukauf des „ersten Hauses“



Wer eine mit den Steuererleichterungen gekaufte Wohneinheit verkauft und eine andere bei einem Vorliegen der Vorbedingungen zur Inanspruchnahme der Vergünstigungen „erstes Haus“ kauft, hat Anspruch auf ein Steuerguthaben in Höhe der Registersteuer oder der für den ersten steuerbegünstigten Kauf gezahlten MwSt.

Das Steuerguthaben steht auch dann zu, wenn die Neuerwerbung im Rahmen eines Ausschreibungs- oder Tauschvertrags erfolgt.

Mit dem Rundschreiben Nr. 12/E vom 8. April 2016 hat die Agentur der Einnahmen festgehalten, dass unter Berücksichtigung der Veränderungen, die die Bestimmungen zum „ersten Haus“ betreffen, das Steuerguthaben auch dem Steuerzahler zusteht, der ein neues erstes Haus vor dem Verkauf der schon besessenen Immobilie kauft.

Das Steuerguthaben kann jedoch in keinem Fall höher als die für den zweiten Kauf geschuldete Steuer sein und kann nach Wahl des Steuerzahlers folgendermaßen verwendet werden:

- zur Reduzierung der auf den Neuerwerb geschuldeten Registersteuer
- in voller Höhe zur Verminderung der Register-, Hypotheken- und Katastersteuern auf Erbschaften und Schenkungen, die auf Akten und Erklärungen fällig werden, die nach dem Datum des Erwerbs des Guthabens
- zur Verminderung der auf der Grundlage der ersten auf den Neuerwerb folgenden Steuererklärung gezahlten Einkommensteuer eingereicht werden
- zum Ausgleich anderer Abgaben und Steuern, die bei Einmalzahlungen mit dem Vordruck F24 gezahlt werden (unter Verwendung des Abgabencodes 6602).

Wenn der Steuerzahler das Steuerguthaben nur teilweise verwendet, um die für die Akte, aus der das Steuerguthaben entstanden ist, geschuldete Registersteuer zu zahlen, kann er den Restbetrag nur zur Verminderung der Einkommensteuer oder als Ausgleich verwenden, jedoch nicht zur Verminderung der Register-, Hypotheken- und Katastersteuer der Erbschaften und Schenkungen für Akten, die nach dem Datum des Erwerbs des Steuerguthabens eingereicht wurden.

Die Gesetzgebung sieht in der Tat vor, dass in Bezug auf die für diese Akten und Erklärungen geschuldeten Steuern das Steuerguthaben in Höhe des Gesamtbetrags verwendet werden muss.

Zur Inanspruchnahme des Steuerguthabens muss diese Absicht im Kaufvertrag der neuen Immobilie ausgedrückt werden, wobei anzugeben ist, ob es zur Verminderung der Registersteuer zu verwenden ist, die für den Vertrag selbst fällig ist.

Insbesondere muss der Kaufvertrag außer den „normalen“ Erklärungen des Besitzes der Vorbedingungen für die Steuererleichterung „erstes Haus“ den ausdrücklichen Antrag auf die Vergünstigung enthalten und muss die notwendigen Elemente zur Bestimmung des Steuerguthabens angeben.

Daher ist Folgendes nötig:

- die Daten des Kaufvertrags der Immobilie anzugeben, auf den die Registersteuer oder die Mehrwertsteuer in verminderter Höhe gezahlt wurde, sowie deren Betrag
- das Vorliegen der Vorbedingungen zu erklären, die zu einem Anrecht auf die Vergünstigung zum Zeitpunkt des Kaufs geführt hätten, wenn die verminderte

Mehrwertsteuer ohne die spezifischen Steuererleichterungen „erstes Haus“ gezahlt wurde

- die entsprechenden Rechnungen vorzulegen, wenn auf die verkaufte Immobilie die Mehrwertsteuer gezahlt wurde
- die Daten des Kaufvertrags der Immobilie anzugeben.

#### WANN ES NICHT ZUSTEHT

Das Steuerguthaben steht nicht zu, wenn:

- die Vergünstigungen „erstes Haus“ in Bezug zum vorhergehenden Kauf verfallen sind
- der Steuerzahler die vorherige Immobilie mit dem ordentlichen Steuersatz gekauft hat, d. h. ohne die Vergünstigung „erstes Haus“ in Anspruch zu nehmen
- die neue gekaufte Immobilie nicht über die Vorbedingungen „erstes Haus“ verfügt
- wenn eine mit den Steuererleichterungen „erstes Haus“ gekaufte Immobilie verkauft wird, und unentgeltlich ein anderes Gebäude erworben wird, das über die Vorbedingungen zur Inanspruchnahme der Vergünstigung verfügt.

## Wann die Steuererleichterungen verloren gehen



Die in Anspruch genommenen Steuererleichterungen beim Kauf einer Wohneinheit mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ können verfallen, und folglich müssen die „eingesparten“ Steuern, Zinsen und eine Sanktion in Höhe von 30% der Steuern selbst gezahlt werden.

Dies kann passieren, wenn:

- die gesetzlich vorgesehenen Erklärungen im Kaufvertrag nicht zutreffend sind
- die Wohneinheit vor Ablauf von 5 Jahren ab dem Kaufdatum verkauft oder verschenkt wurde, es sei denn, innerhalb eines Jahres wird eine andere Immobilie, auch unentgeltlich, erworben, die innerhalb einer „angemessenen“ Zeit als Hauptwohnung zu verwenden ist.

Die Vorbedingung des Neuerwerbs gilt als nicht erfüllt, wenn binnen einem Jahr ab dem Kauf der ersten Immobilie nur ein Vorvertrag abgeschlossen wird, da mit dieser Art von Vertrag die Besitzrechte des Guts nicht übertragen werden

- der Wohnsitz nicht innerhalb von 18 Monaten ab dem Kauf in die Gemeinde verlegt wird, in der sich die Immobilie befindet
- innerhalb eines Jahres ab dem Kauf der neuen Immobilie die zuvor besessene und mit den Steuererleichterungen „erstes Haus“ gekaufte Immobilie nicht verkauft wird.



## WANN BLEIBEN DIE STEUERERLEICHTERUNGEN ERHALTEN

Die Steuererleichterungen verfallen nicht, wenn innerhalb eines Jahres ab dem Kauf oder der Schenkung:

- der Steuerzahler eine Immobilie in einem ausländischen Staat kauft, vorausgesetzt, es existieren Instrumente einer verwaltungstechnischen Zusammenarbeit, die die Überprüfung ermöglichen, dass die gekaufte Immobilie als gewöhnlicher Aufenthalt verwendet wird
- der Steuerzahler ein Grundstück gekauft und innerhalb derselben Frist ein Gebäude darauf errichtet (das nicht zu den Katasterkategorien A/1,8/8 und A/9 gehören darf), um es als Hauptwohnung zu verwenden.

Es ist nicht nötig, dass das Gebäude fertiggestellt ist. Es ist ausreichend, dass es innerhalb eines Jahres vom urbanistischen Standpunkt bedeutsam wird. Um einen Verfall der Steuererleichterungen zu vermeiden, muss folglich der Rohbau einschließlich der Begrenzungsmauern der einzelnen Einheiten errichtet und die Dachabdeckung muss fertig sein

- der Steuerpflichtige eine andere Immobilie zu Wohnzwecken auf einem Grundstück baut, deren Eigentümer er schon zum Zeitpunkt der Abtretung der steuererleichterten Immobilie ist.

## WIE SANKTIONEN VERMIEDEN (ODER IN REDUZIERTER HÖHE) GEZAHLT WERDEN KÖNNEN

Im Zusammenhang mit dem Verfall der Steuererleichterungen „erstes Haus“ aufgrund einer nicht erfolgten Verlegung des Wohnsitzes innerhalb der Frist von 18 Monaten hat die Agentur Einnahmen Folgendes festgestellt:

- wenn die Frist von 18 Monaten für die Verlegung des Wohnsitzes noch nicht verstrichen ist, kann der Käufer, der die übernommene Verpflichtung nicht erfüllen kann, die im Kaufvertrag der Immobilie formulierte Erklärung widerrufen und die Neuberechnung der Steuern beantragen.

Zu diesem Zweck muss ein Antrag bei der Zweigstelle eingereicht werden, bei der der Vertrag registriert wurde. Die Zweigstelle berechnet den Kaufvertrag neu und stellt eine Zahlungsaufforderung der geschuldeten Steuern und der Zinsen zu, die ab dem Datum des Vertragsabschlusses berechnet werden. Es wird jedoch nicht die Sanktion von 30% berechnet, da innerhalb der Frist von 18 Monaten ab dem Kaufdatum der Steuerzahler nicht für die Nichterfüllung der übernommenen Verpflichtung verantwortlich gemacht werden kann, die zum Verfall der Steuererleichterung führt

- wenn der Steuerzahler hingegen die Frist von 18 Monaten verstreichen lässt, ohne den Wohnsitz zu verlegen und ohne einen Widerrufs Antrag bei der Zweigstelle der Agentur einzureichen, verfällt die Steuererleichterung „erstes Haus“.

Der Steuerzahler hat dennoch die Möglichkeit, auf die Institution der tätigen Wiedergutmachung zurückzugreifen, wenn ihm noch keine Zahlungsaufforderung oder ein Steuerprüfungsbescheid zugestellt wurden.

Er muss jedoch einen Antrag bei der Zweigstelle der Agentur stellen, bei der der Vertrag registriert wurde, mit dem er den Verfall der Steuererleichterungen erklärt und die Neuberechnung der Steuer und die Anwendung der Sanktionen in reduzierter Höhe beantragt.

Die Zweigstelle berechnet die registrierte Akte neu und stellt eine Zahlungsaufforderung der geschuldeten Steuer, der Zinsen und der reduzierten Sanktion zu.

Für den Fall, dass der Steuerzahler hingegen die mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ gekaufte Immobilie vor Ablauf der Frist von 5 Jahren verkauft, hat die Agentur der Einnahmen Folgendes klargelegt:

- wenn vor Ablauf eines Jahres ab dem Verkauf der mit den Steuererleichterungen gekauften Immobilien der Steuerzahler die Absicht erklärt, keine neue Wohneinheit kaufen zu wollen, kann er einen Antrag bei der Zweigstelle einreichen, bei dem der Vertrag registriert wurde und die Neuberechnung der Steuer beantragen. Auf diese Weise kommt es zu keiner Sanktion: der Steuerzahler zahlt die Differenz zwischen der beim Kauf gezahlten und der geschuldeten Steuer sowie die Zinsen
- wenn der Steuerzahler jedoch die Frist von 12 Monaten verstreichen lässt, ohne eine neue Immobilie zu kaufen, oder ohne der Zweigstelle der Agentur die Absicht mitzuteilen, die Steuererleichterung nicht in Anspruch nehmen zu wollen, kommt es zum Verfall der in Anspruch genommenen Vergünstigungen „erstes Haus“. In diesem Fall kann er immer noch die tätige Wiedergutmachung und die Reduktion der Sanktionen in Anspruch nehmen, falls ihm noch keine Zahlungsaufforderung oder ein Steuerprüfungsbescheid zugestellt wurde.

## 5. ANTWORTEN AUF DIE HÄUFIGSTEN FRAGEN



**Ich habe eine Wohneinheit gekauft und die Anwendung der Preis-Wert-Regel beantragt. Kann die Agentur der Einnahmen einen Wert ermitteln, der von dem im Kaufvertrag angegebenen Wert abweicht?**

Die Preis-Wert-Regel erlaubt die Besteuerung der Übertragung von Immobilien auf der Grundlage ihres Katasterwerts, unabhängig von der gezahlten und im Kaufvertrag angegebenen Kaufsumme. Ihre Anwendung beschränkt die Überprüfungsbefugnis der Agentur der Einnahmen, die keinen höheren Wert zum Zweck der Registersteuer ermitteln kann. Diese Regel ist jedoch nur für Immobilien zu Wohnzwecken (und die entsprechenden zugehörigen Teile) zulässig, die von natürlichen Personen gekauft werden, die nicht in Ausübung von gewerblichen, künstlerischen oder freiberuflichen Tätigkeiten handeln.



**Welche Kriterien verwendet die Agentur Einnahmen zur Berichtigung des Werts der gekauften Immobilie, wenn das Preis-Wert-System nicht beantragt wurde?**

Wenn beim Kauf die Anwendung der Preis-Wert-Regel nicht beantragt wurde, oder wenn sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht anwendbar ist, kann die Agentur der Einnahmen eine „Ermittlung des Werts“ vornehmen, und so die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der geschuldeten Steuern neu festlegen. Die Zweigstelle muss für eine eventuelle Berichtigung die gesetzlich vorgeschriebenen Kriterien verwenden, indem der im Vertrag angegebene Wert mit den folgenden Parametern verglichen wird:

- Übertragungen jeglicher Art und juristische Aufteilungen und Gutachten, die nicht länger als drei Jahre vor dem Kaufdatum zurückliegen (oder dem Datum, zu dem Übertragung rechtskräftig wurde), die sich auf dieselbe Immobilie oder andere Immobilien mit analogen Eigenschaften und Bedingungen beziehen (Vergleichskriterium)
- das Nettoeinkommen der Immobilie, kapitalisiert mit dem durchschnittlich zum gegebenen Datum und in derselben Ortschaft angewandten Wert für Immobilienanlagen, wie zum Beispiel die Höhe der Miete (Kapitalisierungskriterium)
- jedes andere Bewertungselement, auch auf der Grundlage von eventuellen von den Gemeinden gelieferten Angaben.

Wenn man unter Berücksichtigung dieser Kriterien zu dem Ergebnis kommt, dass die gekaufte Immobilie einen Verkehrswert (Marktwert) hat, der über dem erklärten Wert oder dem vereinbarten Kaufpreis liegt, berichtigt und berechnet die Zweigstelle die höhere Steuer mit Zinsen und Sanktionen.



**Ich habe einen Bescheid zur Berichtigungsbescheid mit Zahlungsaufforderung der Registersteuer auf einen Immobilienkauf erhalten. Wie muss ich vorgehen?**

Das Gesetz stellt dem Steuerzahler, der einen Berichtigungsbescheid mit Zahlungsaufforderung erhält und die Wertermittlung für unberechtigt hält, verschiedene Instrumente zur Verfügung. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, kann auch eine vollständige oder teilweise Annullierung der Wertfestsetzung oder der Neubewertung des ermittelten Werts erreicht werden.

In jeden Fall ist es notwendig, innerhalb von 60 Tagen ab dem Datum, zu dem der Bescheid zugestellt wurde, zu reagieren.

Im letzten Teil des Bescheids sind in jedem Fall alle nützliche Informationen angegeben, um seine Gründe geltend zu machen.

Je nach Fall kann der Steuerzahler:

- bei der ständigen Landesabgabenkommission Berufung einlegen (in der Hauptstadt der Provinz, in der Zweigstelle liegt, die die Akte ausgestellt hat). Wenn der Wert des Bescheids 20.000 Euro nicht übersteigt, hat die Berufung auch die Wirkung eines Einspruchs und kann einen Vermittlungsvorschlag enthalten (auf diese Weise wird eine Verwaltungsphase mit einer Dauer von 90 Tagen eingeleitet, innerhalb der das Verfahren zur Überprüfung der angefochtenen Akte abgewickelt und abgeschlossen werden muss, um den eventuellen Vermittlungsvorschlag durch die Verwaltung zu überprüfen. Wenn kein Übereinkommen mit der Zweigstelle erzielt wird, gelangt der Fall vor die Landesabgabenkommission)
- einen Antrag auf Überprüfung unter Beteiligung der Zweigstelle, die die Akte ausgestellt hat, stellen. Auf diese Weise ist eine direkte Auseinandersetzung mit der Verwaltung möglich, wobei alle nützlichen Elemente zur Neufestsetzung des Mittelwerts zu liefern sind. Der Antrag auf Überprüfung mit Beteiligung setzt die Frist für die Einreichung eines Einspruchs für 90 Tage aus
- einen Antrag auf Annullierung mit Selbstverteidigung bei der Zweigstelle einreichen, die die Akte ausgestellt hat. Der Antrag führt nicht zur Aussetzung der Fristen für die Einreichung der Berufung. Aus diesem Grund kann der Steuerzahler eventuell den Antrag auf Überprüfung mit Beteiligung oder die Berufung einreichen, wenn vor Verstreichen der für diese Anträge vorgesehenen Fristen keine positive Antwort auf den Antrag auf Annullierung eingegangen ist.



**Ich bin Besitzer einer mit den Steuererleichterungen „erstes Haus“ gekauften Immobilie und möchte eine weitere Immobilie kaufen. Kann ich dieselben Steuererleichterungen auch für den zweiten Kauf beantragen?**

Seit dem 1. Januar 2016 ist es für Subjekte, die eine Wohneinheit mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ gekauft haben, sowohl kostenpflichtig als auch unentgeltlich (Erbschaft oder Schenkung) eine weitere Immobilie zu erwerben und auch auf den zweiten Erwerb die Steuererleichterungen Anspruch zu nehmen, jedoch unter der Voraussetzung, dass das schon besessene Haus innerhalb eines Jahres ab

dem Neuerwerb verkauft wird. Aus der Übertragungsakte der zweiten Immobilie (Verkauf, Schenkung, Erbschaft) muss die Verpflichtung hervorgehen, die schon besessene Immobilie innerhalb eines Jahres zu verkaufen.



**Ich habe meinen Aufenthaltsort, jedoch nicht meinen Wohnsitz in der Gemeinde, in der ich die Wohneinheit kaufen möchte. Kann ich dennoch die Steuererleichterungen „erstes Haus“ in Anspruch nehmen, ohne den Wohnsitz zu verlegen?**

Nein. Das Gesetz verlangt in der Tat, dass zur Inanspruchnahme der Steuererleichterungen „erstes Haus“ die gekaufte Immobilie sich in der Gemeinde befindet, in der der Käufer seinen Wohnsitz hat oder in die er innerhalb von 18 Monaten ab dem Kaufdatum den Wohnsitz verlegt.



**Wenn ich die Wohneinheit vermiete, die ich mit den Steuererleichterungen „erstes Haus“ gekauft habe, gehen die Vergünstigungen verloren?**

Nein, die Vermietung führt nicht zum Verfall der Vergünstigungen, da der Besitz der Immobilie erhalten bleibt.



**Kann ich die verminderten Steuern auf den Kauf einer Wohneinheit in Anspruch nehmen, die sich in derselben Gemeinde befindet, in der ich schon das bloße Eigentumsrecht auf eine andere Wohnung besitze?**

Ja. Falls alle anderen gesetzlich vorgesehenen Bedingungen vorliegen, steht die Steuererleichterung „erstes Haus“ auch in dem Fall zu, in dem der Käufer nur über das bloße Eigentumsrecht an einer in derselben Gemeinde gelegenen Wohneinheit verfügt, in dem sich die Immobilie befindet, die er mit den Vergünstigungen zu erwerben gedenkt. Der bloße Eigentümer ist nämlich nicht im Besitz der Immobilie, die dem Nießbraucher gehört. Die Steuererleichterung steht zu, vorausgesetzt, das bloße Eigentumsrecht wurde nicht unter Inanspruchnahme der Steuererleichterungen „erstes Haus“ erworben. Schließlich steht die Steuererleichterung immer in dem Fall zu, in dem die Wiedervereinigung des Eigentumsrechts vorgenommen wird (Inhaber des Nießbrauchrechts, der das bloße Eigentumsrecht erwirbt oder umgekehrt).



**Wenn ich zwei angrenzende Wohneinheiten kaufe, kann ich die Steuererleichterungen „erstes Haus“ in Anspruch nehmen?**

Im Fall von angrenzenden Immobilieneinheiten steht die Steuererleichterung zu, wenn die sich aus der Zusammenlegung der Immobilien ergebende Wohneinheit die in der entsprechenden Norm angegebenen Katastereigenschaften aufweist und alle anderen vorgesehenen Bedingungen vorliegen. Das Recht auf die Steuererleichterung steht sowohl im Fall eines gleichzeitigen Kaufs von zwei angrenzenden Immobilieneinheiten zu, als auch im Fall, in dem eine Immobilieneinheit gekauft wird, die an die schon besessene Wohnung angrenzt, um

eine einzige Wohneinheit zu schaffen. Außerdem steht die Vergünstigung unabhängig davon zu, ob die schon besessene Immobilie mit den Steuererleichterungen „erstes Haus“ gekauft wurde, oder ob diese nicht in Anspruch genommen wurden.



**Können die Steuererleichterungen „erstes Haus“ in Anspruch genommen werden, wenn man in Gemeinschaft mit anderen Personen als dem Ehepartner Eigentümer einer anderen Wohnung ist?**

Ja, vorausgesetzt, die Wohnung deren Miteigentümer man ist, wurde nicht mit den Vergünstigungen „erstes Haus“ gekauft. Die Steuererleichterung steht auch zu, wenn sich die schon besessene Wohnung in derselben Gemeinde befindet, in der man den Neukauf tätigen möchte.



**Welche Kontrollen führt die Agentur zu den mit der Steuererleichterung „erstes Haus“ getätigten Käufe durch?**

Die Zweigstellen der Agentur der Einnahmen kontrollieren die Akten, für die die Anwendung der Vergünstigungen „erstes Haus“ beantragt wurde, um das Vorliegen aller Vorbedingungen und das Einhalten der gesetzlich vorgesehenen Bedingungen zu überprüfen. Zur Durchführung dieser Kontrollen müssen die Zweigstellen bestimmte Fristen einhalten. Im Einzelnen muss die Überprüfung innerhalb der folgenden Fristen stattfinden:

- drei Jahre ab dem Datum der Registrierung des Kaufvertrags
- drei Jahre nach Ablauf der 18 Monate, die dem Käufer zur Verlegung des Wohnsitzes in die Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, zur Verfügung stehen
- drei Jahre ab dem Verfall der 12-Monats-Frist, die dem Steuerzahler für den Kauf einer neuen Immobilie zur Verfügung stehen, im Fall eines Verkaufs des zuvor mit den Vergünstigungen gekauften Hauses vor Ablauf von 5 Jahren.

Bei einem Fehlen der Vorbedingungen wird die Steuererleichterung zurückgezogen, die geschuldeten Steuern werden in normaler Höhe eingefordert und eine Sanktion von 30% auf die Differenz wird angewandt.



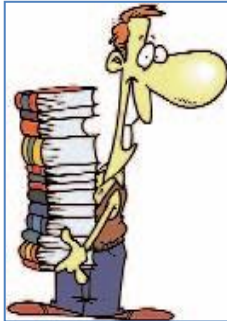
**Ich habe einen Bescheid eines Widerrufs der Steuererleichterungen „erstes Haus“ erhalten. Kann ich den geschuldeten Betrag in Raten zahlen?**

Ja, für einen Bescheid des Widerrufs der Steuererleichterungen ist Ratenzahlung zulässig. Der geschuldete Betrag kann mit maximal 8 Dreimonatsraten von gleicher Höhe, oder falls die geschuldete höhere Steuer 50.000 Euro übersteigt, mit maximal 16 Dreimonatsraten bezahlt werden.

In beiden Fällen muss die Zahlung der ersten und einzigen Rate innerhalb der für die Einreichung der Berufung (60 Tage ab der Zustellung des Bescheids) vorgesehenen Frist erfolgen. Die nachfolgenden Raten müssen hingegen innerhalb des letzten Tages eines jeden Quartals gezahlt werden.

In Anbetracht der Wichtigkeit, die Raten in korrekter Weise, sowohl hinsichtlich der Höhe als auch der Frist zu bezahlen, ist es ratsam, sich mit der Zweigstelle in Verbindung setzen, die den Bescheid ausgestellt hat, um den Ratenplan festzulegen.

## 6. WEITERE INFORMATIONEN



### BESTIMMUNGEN

[Dpr 633/1972](#) (Einrichtung und Regulierung der Mehrwertsteuer) – Art. 10, Absatz 1, Nr. 8-a – n. 21 und 26 Tabelle A, Teil II

[Dpr 131/1986](#) (einheitlicher Text der Verordnungen zur Registersteuer) – Art. 1, Tarif Teil I Anmerkung II bis

[Gesetz 342/2000](#) (Maßnahmen im Steuerbereich) – Änderungen des Steuererleichterungssystems für den Zugang zur Vergünstigung „erstes Haus“ zugunsten des Personals der Streitkräfte und der Polizeikräfte - Art. 66 Absatz 1

[Gesetz 266/2005](#) (Finanzgesetz 2006) - Art. 1 Absatz 497 und 498

[DI 223/2006](#) (Dringende Verordnungen zur wirtschaftlichen und sozialen Wiederbelebung, zur Begrenzung und Rationalisierung der öffentlichen Ausgaben und Maßnahmen zu Steuereinnahmen und zur Bekämpfung der Steuerhinterziehung) – Art. 35, 21 ff

[G.v.D. 23/2011](#) (Verordnungen zum kommunalen Steuerföderalismus) - Art. 10

[Gesetz 208/2015](#) (Stabilitätsgesetz 2016) - Art. 1, Abs. 55

### RUNDSCHREIBEN DER AGENTUR DER EINNAHMEN

[Nr. 19/E vom 1. März 2001](#) (Vergünstigung der des Steuerguthabens für Immobilienübertragungen „erstes Haus“ und Regelung der Steuererleichterung „erstes Haus“ zum Zweck der indirekten Steuern)

[Nr. 48/E vom 7. Juni 2002](#) (Videokonferenz am 14. Mai 2002. Antworten auf Fragen im Zusammenhang mit dem Ausfüllen der Erklärungen Unico 2002) - Steuerguthaben für den Neuerwerb des „ersten Hauses“ (Absatz 1.4)

[Nr. 38/E vom 12. August 2005](#) (Steuererleichterungen für den Kauf des sog. „ersten Hauses“)

[Nr. 31/E vom 7. Juni 2010](#) (Steuererleichterungen „erstes Haus“ – Klarstellungen)

[Nr. 2/T vom 9. Juli 2010](#) (Katasterkonformität der urbanen Immobilieneinheiten und Überprüfung der über Übereinstimmung zwischen im Kataster eingetragenen Eigentümern und Immobilienregisterdaten)

[Nr. 27/E vom 21. Juni 2012](#) (Antworten auf Fragen im Zusammenhang mit der Registersteuer) – Übertragung, im Rahmen von Trennung- oder Scheidungsverfahren, der mit Inanspruchnahme der Steuererleichterungen „erstes Haus“ gekauften Immobilie vor Ablauf der Fünfjahresfrist (Absatz 2.2)

[Nr. 18/E vom 29. Mai 2013](#) (Besteuerung von Notarsakten)

[Nr. 22/E vom 28. Juni 2013](#) (*Mehrwertsteuersystem Verkauf und Vermietung von Gebäuden*)

[Nr. 2/E vom 21. Februar 2014](#) (*Änderungen der anwendbaren Besteuerung zum Zweck der Register-, Hypotheken- und Katastersteuer auf Akten der Übertragung oder Bildung von kostenpflichtigen dinglichen Immobilienrechten*) – Steuererleichterungen „erstes Haus“ (Absatz 1.3)

[Nr. 17/E vom vierten 20. April 2015](#) (*Interpretationsfragen im Zusammenhang mit der Einkommensteuer, aufgezählt in der Nationalen Koordinierungsstelle der Steuerbeistandszentren von anderen Subjekten*) – Steuerguthaben für den Neuerwerb „erstes Haus“ (Absatz 4.9)

[Nr. 12/E vom 8. April 2016](#) (*Erläuterungen zu Fragen, die in von der Fachpresse organisierten Videokonferenzen gestellt wurden*) – Steuererleichterungen „erstes Haus“ (Absatz 2)

[Nr. 27/E vom 13. Juni 2016](#) (*Erläuterungen zu von der Fachpresse gestellten Fragen im Rahmen der Konferenz Il Sole 24ore zum 130-jährigen Bestehen des Katasters*) – Steuererleichterungen „erstes Haus“ (Absatz 3)

[Nr. 3/E vom vierte 20. März 2017](#) (*Modalitäten der Einsichtnahme in Hypotheken- und Kataster-Datenbanken und Arten der einsehbaren Dokumente*)

## BESCHLÜSSE DER AGENTUR DER EINNAHMEN

[Nr. 192/E vom 6. Oktober 2003](#) (*Register Steuer – Verfall der Steuererleichterung sog. „erstes Haus“ wegen Übertragung innerhalb der Fünfjahresfrist*)

[Nr. 66/E vom 3. Mai 2004](#) (*Verfall der Steuererleichterung sog. „ersten Hauses“*)

[Nr. 70/E vom 11. Mai 2004](#) (*Abzugebende Erklärungen zur Inanspruchnahme des Steuerguthabens*)

[Nr. 25/E vom 25. Februar 2005](#) (*Registersteuer - Erweiterung des sog. „ersten Hauses“ - Steuererleichterungen*)

[Nr. 87/E vom 11. Juli 2005](#) (*Inanspruchnahme des Steuerguthabens*)

[Nr. 31/E vom 16 Februar 2006](#) (*Steuererleichterung sog. „erstes Haus“ – Wiederverkauf eines Anteils der Immobilie zusammen mit einer Fertiggarage – Verfall*)

[Nr. 121/E vom 1. Juni 2007](#) (*Preis-Wert*)

[Nr. 213/E vom 8. August 2007](#) (*Abtretung bloßes Eigentumsrecht - Steuererleichterungen „erstes Haus“ – Verfall*)

[Nr. 320/E vom 9. November 2007](#) (*Anwendung des sog. ‚Preis-Wert-Systems‘ auf einen Immobilitätsaustausch*)

[Nr. 30/E vom 1. Februar 2008](#) (*Steuererleichterungen „erstes Haus“ – Steuerguthaben – zugehörige Teile*)

[Nr. 140/E vom 10. April 2008](#) (*Bedingungen zur Inanspruchnahme der Steuererleichterung „erstes Haus“ - Nicht erfolgte Verlegung des Wohnsitzes aufgrund von höherer Gewalt*)



[Nr. 149/E vom 11. April 2008](#) (*Anwendung des Systems „Preis-Wert“ bei der Abtretung eines Wohngebäudes und der jeweiligen zugehörigen Teile - Begriff der Zugehörigkeit zu Steuerzwecken*)

[Nr. 370/E vom 3. Oktober 2008](#) (*Steuererleichterungen „erstes Haus“ - ergänzende Akte - unterlassener Antrag auf Steuererleichterungen beim Antrag auf Teilnahme an einer Immobilienversteigerung*)

[Nr. 67/E vom 17. März 2009](#) (*Bau Kooperativen - Zuweisung von Unterkünften an Gesellschafter - Verfall der Steuererleichterungen „erstes Haus“ - Fünfjahresfrist für einen Nichtverkauf der Wohneinheit: Ablauf*)

[Nr. 142/E vom 4. Juni 2009](#) (*Kauf einer angrenzenden Wohneinheit - Steuererleichterungen „erstes Haus“*)

[Nr. 145/E vom 9. Juni 2009](#) (*Bemessungsgrundlage der Register-, Hypotheken- und Katastersteuern - Option für das Preis-Wert-System: Zulässigkeit der ergänzenden Akte*)

[Nr. 176/E vom 9. Juli 2009](#) (*Anwendung des „Preis-Wert-Systems“ - Kriterien für die Festlegung der Bemessungsgrundlage*)

[Nr. 86/E 20. August 2010](#) (*Steuererleichterungen „erstes Haus“*)

[Nr. 105/E vom 31. Oktober 2011](#) (*Steuererleichterungen „erstes Haus“ - Widerruf der Steuererleichterungen*)

[Nr. 25/E vom 20. März 2000](#) (*Anwendbarkeit der Steuererleichterung „erstes Haus“ auf Immobilienübertragungen aus einem Erklärungsurteil einer Ersitzung*)

[Nr. 112/E vom 27. Dezember 2012](#) (*Veräußerung der Immobilie, Kauf mit der Steuererleichterung „erstes Haus“ vor Ablauf der Fünfjahresfrist und unterlassene Neuerwerbung innerhalb eines Jahres*)

[Nr. 95/E vom 3. November 2014](#) (*Preis-Wert*)

[Nr. 49/E vom 11. Mai 2015](#) (*Weiterbestehen der Steuererleichterungen „erstes Haus“ in Fall eines Verkaufs vor Ablauf von fünf Jahren und unentgeltlicher Neuerwerb innerhalb eines Jahres*)

[Nr. 13/E vom 26. Januar 2017](#) (*Weiterbestehen der Steuererleichterungen „erstes Haus“ in Fall eines Verkaufs vor Ablauf von fünf Jahren und Bau einer zu Wohnzwecken zu verwendenden Immobilie innerhalb eines Jahres auf einem schon besessenen Grundstück*)

[Nr. 53/E vom 27. April 2017](#) (*Bedingungen zur Inanspruchnahme der Steuererleichterung „erstes Haus“*)

Die Bestimmungs- und Praxisdokumente sind über den Dienst des CERDEF (Forschungs- und Dokumentationszentrum für Wirtschaft und Finanzen) auf der Internetseite der Abteilung Finanzen verfügbar



Von der Agentur der Einnahmen veröffentlicht

Abteilung Online-Veröffentlichungen des Amtes für Kommunikation

Amtsleiter: **Sergio Mazzei**

Abteilungsleiter: **Claudio Borgnino**

Texte: **Paolo Calderone, Gennaro Napolitano**

Gestaltung der Graphik: **Paolo Calderone**

Wir bedanken uns für die Mitarbeit der folgenden Zentralkontrollstellen der Agentur:

*Ermittlungen, Kataster, Kartografie und Grundbuch, Abgabenverwaltung, Gesetzgebung*