

Die steuerlichen Begünstigungen für die Erstwohnung

Gebrauchsanweisungen



NATIONALRAT
DES NOTARIATS

Adiconsum
Adoc
Adusbef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.DI.CON.
Unione Nazionale Consumatori

Copyright © Nationalrat des Notariats
Alle Rechte vorbehalten
www.notariato.it

Graphische Darstellung: PaperPlane Factory
www.paperplanefactory.com

Die steuerlichen Begünstigungen für die Erstwohnung

Gebrauchsanweisungen



NATIONALRAT
DES NOTARIATS

Adiconsum
Adoc
Adubef
Altroconsumo
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva

Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
U.DI.CON.
Unione Nazionale Consumatori

Inhaltsverzeichnis

Einführung	8
Die „Begünstigungen der Erstwohnung“: Begriffsbestimmung	11
Wer kann die Begünstigungen der Erstwohnung beantragen?	12
Welche Rechte können unter Anwendung der Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden?	14
In welchen Arten von Urkunden können die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden?	15
Welche Liegenschaften können mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden?	16
Zubehöre zur Wohnung, welche mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden können	19
Wo muss sich die Liegenschaft befinden, um die Begünstigungen der Erstwohnung beantragen zu können?	21
Welcher Zusammenhang besteht zwischen Begünstigungen der Erstwohnung und den anderen Steuern?	22

Besitzlosigkeit einer anderen Wohnung im Gemeindegebiet, in welchem sich die zu erwerbende Liegenschaft befindet	24
Keine vorherige Nutzung der Begünstigungen der Erstwohnung	26
Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung	28
Steuerguthaben bei „Wiederankauf der Erstwohnung“	35
Nützliche Adressen	37

Einführung

In Italien haben viele den Traum vom Eigenheim wahrscheinlich weil ein derartiges Eigentum für die Jüngeren ein Zeichen von erreichter Selbstständigkeit darstellt und für andere eine größere Sicherheit bedeutet.

Der hier vorgestellte, **neunzehnte** veröffentlichte Leitfaden, geht auf eine lange Erfahrung der Verbraucherzentralen und des Notariats zurück und beabsichtigt, die Bürger in einem wichtigen Lebensabschnitt zu unterstützen: beim Ankauf ihres Eigenheims.

Ohne Zweifel tun sich viele Bürger schwer, ihre Erstwohnung zu erwerben, und wenn nach Jahren ihr Traum in Erfüllung gehen kann, werden sie von Zweifeln geplagt. Eine der größten Befürchtungen beim Ankauf des Eigenheims ist sicherlich im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Investition zu suchen: man will Gewissheit haben, dass die Geldanlage sicher ist, sowie die Garantie, keine bösen Überraschungen zu erleben.

Es besteht die Angst, eine falsche Berechnung gemacht zu haben, auch weil zusätzlich zu den mit dem Ankauf der Liegenschaft zusammenhängenden Spesen noch weitere hinzukommen (eventuelle Sanierung, Einrichtung). Weiters sind Nachfolgekosten zu beachten: man denke z.B. an die Kondominiumsspesen (die im Einzelfall das Familienbudget beachtlich belasten können) oder an die Auswirkungen, die das Eigentum einer Liegenschaft auf die Steuerbegünstigungen im Zusammenhang mit dem sog. ISEE haben kann (ISEE = indicatore della situazione economica equivalente - Berechnung des Familienvermögens).

Dieser Leitfaden zum Thema „Begünstigungen beim Ankauf der Erstwohnung“ soll daher ein nützlicher Beitrag sein, um die steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigenheims zu verstehen. Der Leitfaden soll leicht nutzbar sein und ist anhand eines Systems von Frage und Antwort aufgebaut und mit einer Serie von Tabellen angereichert, um in kürzester Zeit den gesuchten Fall zu finden.

Es ist jedenfalls von besonderer Bedeutung, sich von Beginn an an einen qualifizierten Freiberufler wie den Notar zu wenden, um keine unangenehmen Überraschungen zu erleben und gleichzeitig die Garantie zu haben, dass es zu einem klaren und transparenten Abschluss des Rechtsgeschäftes kommt.

Oktober 2024

Aktualisierung Januar 2025

Die „Begünstigungen der Erstwohnung“: Begriffsbestimmung

Mit dem Ausdruck „Begünstigungen der Erstwohnung“ wird allgemein der Ankauf einer Wohneinheit samt Zubehör verstanden, verbunden mit dem Antrag an den Notar, eine bestimmte steuerliche Begünstigung in Anspruch zu nehmen, welche dazu berechtigt, die Steuerzahlung an den Staat in begünstigter Art (und somit reduziert) vorzunehmen und dies zum Unterschied zu einem „normalen“ Ankauf, wie dies aus der nachstehenden Tabelle hervorgeht.

ANKAUF VON EINER PRIVATPERSON		
	„NORMALER“ ANKAUF OHNE BEGÜNSTIGUNGEN	ANKAUF MIT BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG
Registersteuer	9%	2%
Umschreibungssteuer	€ 50,00	€ 50,00
Katastersteuer	€ 50,00	€ 50,00

ANKAUF VON BAUUNTERNEHMEN (MEHRWERTSTEUERPFLICHTIG)		
	„NORMALER“ ANKAUF OHNE BEGÜNSTIGUNGEN	ANKAUF MIT BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG
Mehrwertsteuer	10%	4%
Registersteuer	€ 200,00	€ 200,00
Umschreibungssteuer	€ 200,00	€ 200,00
Katastersteuer	€ 200,00	€ 200,00

Wann und an wen werden die Steuern für den Erwerb der Erstwohnung entrichtet?

ANKAUF VON PRIVATPERSON	ANKAUF VON BAUUNTERNEHMEN (MEHRWERTSTEUERPFLICHTIG)
Der Notar, welcher die Urkunde aufnimmt, muss die Steuer berechnen und abführen. Der Käufer wird daher den errechneten Betrag dem Notar zur Verfügung stellen, welcher seinerseits denselben Betrag an die Agentur der Einnahmen entrichten wird.	Die Mehrwertsteuer wird an das verkaufende Unternehmen gezahlt. Die weiteren Steuern (Register, Umschreibung und Kataster) sind hingegen dem Notar zu übergeben, welcher sie wiederum an die Agentur der Einnahmen entrichten wird.

Ist ein Mindestbetrag für Urkunden, welche der Registersteuer unterliegen, vorgesehen?

Ja, sollte der Ankauf von einer Privatperson erfolgen (die Urkunde unterliegt der Registersteuer), so kann der Betrag dieser Steuer nicht weniger als 1.000,00 Euro ausmachen (Beispiel: Steuergrundlage € 25.000,00; Steuer bei Steuersatz von 2%: € 500,00; in diesem Fall kommt jedenfalls eine Steuer im Ausmaß von € 1.000,00 zur Anwendung).

Wer kann die Begünstigungen der Erstwohnung beantragen?

Der Antrag auf „Begünstigungen der Erstwohnung“ kann nur dann gestellt werden, wenn die kaufende Partei eine natürliche Person ist, welche nicht im Rahmen ihrer unternehmerischen oder beruflichen Tätigkeit handelt. Keinen Zugang zu den hier behandelten Begünstigungen haben Unternehmer, Freiberufler sowie Gesellschaften und andere Körperschaften (Vereine, Stiftungen usw.).

Muss man italienischer Staatsbürger sein, um die „Begünstigungen der Erstwohnung“ für sich in Anspruch nehmen zu können? Oder kann auch ein ausländischer Staatsbürger den Antrag stellen?

Die Beantragung der „Begünstigungen der Erstwohnung“ kann nicht nur von italienischen Staatsbürgern, sondern auch von ausländischen Staatsbürgern gestellt werden, wenn sie im Besitz der weiteren objektiven und subjektiven Voraussetzungen sind, welche von der geltenden Gesetzgebung vorgesehen sind.

Können die „Begünstigungen der Erstwohnung“ auch dann beantragt werden, wenn die Wohneinheit von einem Minderjährigen oder von einer nicht handlungsfähigen Person erworben wird?

Ja, die Begünstigungen stehen auch dann zu, wenn die Wohneinheit von einem nicht aus der elterlichen Verantwortung entlassenen Minderjährigen oder einer anderen, nicht handlungsfähigen Person erworben wird, vorausgesetzt es bestehen alle vom Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen, der Wohnsitz inbegriffen (Für weitere Einzelheiten sei auf den Leitfaden „FREIWILLIGE GERICHTSBARKEIT. Der Notar und der hilfsbedürftige Bürger: Die neue Regelung für Minderjährige und geschäftsunfähige Personen“ verwiesen).

Welche Rechte können unter Anwendung der Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden?

Die Begünstigungen der Erstwohnung können nicht nur für den Erwerb des vollen Eigentums einer Wohneinheit beantragt werden, sondern auch für den Erwerb des nackten Eigentums* oder eines Fruchtgenuss-, Gebrauchs- und Wohnungsrechtes.

ERWORBENE RECHTE	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG
Volles Eigentum	JA
Nacktes Eigentum	JA
Fruchtgenussrecht	JA
Gebrauchsrecht	JA
Wohnungsrecht	JA

Können die Begünstigungen der Erstwohnung für den Erwerb nicht des gesamten Eigentums, sondern lediglich für einen Anteil der Wohnimmobilie beantragt werden?

Ja, es ist möglich die Begünstigungen der Erstwohnung auch für den Erwerb eines ungeteilten Anteils einer Wohnimmobilie zu beantragen.

* Es kommt immer öfter vor, dass ein Eigentümer einer Wohnimmobilie das nackte Eigentum derselben abtritt. Die verkaufende Partei kann somit die Liegenschaft umfassend nutzen (durch Rückbehalt des Fruchtgenussrechtes) und gleichzeitig sofortige liquide Mittel erhalten; die kaufende Partei hingegen kann zu einem geringeren Preis erwerben, mit der Möglichkeit, die steuerlichen Begünstigungen der Erstwohnung für sich in Anspruch zu nehmen, sofern die weiteren, in diesem Leitfaden angeführten Voraussetzungen gegeben sind.

In welchen Arten von Urkunden können die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden?

Der vorliegende Leitfaden behandelt die Begünstigungen der Erstwohnung, welche beim „entgeltlichen Erwerb“ (a titolo oneroso) einer Wohnimmobilie beantragt werden können und dies bei Übertragung von Eigentumsrechten oder der Übertragung bzw. Begründung von dinglichen Nutzungsrechten.

Zum Beispiel:

ART DER URKUNDE	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG
Kaufvertrag	JA
Tauschvertrag	JA
Vergleich	JA
Kauf unter Eigentumsvorbehalt	JA
Datio in solutum (Leistung an Erfüllungsstatt - Art. 1197ZGB)	JA
Zuweisung einer Wohnbaugenossenschaft an die eigenen Mitglieder	JA
Zuweisung einer Gesellschaft an die eigenen Gesellschafter (aufgrund von Liquidierung, Rücktritt, usw.)	JA
Rent to buy (bei der endgültigen Übertragung)	JA

Können die steuerlichen Begünstigungen der Erstwohnung auch bei der Versteigerung einer Wohneinheit beantragt werden?

Ja, dies ist möglich (diesbezüglich wird auf den Leitfaden „Auktionskauf“ – *“Acquisto all’Asta un modo alternativo e sicuro di comprare casa”* verwiesen).

Welche Liegenschaften können mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden?

Die „Begünstigungen der Erstwohnung“ können nur für eine **Wohnimmobilie** beantragt werden, welche im Gebäudekataster in einer anderen Katasterkategorie als A/1, A/8 und A/9 eingetragen ist, wie in der folgenden Tabelle dargestellt:

KATASTERKATEGORIEN	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG	
A/1 - Herrschaftliche Wohnungen		NEIN
A/2 – Bürgerliche Wohnungen	JA	
A/3 – Ökonomische Wohnungen	JA	
A/4 – Volkswohnungen	JA	
A/5 – Einfache Volkswohnungen	JA	
A/6 – Wohnungen im ländlichen Raum	JA	
A/7 – Villenwohnungen	JA	
A/8 – Villen		NEIN
A/9 – Schlösser, Gebäude von bedeutendem künstlerischem oder historischem Wert		NEIN
A/10 – Büros		NEIN
A/11 – Wohnungen und ortsspezifische Unterkünfte	JA	



Kann man die Begünstigungen der Erstwohnung auch beim Erwerb einer noch nicht fertiggestellten oder im Kataster noch nicht als Wohneinheit eingetragenen Liegenschaft anwenden?

Ja, das ist möglich, aber nur in folgenden Fällen:

KATASTER-KATEGORIE	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG	FRISTEN
Im Bau befindliche Einheit (im Gebäudekataster mit Kategorie F/3 gemeldet)	Die Beantragung ist möglich, sofern die Wohneinheit nach Abschluss der Arbeiten effektiv im Gebäudekataster in eine der Kategorien von A/2 bis A/7 oder A/11 eingetragen wird	Laut Agentur der Einnahmen (Rundschreiben 38/E vom 12/8/2005), sind innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Registrierung des Kaufvertrags die Bauarbeiten abzuschließen und die Katastereintragung vorzunehmen.
Einheit im Zuge der Einstufung (im Gebäudekataster mit Kategorie F/4 gemeldet – es handelt sich meist um bereits bestehende Einheiten im Zuge der Umstrukturierung)	Die Beantragung ist möglich, sofern die Wohneinheit nach Abschluss der Arbeiten effektiv im Gebäudekataster in eine der Kategorien von A/2 bis A/7 oder A/11 eingetragen wird.	Laut Agentur der Einnahmen (Rundschreiben 38/E vom 12/8/2005), sind innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Registrierung des Kaufvertrags die Bauarbeiten abzuschließen und die Katastereintragung vorzunehmen.
Einheit, welche derzeit mit Kategorie C/2 oder C/6 eingetragen ist, welche aufgrund baulicher Maßnahmen eine andere Zweckbestimmung (Wohnzwecke) erhalten soll	Die Beantragung ist möglich, sofern: • zum Zeitpunkt des Erwerbs bei der Gemeinde bereits der Antrag auf Abänderung der Zweckbestimmung eingereicht wurde; • zum Zeitpunkt des Erwerbs die Arbeiten, welche auf die Abänderung der Zweckbestimmung abzielen, bereits im Gange sind; • die Wohneinheit nach Abschluss der Arbeiten effektiv im Gebäudekataster in eine der Kategorien von A/2 bis A/7 oder A/11 eingetragen wird.	Laut Agentur der Einnahmen (Rundschreiben 38/E vom 12/8/2005), sind innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Registrierung des Kaufvertrags die Bauarbeiten abzuschließen und die Katastereintragung vorzunehmen.

Ist es möglich, mit den Begünstigungen der Erstwohnung ein Grundstück anzukaufen, auf welchem danach die Erstwohnung errichtet werden soll?

Nein, das ist nicht möglich. Die Mindestvoraussetzung, um die Begünstigungen der Erstwohnung zu erhalten, ist, dass das Kaufobjekt eine fertiggestellte Wohneinheit darstellt oder sich zumindest bereits im Bau oder im Zuge der Änderung der Zweckbestimmung befindet.

Können mehrere Wohneinheiten mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden?

Ja, aber nur unter der Bedingung, dass die Einheiten aneinander angrenzend sind und dass sie innerhalb von höchstens drei Jahren zu einer einzigen Wohneinheit zusammengeschlossen werden, welche in eine der Katasterkategorien von A/2 bis A/7 oder A/11 fällt.

	BEDINGUNGEN FÜR DIE BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG	FRISTEN
Erwerb von zwei Wohneinheiten mit einer einzigen Urkunde	Die Beantragung ist möglich, sofern: • die Wohneinheiten aneinander angrenzen; • die Wohneinheiten zu einer einzigen Wohneinheit zusammengeschlossen werden • die Wohneinheit nach Abschluss der Arbeiten effektiv im Gebäudekataster in eine der Kategorien von A/2 bis A/7 oder A/11 eingetragen wird.	Laut Agentur der Einnahmen (Rundschreiben 38/E vom 12/8/2005), sind innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Registrierung des Kaufvertrags die Bauarbeiten abzuschließen und die Katastereintragung vorzunehmen.
Erwerb einer weiteren Wohneinheit mit einer Folgeurkunde	Die Beantragung ist möglich, sofern: • die neue Wohneinheit an die bereits besessene angrenzt; • die Wohneinheiten zu einer einzigen Wohneinheit zusammengeschlossen werden; • die Wohneinheit nach Abschluss der Arbeiten effektiv im Gebäudekataster in eine der Kategorien von A/2 bis A/7 oder A/11 eingetragen wird.	Laut Agentur der Einnahmen (Rundschreiben 38/E vom 12/8/2005), sind innerhalb von drei Jahren ab dem Datum der Registrierung des Kaufvertrags die Bauarbeiten abzuschließen und die Katastereintragung vorzunehmen.



Kann mit den Begünstigungen der Erstwohnung auch eine vermietete Wohnung angekauft werden?

Ja, das ist möglich. Um in den Genuss der Begünstigungen der Erstwohnung zu kommen, muss die erworbene Wohneinheit nicht notwendigerweise zu eigenen Wohnzwecken benutzt werden.

	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG (BEI VORHANDENSEIN DER ANDEREN BEDINGUNGEN)
Ankauf einer Wohneinheit für eigene Wohnzwecke	JA
Ankauf einer bereits an Dritte vermieteten Wohneinheit	JA
Ankauf einer Wohneinheit, welche an Dritte vermietet werden soll	JA



Zubehöre zur Wohnung, welche mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden können

Die Begünstigungen der Erstwohnung können auch für den Ankauf von Zubehören beantragt werden (z.B. Keller, Box, Autoabstellplätze, Vordächer), welche zur Wohnimmobilie gehören und sich in ihrer Nähe befinden; sie müssen jedoch einer der folgenden Katasterkategorien angehören:

C/2 – Magazine und Abstellräume, Keller und Dachböden

C/6 – Autogarage, Box, überdachte und nicht überdachte Autoabstellplätze

C/7 - Vordächer

Mit den Begünstigungen der Erstwohnung kann jeweils nur ein Zubehör jeder Kategorie erworben werden und daher nur ein Keller (C/2), eine Box (C/6) und ein Vordach (C/7).



Muss der Erwerb des Zubehörs gleichzeitig mit dem Kauf der Wohnimmobilie erfolgen?

Nein, der Ankauf des Zubehörs kann auch mittels einer nachfolgenden Urkunde erfolgen, vorausgesetzt dass nicht bereits zuvor von der Begünstigung der Erstwohnung für den Erwerb eines Zubehörs derselben Kategorie Gebrauch gemacht wurde.

	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG (BEI VORHANDENSEIN DER ANDEREN BEDINGUNGEN)
Ankauf eines Zubehörs zeitgleich mit dem Ankauf der Wohneinheit	JA
Ankauf eines Zubehörs mittels getrennter Urkunde nach dem Ankauf der Wohneinheit	JA
Ankauf eines Zubehörs mittels getrennter Urkunde vor dem Ankauf der Wohneinheit	NEIN

Wo muss sich die Liegenschaft befinden, um die Begünstigungen der Erstwohnung beantragen zu können?

Um die „Begünstigungen der Erstwohnung“ beantragen zu können, muss sich das Kaufobjekt alternativ an einem der nachstehenden Orte befinden:

WOHNEINHEIT IM GEMEINDEGEBIET DES DERZEITIGEN ODER ZUKÜNFTIGEN WOHNSITZES	WOHNEINHEIT IN DER GEMEINDE WO DIE KAUFENDE PARTEI ARBEITET ODER STUDIERT	WOHNEINHEIT IM FALLE DES UMZUGS DER KAUFENDEN PARTEI INS AUSLAND AUS ARBEITSGRÜNDEN
Die Wohnung muss sich im Gemeindegebiet befinden, wo die kaufende Partei ihren Wohnsitz hat, oder wo sie diesen innerhalb von 18 Monaten nach dem Ankauf hinverlegen wird. Ist es notwendig, den Wohnsitz in das Kaufobjekt zu verlegen, das mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde? Nein, das ist nicht notwendig. Es genügt, dass der Wohnsitz sich im Gemeindegebiet befindet, wo sich die Wohneinheit befindet, für welche die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden, oder der Wohnsitz innerhalb von 18 Monaten dorthin verlegt wird. Es ist nicht erforderlich, dass die mit den Begünstigungen erworbene Wohnung auch zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird und der Wohnsitz dorthin verlegt wird.	Als Alternative zur Wohnsitzgemeinde, um die Begünstigungen der Erstwohnung in Anspruch nehmen zu können, muss sich die Liegenschaft im Gemeindegebiet befinden, in welchem die kaufende Partei ihre Tätigkeit ausübt, falls dies eine andere als die Gemeinde des Wohnsitzes ist. Die Tätigkeit kann jeglicher Art sein, einschließlich unentgeltlicher Tätigkeiten, wie z.B. ein Hochschulstudium, eine ehrenamtliche oder sportliche Tätigkeit. Ist es möglich, eine Wohnung in einer Gemeinde zu erwerben, in welcher man nicht seinen Wohnsitz hat, aber in welcher man seine Tätigkeit (Arbeit oder Hochschulstudium) ausübt, ohne den Wohnsitz dorthin verlegen zu müssen? Ja, das ist möglich.	Im Fall einer kaufenden Partei, welche aus Arbeitsgründen ins Ausland gezogen ist und wenigstens 5 Jahre in Italien gewohnt oder hier ihre Tätigkeit ausgeübt hat, muss sich das Kaufobjekt, für welches die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden in einer der folgenden Gemeinden befinden: • in der Gemeinde, wo die kaufende Partei geboren ist; • in der Gemeinde, in der die kaufende Partei vor dem Umzug ins Ausland ihren Wohnsitz hatte; • in der Gemeinde, in der die kaufende Partei vor dem Umzug ins Ausland ihre Arbeitstätigkeit ausgeübt hat. Ist es in diesen Fällen notwendig, den Wohnsitz in das Gemeindegebiet zu verlegen, in welchem sich die erworbene Liegenschaft befindet? Nein, dazu besteht keine Notwendigkeit.

Welcher Zusammenhang besteht zwischen Begünstigungen der Erstwohnung und den anderen Steuern?

Gibt es Auswirkungen bezüglich der Befreiung von der Gemeindeimmobiliensteuer „GIS“, wenn das mit den Begünstigungen erworbene Eigenheim nicht zum amtlich gemeldeten Hauptwohnsitz bestimmt wird?

Ja, da die Bestimmungen zur Befreiung von der Bezahlung der „GIS“ betreffend die „Erstwohnung“ anders lauten als diejenigen, welche für den Ankauf der Erstwohnung vorgesehen sind und in diesem Leitfaden behandelt werden.

Die Befreiung von der „GIS“ wird daher nur dann anerkannt, wenn die Eigentumswohnung mit amtlicher Meldung zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird (dies auch, wenn die Wohnung ohne die Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde). Daher ergibt sich folgende Situation:

	WOHNSITZ IN DER ERWORBENEN WOHNUNG	WOHNSITZ IM GEMEINDEGEBIET, ABER NICHT IN DER ERWORBENEN WOHNUNG	WOHNSITZ IN EINEM ANDEREN GEMEINDEGEBIET ALS JENEM, IN WELCHEM SICH DIE ERWORBENE WOHNUNG BEFINDET
„Begünstigungen der Erstwohnung“ für den Erwerb der Wohnung (Registersteuer oder Mehrwertsteuer)	Die Begünstigungen der Erstwohnung beim Erwerb werden gewährt	Die Begünstigungen der Erstwohnung beim Erwerb werden gewährt	Die Begünstigungen der Erstwohnung werden nur dann gewährt, wenn die kaufende Partei in der Gemeinde arbeitet oder studiert, in welcher sich die Wohnung befindet, oder innerhalb von 18 Monaten den eigenen Wohnsitz dorthin verlegt

	WOHNSITZ IN DER ERWORBENEN WOHNUNG	WOHNSITZ IM GEMEINDEGEBIET, ABER NICHT IN DER ERWORBENEN WOHNUNG	WOHNSITZ IN EINEM ANDEREN GEMEINDEGEBIET ALS JENEM, IN WELCHEM SICH DIE ERWORBENE WOHNUNG BEFINDET
GIS-Befreiung betreffend die „Erstwohnung“	Die Befreiung von der Bezahlung der GIS wird gewährt.	Die Bezahlung der GIS wird wie für eine „Zweitwohnung“ berechnet, auch wenn man keine andere Wohnung besitzt. Die Steuerbefreiung wird gewährt, wenn der Wohnsitz in die erworbene Wohnung verlegt wird.	Die Bezahlung der GIS wird wie für eine „Zweitwohnung“ berechnet, auch wenn man keine andere Wohnung besitzt. Die Steuerbefreiung wird gewährt, wenn der Wohnsitz in die erworbene Wohnung verlegt wird.

Gibt es nachteilige Folgen bezüglich der Absetzbarkeit der Passivzinsen des Darlehens, welches für den begünstigten Ankauf abgeschlossen wurde, wenn die Eigentumswohnung nicht zum eigenen meldeamtlichen Hauptwohnsitz bestimmt wird?

Ja, wenn die Wohnung nicht innerhalb von 12 Monaten nach Erwerb zum Hauptwohnsitz bestimmt wird, geht die Möglichkeit verloren, einen Teil der Passivzinsen sowie der Nebenkosten der Hypothekendarlehen abzuziehen, welche für den Ankauf der Liegenschaft abgeschlossen wurden (man verweist auf den Leitfaden „Informiert ein Darlehen aufnehmen“ – *“Mutuo Informato informazioni utili per chi chiede un mutuo ipotecario”*).

Besitzlosigkeit einer anderen Wohnung im Gemeindegebiet, in welchem sich die zu erwerbende Liegenschaft befindet

Um die „Begünstigungen der Erstwohnung“ zu beantragen, darf die kaufende Partei nicht alleinige Inhaberin oder gemeinsam mit dem Ehepartner eines Eigentums-, Fruchtgenuss-, Nutzungs- oder Wohnungsrechtes einer anderen Wohneinheit im Gemeindegebiet sein, in welchem sich die anzukaufende Liegenschaft befindet.

ART DES BESESSENEN RECHTES AN EINER ANDEREN WOHNUNG IM GEMEINDEGEBIET, IN WELCHEM SICH DIE NEU ANGEKAUFTE WOHNUNG BEFINDET	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG	
Volles Eigentum		NEIN
Fruchtgenussrecht		NEIN
Wohnungsrecht		NEIN
Gebrauchsrecht		NEIN
Nacktes Eigentum	JA	

Wer also allein oder zusammen mit dem Ehepartner Inhaber der obgenannten dinglichen Rechte ist, kann nicht die Begünstigungen der Erstwohnung in Anspruch nehmen. Hingegen ist es möglich, die Begünstigungen der Erstwohnung zu beantragen, wenn die kaufende Partei zusammen mit anderen Personen Miteigentümer ist (z.B. wer im Erbschaftsweg zusammen mit anderen Personen eine Wohnung erhalten hat, welche im Gemeindegebiet gelegen ist, wo sich die neuerworbene Wohneinheit befindet, nachdem die kaufende Partei hierüber nicht die ausschließliche Verfügbarkeit hat).

Zusammenfassend ergibt sich folgende Situation:

INHABER EINER WEITEREN WOHNUNG, WELCHE IM GEMEINDEGEBIET LIEGT, IN WELCHEM SICH DIE ANZUKAUFENDE WOHNUNG BEFINDET	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER ERSTWOHNUNG	
Käufer ist Inhaber zu 100%		NEIN
Käufer ist Mitinhaber gemeinsam mit dem Ehepartner		NEIN
Käufer ist Mitinhaber zusammen mit anderen Personen, aber nicht mit dem Ehepartner (z.B. Eltern, Geschwister, Dritte nicht Verwandte)	JA	

Können die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden, wenn man im Gemeindegebiet, in welchem sich die neue Wohnung befindet, Eigentümer einer Wohneinheit ist, welche aber zu einem anderen Zweck genutzt wird (z.B. als Büro)?

Nein, das ist nicht möglich: allein die Tatsache, Eigentümer einer Liegenschaft zu sein, welche im Kataster als Wohnung eingetragen ist, unabhängig von ihrer effektiven Nutzung, lässt einen Antrag auf Begünstigungen der Erstwohnung nicht zu (abgesehen von etwaigen Verletzungen der baurechtlichen Bestimmungen).

Können die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden, wenn man im Gemeindegebiet, in welchem sich die neue Wohnung befindet, Eigentümer einer Liegenschaft ist, welche an Dritte vermietet ist?

Nein, das ist nicht möglich: allein die Tatsache, Eigentümer einer Wohneinheit zu sein, unabhängig von ihrer effektiven Nutzung, erlaubt keinerlei Beantragung der Begünstigungen der Erstwohnung.

Können die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden, wenn man im Gemeindegebiet, in welchem sich die neue Wohnung befindet, Eigentümer einer Wohneinheit ist, welche - objektiv betrachtet - nicht für Wohnzwecke geeignet ist?

Ja, das ist möglich, aber nur dann, wenn objektiv nachgewiesen werden kann, dass die Liegenschaft ungeeignet ist, wie z.B. wenn der Bürgermeister mit Verordnung ein Haus aufgrund eines Erdbebens für unbewohnbar erklärt hat (Entscheidung der Agentur der Einnahmen Nr. 107 vom 1. August 2017).

Ist es möglich, die Begünstigungen für den Erwerb einer weiteren Wohnimmobilie zu beantragen, wenn man in derselben Gemeinde bereits Eigentümer einer Wohneinheit ist?

Ja, zu folgenden Bedingungen:

	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG
Vorherige Wohneinheit wurde ohne Begünstigungen der Erstwohnung erworben	Ja, aber die vorherige Wohnung muss vor dem Erwerb der neuen Wohnung verkauft werden
Vorherige Wohneinheit wurde mit Begünstigungen der Erstwohnung erworben	Ja, und die vorherige Wohnung kann auch zeitlich nach dem neuen Erwerb verkauft werden, aber innerhalb einer Frist von höchstens zwei Jahren nach Abschluss des neuen Kaufvertrages*

Keine vorherige Nutzung der Begünstigungen der Erstwohnung

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Begünstigungen der Erstwohnung ist, dass die kaufende Partei nicht Inhaberin, auch nicht nur anteilmäßig oder in Gütergemeinschaft, auf dem gesamten Staatsgebiet eines

* Diese Frist wurde mit Gesetz vom 30. Dezember 2024, Nr. 207, festgesetzt; vorher war eine Frist von einem Jahr vorgesehen.

(auch nackten) Eigentums-, Fruchtgenuss-, Gebrauchs- oder Wohnungsrecht an einer anderen Wohneinheit ist, welches von ihr oder vom Ehepartner mit denselben Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde.

ART DES MIT ANWENDUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG ERWORBENEN RECHTES AN EINER ANDEREN WOHNUNG, IM GESAMTEN STAATSGEBIET	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG	
Volles Eigentum		NEIN
Fruchtgenussrecht		NEIN
Wohnungsrecht		NEIN
Gebrauchsrecht		NEIN
Nacktes Eigentum		NEIN

Ist es möglich, die Begünstigungen der Erstwohnung für den entgeltlichen Erwerb (z.B. mit Kaufvertrag) einer weiteren Liegenschaft zu erhalten, wenn man bereits Inhaber einer Liegenschaft ist, welche im Erbschafts- oder Schenkungsweg mit Gewährung der Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde?

Ja, das ist möglich, aber nur bei Vorhandensein der weiteren Voraussetzungen, insbesondere unter der Voraussetzung, dass man nicht alleiniger Eigentümer oder Miteigentümer mit dem Ehepartner einer weiteren Wohneinheit ist, welche sich im selben Gemeindegebiet befindet, in welchem die neu zu erwerbende Wohneinheit liegt. Zusammenfassend ergibt sich folgendes:

	MÖGLICHKEIT DER BEANTRAGUNG DER BEGÜNSTIGUNGEN DER ERSTWOHNUNG FÜR DEN NEUEN ERWERB	
Vorherige Wohneinheit wurde mit den Begünstigungen der Erstwohnung mit entgeltlicher Urkunde erworben (z.B. Kaufvertrag)		NEIN
Vorherige Wohneinheit wurde mit den Begünstigungen der Erstwohnung im Erbschafts- oder Schenkungsweg erworben	JA	



Wenn man bereits Eigentümer eines Anteils an einer Wohneinheit ist, ist es dann möglich, weitere Anteile an derselben Wohneinheit mit Beantragung der Begünstigungen der Erstwohnung zu erwerben?

Ja, das ist möglich.



Wenn man bereits Inhaber einer Wohneinheit ist, welche entgeltlich (z.B. mit Kaufvertrag) mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde, ist es dann möglich, die Begünstigungen der Erstwohnung für den Ankauf einer weiteren Wohneinheit zu beantragen?

Ja, das ist möglich: seit dem 1. Januar 2016 kann die Begünstigung der Erstwohnung auch dann beantragt werden, wenn die vorherige Wohnung vor dem Neuankauf noch nicht veräußert wurde, da dies auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann, und zwar innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach dem Ankauf*.

Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung

Der Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung bedeutet, dass die steuerlichen Vorteile aberkannt werden, welche beim Ankauf der Wohneinheit samt Zubehör beantragt und gewährt wurden. Der Verlust bringt daher zu Lasten der kaufenden Partei die Verpflichtung mit sich, einen Betrag zu entrichten, welcher der Differenz zwischen der Steuer, welche für den „normalen“ Ankauf berechnet wird, und derjenigen, welche sich bei Anwendung des begünstigten Steuersatzes ergibt, entspricht. Zusätzlich zu diesem Betrag fallen noch Verzugszinsen sowie eine Strafbühne von 30% auf die noch geschuldete Steuer an. Hierzu folgende Beispiele:

* Diese Frist wurde mit Gesetz vom 30. Dezember 2024, Nr. 207, festgesetzt; vorher war eine Frist von einem Jahr vorgesehen.

VERLUST IM FALL DES ANKAUFS VON EINER PRIVATPERSON

	Ankauf mit Begünstigungen der Erstwohnung	„Normaler“ Ankauf ohne Begünstigungen	Steuerdifferenz im Fall des Verlustes (zuzüglich Verzugszinsen und Strafgebühr 30%)
Registersteuer	2%	9%	7%
Umschreibungssteuer	€ 50,00	€ 50,00	—
Katastersteuer	€ 50,00	€ 50,00	—

ANKAUF VON EINEM UNTERNEHMEN (MEHRWERTSTEUERPFLICHTIG)

	Ankauf mit Begünstigungen der Erstwohnung	„Normaler“ Ankauf ohne Begünstigungen	Steuerdifferenz im Fall des Verlustes (zuzüglich Verzugszinsen und Strafgebühr 30%)
Mehrwertsteuer	4%	10%	6%
Registersteuer	€ 200,00	€ 200,00	—
Umschreibungssteuer	€ 200,00	€ 200,00	—
Katastersteuer	€ 200,00	€ 200,00	—

Der Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung erfolgt:

- ➔ im Falle von Falscherklärungen durch die kaufende Partei in der Kaufurkunde betreffend die erforderlichen Voraussetzungen für die Beantragung der Begünstigungen, wie sie in diesem Leitfaden beschrieben wurden;
- ➔ im Falle der Veräußerung der erworbenen Wohneinheit innerhalb von fünf Jahren, außer es wird innerhalb des darauffolgenden Jahres eine andere Liegenschaft erworben, welche zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird.

Die wichtigsten Fälle des Verlustes sind folgende.

VERLUSTTATBESTAND BETREFFEND DIE VERLEGUNG DES WOHNSESITZES INNERHALB VON 18 MONATEN NACH DEM ANKAUF		
	TRITT DER VERLUST EIN?	
Zum Zeitpunkt des Ankaufs wohnte ich in einer anderen Gemeinde und innerhalb der darauffolgenden 18 Monate habe ich nicht den Wohnsitz in die Gemeinde verlegt , in welcher sich die gekauft Wohnung befindet	JA	
Zum Zeitpunkt des Ankaufs war ich bereits in der Gemeinde ansässig, in welcher sich die Wohneinheit befindet, oder innerhalb von 18 Monaten ab dem Ankauf habe ich meinen Wohnsitz in besagte Gemeinde verlegt, aber mein Wohnsitz befindet sich nicht in der genannten Wohnung		NEIN Um den Verlust zu vermeiden, ist es ausreichend, den Wohnsitz in das Gemeindegebiet zu verlegen, in welchem sich die Wohnung befindet; es ist nicht vorgesehen, dass die mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworbene Wohnung auch zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird

BEISPIELE ZUM VERLUST BETREFFEND DIE KATEGORIE ODER DIE NUTZUNG DER ERWORBENEN LIEGENSCHAFT		
	TRITT DER VERLUST EIN?	
Ich habe eine Wohneinheit in der Bauphase oder im Zuge der Änderung der Zweckbestimmung gekauft, aber innerhalb der Frist von 3 Jahren nach Registrierung der Urkunde habe ich die Arbeiten noch nicht abgeschlossen	JA	Der Verlust ist nicht vom Gesetz vorgesehen, wird aber von der Agentur der Einnahmen angewandt (Rundschreiben 38/E 12/8/2005)
Ich habe eine Wohneinheit in der Bauphase oder im Zuge der Änderung der Zweckbestimmung gekauft und innerhalb von 3 Jahren nach Registrierung der Urkunde habe ich die Arbeiten abgeschlossen, jedoch wurde die Wohneinheit in eine der Katasterkategorien A/1, A/8 oder A/9 eingetragen	JA	

BEISPIELE ZUM VERLUST BETREFFEND DIE KATEGORIE ODER DIE NUTZUNG DER ERWORBENEN LIEGENSCHAFT

Ich war bereits Eigentümer einer Wohnung, welche ich mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben hatte. Mit einer darauffolgenden Urkunde habe ich eine angrenzende Wohnung angekauft und die steuerlichen Begünstigungen der Erstwohnung beantragt. Innerhalb der Frist von 3 Jahren nach Registrierung der Urkunde habe ich allerdings nicht die Zusammenlegung der zwei Wohneinheiten vorgenommen	JA	Der Verlust betrifft in diesem Fall nur die Urkunde des zweiten Erwerbs.
Ich war bereits Eigentümer einer Wohnung, welche ich mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben hatte. Mit einer darauffolgenden Urkunde habe ich eine angrenzende Wohnung angekauft und die steuerlichen Begünstigungen der Erstwohnung beantragt. Innerhalb der Frist von 3 Jahren nach Registrierung der Urkunde habe ich die Zusammenlegung der zwei Wohneinheiten vorgenommen, jedoch wurde die Wohnung in eine der Katasterkategorien A/1, A/8 oder A/9 eingetragen	JA	Der Verlust betrifft in diesem Fall nur die Urkunde des zweiten Erwerbs.
Ich habe eine Wohnung mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben, aber dann die Zweckbestimmung in Büro abgeändert	NEIN	
Ich habe eine Wohnung mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben, welche ich anschließend an Dritte vermietet habe	NEIN	

VERLUST BETREFFEND DEN VORBESITZ EINER „BEGÜNSTIGTEN LIEGENSCHAFT“

	TRITT DER VERLUST EIN?	
Zum Zeitpunkt des Kaufvertrags war ich bereits Eigentümer einer weiteren Wohneinheit, welche ich mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben hatte; diese Wohneinheit habe ich nicht fristgerecht innerhalb von zwei Jahren nach dem Neuankauf veräußert*	JA	

Ein weiterer Fall von Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung ergibt sich bei der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung einer Wohneinheit und/oder Zubehör vor Ablauf von 5 Jahren nach dem Erwerb, falls im darauffolgenden Jahr keine andere Liegenschaft erworben wird, welche zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird.

* Diese Frist wurde mit Gesetz vom 30. Dezember 2024, Nr. 207, festgesetzt; vorher war eine Frist von einem Jahr vorgesehen.

Der Verlust kann vollständig oder teilweise sein, was z.B. beim Verkauf eines Miteigentumsanteils eintreten kann. Der Verlust tritt bei der Vornahme einer jeden Willenserklärung ein, welche die Übertragung oder den Verlust des erworbenen Rechtes zur Folge hat. Zum Beispiel:

ART DER URKUNDE	TRITT DER VERLUST EIN?	
Kaufvertrag	JA	
Schenkungsvertrag	JA	
Verkauf im Wege der Zwangsexekution		NEIN
Verkauf in einem Konkursverfahren		NEIN
Übertragung im Rahmen der Trennungs- oder Scheidungsvereinbarungen		NEIN (Rundschreiben der Agentur der Einnahmen vom 21.06.2012 Nr.27/E)

Der Verlust der Begünstigungen kann vermieden werden, wenn die kaufende Partei, innerhalb eines Jahres nach der Veräußerung der mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworbenen Liegenschaft, eine andere Liegenschaft erwirbt, welche zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird.

Der Erwerb dieser Liegenschaft kann aufgrund jeglichen Titels erfolgen, wie es aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht.

GEEIGNETER WIEDERERWERB ZUR VERMEIDUNG DES VERLUSTES
Wiedererwerb mittels entgeltlichen Erwerbstitels (z.B. Kauf, Tausch, Vergleich usw.)
Wiedererwerb mittels unentgeltlichen Erwerbstitels (z.B. Schenkung)
Wiedererwerb mittels Versteigerung
Wiedererwerb mittels Zuwachses, durch Bau auf eigenem Grundstück



Um den Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung zu vermeiden, ist es notwendig, dass in der Wiedererwerbsurkunde wiederum die Begünstigungen der Erstwohnung beantragt werden?

Nein, das ist nicht notwendig; der Verlust der Begünstigungen kann durch den Neuerwerb einer Liegenschaft vermieden werden, auch wenn die Begünstigungen der Erstwohnung nicht beantragt werden oder wenn die weiteren Voraussetzungen fehlen, um neuerlich die Begünstigungen der Erstwohnung zu beantragen. Wichtig ist nur, dass die neu erworbene Liegenschaft zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird.



Um den Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung zu vermeiden, ist es notwendig, den Wohnsitz in die neue Wohneinheit zu verlegen oder genügt es, den Wohnsitz in das Gemeindegebiet zu verlegen, in welchem diese sich befindet?

Um den Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung zu vermeiden, ist es notwendig, den eigenen Wohnsitz in die neue Wohneinheit zu verlegen – im Gegensatz zu dem, was beim Ankauf einer Wohnung mit den Begünstigungen der Erstwohnung der Fall ist. Wesentliche Bedingung für den Wiedererwerb ist daher, dass der Hauptwohnsitz in die neue Wohnung verlegt werden muss.



Was sollte man tun, wenn ein Tatbestand eintritt, welcher den Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung zur Folge haben kann?

Sollte ein Tatbestand eintreten, welcher den Verlust der Begünstigungen der Erstwohnung zur Folge haben kann, so ist es zweckmäßig, sich an die Agentur der Einnahmen zu wenden, wo die Kaufurkunde registriert wurde, um das weitere Vorgehen zu besprechen und vor allem um zu prüfen, ob die Voraussetzungen gegeben sind, die sogenannte „Tätige Reue“ (*Ravvedimento operoso*) in Anspruch nehmen zu können. Zum Beispiel:

TATBESTAND, WELCHER DEN VERLUST VERMEIDET	FRIST, INNERHALB WELCHER DER TATBESTAND EINTRETEN MUSS	UNMÖGLICHKEIT DES EINTRETENS DES TATBESTANDES	FRIST, INNERHALB WELCHER ES ZWECKMÄSSIG IST, SICH ZU INFORMIEREN, UM EVENTUELL DIE SOG. „TÄTIGE REUE“ IN ANSPRUCH NEHMEN ZU KÖNNEN
Verlegung des Wohnsitzes in das Gemeindegebiet, in welchem sich die erworbene Wohneinheit befindet	Innerhalb von 18 Monaten ab der Kaufurkunde	Die kaufende Partei kann oder will den Wohnsitz nicht mehr verlegen	Innerhalb von 18 Monaten ab der Kaufurkunde
Verkauf einer vorherigen Wohnung, welche bereits mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde	Innerhalb von zwei Jahren ab der Kaufurkunde *	Die kaufende Partei kann oder will die vorherige Wohnung nicht mehr verkaufen	Innerhalb von zwei Jahren ab der Kaufurkunde *
Wiederankauf einer neuen Wohneinheit, welche zum eigenen Hauptwohnsitz bestimmt wird	Innerhalb von 12 Monaten nach Übertragung der Wohnung, welche mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde	Die kaufende Partei kann oder will nicht mehr eine neue Wohneinheit erwerben	Innerhalb von 12 Monaten nach Übertragung der Wohnung, welche mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde
Nicht abgeschlossene Arbeiten einer sich im Bau oder im Zuge der Änderung der Zweckbestimmung befindlichen Wohneinheit, welche mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde	Innerhalb von 3 Jahren nach Registrierung der Kaufurkunde	Die kaufende Partei kann oder will die Arbeiten nicht mehr fertigstellen	Innerhalb von 3 Jahren nach Registrierung der Kaufurkunde

* Diese Frist wurde mit Gesetz vom 30. Dezember 2024, Nr. 207, festgesetzt; vorher war eine Frist von einem Jahr vorgesehen.

Steuerguthaben bei „Wiederankauf der Erstwohnung“

Sollte innerhalb eines Jahres nach Abtretung einer Liegenschaft, für welche die Begünstigungen der Erstwohnung in Anspruch genommen wurden, eine andere Wohnung mit denselben Begünstigungen erworben werden, so hat die erwerbende Partei Anspruch auf ein Steuerguthaben bis zum Betrag der Register- oder Mehrwertsteuer, welche für den vorherigen begünstigten Ankauf entrichtet wurde.

Um dieses Steuerguthaben in Anspruch nehmen zu können, muss die erwerbende Partei eine entsprechende Erklärung in der Erwerbsurkunde der neuen Liegenschaft abgeben. Die Höhe des Steuerguthabens entspricht dem geringeren Betrag zwischen der Register- oder Mehrwertsteuer, welche für den vorherigen begünstigten Erwerb entrichtet wurde und der Steuer, welche für den Neuerwerb geschuldet ist. Zum Beispiel:

	ENTRICHTETE STEUER FÜR DEN ERSTEN ERWERB	GESCHULDETE STEUER FÜR DEN ZWEITEN ERWERB	BETRAG DES STEUERGUTHABENS
Erstes Beispiel	€ 2.500,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Zweites Beispiel	€ 2.500,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00

Die Voraussetzungen, um Anrecht auf das genannte Steuerguthaben zu haben, sind folgende:

- eine vorherige Liegenschaft mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben zu haben
- dieser Begünstigungen nicht verlustig geworden zu sein
- die vorherige Liegenschaft entgeltlich (z.B. mittels Kaufvertrags) oder unentgeltlich (z.B. mittels Schenkungsvertrags) ver-

äußert zu haben oder sich zu verpflichten, diese innerhalb von zwölf Monaten nach dem Neuerwerb zu veräußern

- Wiedererwerb einer Wohnung mit neuer Beantragung der Begünstigungen der Erstwohnung innerhalb von 12 Monaten nach der vorherigen Abtretung.

Das Steuerguthaben kann, alternativ, auf verschiedene Weise in Anspruch genommen werden:

- es kann von der Registersteuer abgezogen werden, welche beim begünstigten Neuankauf anfällt
- es kann zur Gänze von der Register-, Schenkungs-, Erbschafts-, Umschreibungs- und Katastersteuer abgezogen werden, welche bei Urkunden oder Meldungen nach dem Entstehen des Steuerguthabens anfallen
- es kann zur Verminderung der Einkommenssteuer (IRPEF) herangezogen werden, welche aufgrund der Steuererklärung geschuldet ist, welche nach dem Datum des Neuerwerbs einzureichen ist
- es kann ebenfalls mit anderen Steuern und Beiträgen laut geltender Gesetzgebung verrechnet werden.

Nützliche Adressen

NATIONALRAT DES NOTARIATS

Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

NOTARKAMMER BOZEN

Rosministraße, 4
39100 Bozen
www.notai.bz.it

ADICONSUM

Via Giovanni Maria Lancisi, 25
00161 Roma
www.adiconsum.it

ADOC

Via Castelfidardo, 43/45
00185 Roma
www.adocnazionale.it

ADUSBEF

Via V. Bachelet, 12
00185 Roma
www.adusbef.it

ALTROCONSUMO

Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

ASSOUTENTI

Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

CASA DEL CONSUMATORE

Via Bobbio, 6

20144 Milano

www.casadelconsumatore.it

CITTADINANZATTIVA

Via Imera, 2

00183 Roma

www.cittadinanzattiva.it

CONFCONSUMATORI

Via Mazzini, 43

43121 Parma

www.confconsumatori.it

FEDERCONSUMATORI

Via Palestro, 11

00185 Roma

www.federconsumatori.it

LEGA CONSUMATORI

Via delle Orchidee, 4/a

20147 Milano

www.legaconsumatori.it

MOVIMENTO CONSUMATORI

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

www.movimentoconsumatori.it

MOVIMENTO DIFESA DEL CITTADINO

Via Casilina, 3/T

00182 Roma

www.difesadelcittadino.it

U.DI.CON.

Via Santa Croce in Gerusalemme, 63

00185 Roma

www.udicon.org

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI

Via Duilio, 13

00192 Roma

www.consumatori.it



NATIONALRAT
DES NOTARIATS