

Steuerbonus auf die MwSt. beim Kauf einer neuen Wohnung.

Ich möchte heute im Detail auf den Steuerbonus eingehen, der beim Kauf einer neuen Wohnung zusteht.

Wofür steht der Steuerbonus zu?

Der Steuerbonus steht für den Ankauf von Wohnungen der Energieklasse A oder B zu.

Wichtig: Die Wohnung muss von einer Baufirma abgekauft werden, welche diese erbaut hat.

Sanierte Wohnungen, auch wenn sie direkt von einer Baufirma erworben werden, fallen nicht in den Anwendungsbereich dieser Begünstigung.

Für den Ankauf der "Zubehörs-Immobilien" zur Wohnung, wie z. B. Garagen und Autoabstellplätze (Kat.kategorie C/6) oder Keller (Kat.kategorie C/2), steht der Bonus ebenfalls zu.

Wer kann den Steuerbonus in Anspruch nehmen?

Alle Privatpersonen können den Bonus in Anspruch nehmen.

Es kann sich um den Kauf der Erstwohnung, aber auch um den Kauf der Zweitwohnung handeln.

Wie hoch ist der Steuerbonus?

Der Steuerbonus beträgt 50% der bezahlten MwSt. auf die angekauften Wohnungen samt Zubehör.

Die MwSt. beträgt 4% beim Kauf einer Erstwohnung, 10% beim Kauf einer Zweitwohnung und 22% Prozent beim Kauf einer Luxuswohnung.

Für den Ankauf von Luxuswohnungen kann der dieser Steuerbonus ebenfalls genutzt werden.

Wie kann der Steuerbonus abgezogen werden?

Der Steuerbonus kann in 10 gleichen jährlichen Raten in der Steuererklärung Mod. Unico oder Mod. 730 von der Einkommenssteuer IRPEF abgezogen werden.

Für die Inanspruchnahme des Steuerbonus ist es nicht notwendig, dass im Kaufvertrag eine Anmerkung gemacht wird. Ausschlaggebend ist die Einhaltung der genannten Bedingungen.

Wie lange gilt der Steuerbonus?

Dieser Bonus gilt ausschließlich für das Jahr 2016.

Das bedeutet, die Eigentumsübergabe beim Notar und die entsprechenden Zahlungen müssen innerhalb 31. Dezember 2016 erfolgen.

Für eventuelle Akontozahlungen mit MwSt. im Jahr 2016 und notariellen Vertrag im Jahr 2017 ist der Steuerbonus nicht gültig.

Ist der Steuerbonus übertragbar?

Sollte die Wohnung verkauft werden während der Steuerbonus noch genutzt wird, so verbleibt dieser dennoch beim Verkäufer.

D.h., eine Übertragung des Steuerbonus auf den Käufer ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen, auch nicht, wenn dies von den Parteien vereinbart wird.

Ist dieser Bonus mit dem Steuerbonus 50% für den Ankauf der Garagen kumulierbar?

Die Agentur der Einnahmen hat sich diesbezüglich noch nicht geäußert.

Nachdem sich die Berechnung der beiden Steuerbonus (50% der MwSt. <--> 50% der Baukosten) nicht überschneidet und im Gesetzestext kein ausdrückliches Verbot aufscheint, dürfte eine doppelte Nutzung möglich sein.

Eine klare Aussage der Agentur der Einnahmen ist hier noch ausständig.

Fazit: Angesichts der zur Zeit günstigen Bankzinsen bildet diese Begünstigung einen zusätzlichen Anreiz, um eine Wohnung zu kaufen. Sei es als Erstwohnung, sei es als Investitionsobjekt.

Dr. Reinhold Kofler
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Boznerstrasse, 78 – Lana
info@drkofler.it Tel. 0473 550329