

## ***Der begünstigte MwSt. Satz von 10% bei Instandhaltungsarbeiten bzw. Sanierungsarbeiten***



Anbei eine kurze Zusammenfassung, wann man den begünstigten MwSt.-Satz **von 10%** bei Instandhaltungsarbeiten bzw. Sanierungsarbeiten anwenden kann.

Damit ich weiß ob der begünstigte MwSt.-Satz von 10% zusteht, muss ich zunächst mal wissen, in welche der nachfolgenden Kategorien die Arbeit eingeordnet werden kann:

### **I. Unterscheidung der Arbeiten:**

Man unterscheidet generell zwischen den nachfolgenden Arbeiten:

- a) **ordentliche Instandhaltungen** (interventi di manutenzione ordinaria – Art. 3, **Buchstabe a)** Gesetz 380/2001)
- b) **außerordentliche Instandhaltungen** (interventi di manutenzione straordinaria – Art. 3, **Buchstabe b)** Gesetz 380/2001)
- c) **Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten** (interventi di restauro e di risanamento conservativo – Art. 3, **Buchstabe c)** Gesetz 380/2001)
- d) **bauliche Umgestaltung** (interventi di ristrutturazione edilizia – Art. 3, **Buchstabe d)** Gesetz 380/2001)

Für die Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten (Buchstabe c) und für die bauliche Umgestaltung (Buchstabe d) kann der reduzierte MwSt von 10% auf **alle Gebäude** angewendet werden (z.B. auch auf Betriebshallen, Hotels, usw.)!

Bei der ordentlichen (a) und bei der außerordentlichen (b) Instandhaltung hingegen kann der reduzierte MwSt-Satz von 10% nur auf jene Gebäude angewendet werden, **die vorwiegend privaten Wohnzwecken dienen!**

Im nachfolgenden werden die einzelnen Arbeiten kurz beschrieben:

- a) **ordentliche Instandhaltungen** (interventi di manutenzione ordinaria – Art. 3, Buchstabe a) Gesetz 380/2001):

Reparatur, Erneuerung, Ausbesserung und Austausch von baulichen Teilen von Gebäuden und Arbeiten, die der Erhaltung oder Vervollständigung der technologischen Ausstattung dienen. **Im**

**Wesentlichen handelt es sich um Instandhaltungen, die durch die normale Nutzung des Gebäudes bedingt sind.**

Beispiele:

- ✚ interne Malerarbeiten und Verputzarbeiten
- ✚ Verkleidung- und Malerarbeiten am Außengebäude, wenn die ursprünglichen Charaktere, wie Farbe, Material, Verzierungen usw. nicht geändert werden
- ✚ Reparatur der sanitären Anlagen
- ✚ Austausch von Böden, Türen, Fenster (ohne die Charaktere, wie Farbe oder Gebäudehülle zu verändern)
- ✚ Reparatur oder Austausch der Dachrinne, Kamine und der Dachziegeln
- ✚ Ausbesserung der Balkone und der Umzäunung
- ✚ Verputz des Stiegenhauses

b) **außerordentliche Instandhaltungen** (interventi di manutenzione straordinaria – Art. 3, Buchstabe b) Gesetz 380/2001):

Arbeiten, die der Erneuerung und der Verbesserung des Gebäudes dienen, wie Austausch der Fenster, Einbau einer Heizanlage, usw. Dabei darf weder das Volumen noch die Fläche der Immobilie verändert werden. Die Zweckbestimmung der Immobilie muss weiters auch erhalten bleiben.

Beispiele:

- ✚ Einbau von Aufzügen und Sicherheitstrepfen
- ✚ Verwirklichung und Verbesserung der Sanitäreanlagen ohne Veränderung des Volumens oder der Fläche
- ✚ Austausch von Rahmen, Türen, Fenstern und Rollläden, wenn dabei andere Materialien oder andere Arten von Rahmen, Türen und Fenster verwendet werden
- ✚ Erneuerung von Stiegen und Rampen
- ✚ Eingriffe zur Energieeinsparung
- ✚ Bau von Umzäunungen
- ✚ Bau von Innentrepfen
- ✚ Schaffung von externen und internen Eingängen, die nicht die Struktur der Immobilie verändern
- ✚ Änderung der Farbe und des Materials der Außenfassade der Gebäude (Verputz- und Malerarbeiten)
- ✚ Erweiterung von externen Türen und Fenstern

- ✚ Erneuerung von Balkonen, wenn die Charaktere, wie Farbe, Material usw. sich im Vergleich zum Vorherigen geändert haben
- ✚ Anpassung der Elektroanlagen an die Sicherheitsbestimmungen
- ✚ Verbesserung von Bädern/Toiletten
- ✚ Einbau und Ergänzung von sanitären und anderen technischen Anlagen
- ✚ Austausch der Fenster und Ersetzung durch solche anderer Art oder mit anderen Merkmalen
- ✚ Einbau einer Heizung
- ✚ Ersetzung von Trennwänden
- ✚ Energiesparmaßnahmen: Isolierungen, Solaranlagen, Wärmepumpen
- ✚ Austausch von elektrischen Warmwasserboilern

c) **Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten** (interventi di restauro e di risanamento conservativo – Art. 3, Buchstabe c) Gesetz 380/2001):

Arbeiten, welche ausgerichtet sind, die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Die Weiterverwendung des Gebäudes wird aufgrund dieser Arbeiten gewährleistet, ohne dessen ursprünglichen Verwendungszweck zu ändern. Im Wesentlichen geht es um die Festigung, Verbesserung und Wiederherstellung der tragenden Elemente des Gebäudes, den Einbau von Nebenelementen und Anlagen, die zur Benutzung des Gebäudes notwendig sind.

Beispiele:

- ✚ Schaffung von Fenstern
- ✚ Erneuerung der horizontalen und vertikalen Struktur des Gebäudes
- ✚ Gezielte Eingriffe zur Beseitigung und Vorbeugung zum Verfall der Bausubstanz
- ✚ Anpassung der Höhe des Dachbodens im Verhältnis der vorhandenen Raumaussmessungen
- ✚ Fenstereinbauten zur erforderlichen Raumbelüftung

d) **bauliche Umgestaltung** (interventi di ristrutturazione edilizia – Art. 3, Buchstabe d) Gesetz 380/2001):

Diese Arbeiten sind auf die bauliche Umgestaltung des Gebäudes ausgerichtet und können zu einer vollständigen oder teilweisen Änderung des alten Gebäudes führen. Durch die bauliche Umgestaltung dürfen sich die Zweckbestimmung und die Fläche des Gebäudes ändern, wobei die Kubatur hingegen unverändert bleiben muss. Diese Arbeiten umfassen auch die Wiederherstellung oder den Austausch einiger Hauptteile des Gebäudes sowie das Entfernen, das Ändern und den Neueinbau von Elementen und Anlagen. Eine Baukonzession ist bei diesen Umbauarbeiten auf jeden Fall erforderlich.

Beispiele:

- ✚ Abriss und getreuer Wiederaufbau

- ✚ Änderungen der Fassade
- ✚ Schaffung einer Mansarde oder eines Balkons
- ✚ Umänderung des Dachbodens in eine Mansarde oder des Balkons in eine Veranda
- ✚ Einbau von Sanitäranlagen durch Ausbau der vorhandenen Fläche und Raums
- ✚ Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude
- ✚ Umwandlung des Zubehörs in Teile der Wohneinheit
- ✚ Eingriffe zur Vergrößerung der Flächen

## II. Begünstigte Gebäude:

Wie bereits erwähnt gilt der reduzierte MwSt-Satz von 10%, wenn die erbrachten Arbeiten unter eine der oben genannten Arbeiten fallen. Wenn sie in die ordentlichen (Buchstabe a) bzw. außerordentlichen (Buchstabe b) Instandhaltungsarbeiten fallen, müssen, um den MwSt.-Satz von 10% anwenden zu dürfen, diese Arbeiten an Gebäuden erbracht werden, die **vorwiegend privaten Wohnzwecken** dienen.

Unter vorwiegend versteht der Gesetzgeber dabei, dass mehr als 50% der oberirdischen Fläche für Wohnzwecke benutzt werden.

Die Wohnungen müssen im Kataster unter den Kategorien A1 bis A/11, ausgeschlossen A/10, eingetragen sein.

Zudem sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten an Zubehöreinheiten zu den Wohnungen (z. B. Garage oder Keller) begünstigt.

Bei Gemeinschaftsanteilen mit vorwiegender Nutzung für Wohnzwecke kann die Begünstigung auch für jene Tausendstelteile verwendet werden, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind.

## III. Freiberuflerleistungen:

Die Leistungen der Freiberufler (Ingenieure, Geometer, Architekten, usw.) in Bezug auf die Instandhaltungsarbeiten fallen nicht in die Begünstigung, da sie nur indirekt mit den Instandhaltungsarbeiten bzw. Sanierungsarbeiten zu tun haben. Deswegen muss der ordentliche MwSt.-Satz von **22%** angewandt werden.

#### IV. Die sogenannten „bedeutenden Güter“ - beni significativi

Wenn im Zuge der Instandhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten Güter geliefert werden, unterliegen auch diese dem reduzierten MwSt-Satz von 10%. **Ausnahme** bilden hier lediglich die sogenannten „bedeutenden Güter“ (beni significativi – Decreto del Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999).

Darunter fallen u.a.:

- + Personen- und Lastenaufzüge;
- + Klima- und Umluftanlagen;
- + Videosprechanlagen;
- + Türen, Fenster und deren Rahmen (wenn diese Güter hingegen **SELBER** produziert werden, fallen sie nicht in die Bestimmungen der sogenannten „bedeutenden Güter“!);
- + Heizkessel;
- + Sanitäranlagen und Armaturen;
- + Sicherheitsanlagen.

Bei der Rechnungsstellung von solchen Gütern muss man darauf achten, wie viel der effektive Wert dieser Güter gemessen am Gesamtbetrag (Wert des bedeutenden Gutes plus Kosten der Lieferung plus Kosten der Montage usw.) ausmacht.

Wenn der Wert der bedeutenden Güter mehr als 50% des Gesamtbetrages ausmacht, so muss eine Unterteilung gemacht werden. Die MwSt.-Satz von 10% darf nur im Rahmen der erbrachten Leistung abgerechnet werden. Anbei finden Sie einige Beispiele:

##### Sanierung des Bades

- 1) Die Sanitäranlagen kosten € 5.000 und für den Einbau wird ein Betrag von € 2.000 vorgesehen. Somit ergeben sich Gesamtkosten von insgesamt € 7.000, welche wie folgt zu fakturieren sind:
  - € 4.000 ( $€ 2.000 \times 2$ ) werden mit 10% MwSt fakturiert; der die **Leistung** übersteigende Teil der bedeutenden Güter ( $€ 5.000 - € 2.000 = € 3.000$ ) wird mit 22% MwSt verrechnet.
- 2) Die Firma Alfa hat den Auftrag, ein Bad zu sanieren und bekommt € 5.000 (+ MwSt.) dafür:  
€ 3.500 für die Sanitäranlagen („bene significativo“), € 500,00 für die Fliesen und € 1.000 für die Leistung.  
Die Rechnung ist nun wie folgt zu stellen:
  - € 3.000 ( $€ 500 + € 1.000 + € 1.500$ ) werden mit 10% MwSt fakturiert; der die **Leistung und die nicht bedeutenden Güter** (Fliesen) übersteigende Teil der bedeutenden Güter ( $€ 3.500 - € 1.500 = € 2.000$ ) wird mit 22% MwSt verrechnet.

## V. IRPEF-ABSETZBARKEIT VON WIEDERGEWINNUNGSARBEITEN

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Arbeiten, welche in eine der nachfolgenden Kategorien fallen, zudem steuerlich in Abzug gebracht werden können:



- **außerordentliche Instandhaltungen** (interventi di manutenzione straordinaria – Art. 3, **Buchstabe b)** Gesetz 380/2001)
- **Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten** (interventi di restauro e di risanamento conservativo – **Art. 3, Buchstabe c)** Gesetz 380/2001)
- **bauliche Umgestaltung** (interventi di ristrutturazione edilizia – Art. 3, **Buchstabe d)** Gesetz 380/2001)

Somit können die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten lt. Art. 3, Buchstabe a) Gesetz 380/2001 **nicht** abgeschrieben werden (außer bei Arbeiten bezüglich Gemeinschaftsteilen).

Wenn jedoch diese ordentlichen Instandhaltungsarbeiten lt. Art. 3, Buchstabe a) Gesetz 380/2001 gleichzeitig mit Arbeiten lt. Art. 3, Buchstabe b), c) und d) kombiniert werden, können auch die ordentliche Instandhaltungsarbeiten abgeschrieben werden, auch, wenn sie nicht an Gemeinschaftsteilen ausgeübt werden.

Wichtig ist dabei aber, dass bestimmte bürokratische Formalitäten **vor** Baubeginn erfüllt werden:

- ✚ Bei Gemeinde nachfragen, ob es für die geplanten Arbeiten eine Bauermächtigung bzw. Baukonzession braucht;
- ✚ Kontrollieren, wer die Abschreibung vornehmen soll (Wer hat Anrecht auf die Abschreibung? Wer hat genug Steuern? Wie schauen die Einkommen in den nächsten 10 Jahren aus?)
- ✚ Vor Baubeginn eine Meldung an das Arbeitsinspektorat machen: Diese Meldung ist verpflichtend zu machen:
  - wenn mehrere Firmen (auch wenn nicht gleichzeitig) in der Baustelle tätig sind
  - wenn eine Firma in der Baustelle tätig ist und für diesen Eingriff mehr als 200-Mann-Arbeitstage benötigt werden
- ✚ Zahlung mittels Bank bzw. Post. Der Zahlungsauftrag muss folgenden Daten enthalten:
  - Eckdaten der Rechnung
  - Verweis auf das Begünstigungsgesetz (früher Ges. Nr. 449/1997, jetzt Art. 16-bis)
  - Steuernummer des begünstigten Auftraggebers
    - MwSt. Nr. des Unternehmers, welcher die Arbeiten durchgeführt hat.



**Bei eventuellen Fragen können Sie sich gerne an uns wenden!**