

Steuerbegünstigung Kauf Erstwohnung

Die Regierung hat letztthin Steuerbegünstigungen für den Kauf einer Erstwohnung für unter 36-jährige vorgesehen.

Wer hat Anrecht auf die Begünstigungen beim Kauf einer Erstwohnung?

Anrecht auf die steuerlichen Begünstigungen haben alle Personen die unter 36 sind und eine ISEE von höchstens € 40.000 haben.

Die ISEE – Erklärung dient zur Ermittlung der wirtschaftlichen Lage einer Familie und kann von einem Patronat (z.B. KVW) ausgearbeitet werden.

Welche Eigenschaften müssen die Immobilie bzw. der Käufer haben?

Bei der zu kaufenden Wohnung darf es sich nicht um eine Luxuswohnung handeln. Als Luxuswohnung gelten jene Wohnungen, welche den Katasterkategorien A/1, A/8 oder A/9 zuzuordnen sind.

Der Käufer muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. Das Wohngebäude muss in der Gemeinde liegen in welcher:

- der Käufer seinen Wohnsitz hat;
- oder in welche er seinen Wohnsitz innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages verlegt;
- oder in welcher er seinen Arbeitsplatz hat;
- oder wenn dieser sich aus Arbeitsgründen im Ausland aufhält, in der Gemeinde in welcher der Arbeitgeber seinen Sitz hat;
- oder wenn dieser als italienischer Staatsbürger im Ausland seinen Wohnsitz hat, muss es sich um seine erste Wohnung auf dem italienischen Staatsgebiet handeln.

2. Der Käufer darf auf dem Gemeindegebiet weder eine Wohnung mit dem Ehepartner bzw. mit Fruchtgenussrecht oder Wohnrecht haben.

3. Er darf auf dem gesamten Staatsgebiet nicht Eigentümer, Fruchtnießer, Besitzer einer Wohnung aufgrund eines Realrechtes oder nackter Eigentümer sein, die er oder sein Ehepartner, mit den Begünstigungen für die Erstwohnung erworben hat.

Welche steuerlichen Vorteile stehen den Begünstigten zu?

Grundsätzlich gilt es zu unterscheiden von wem der Begünstigte seine Erstwohnung kauft. Beim Kauf der Erstwohnung von einer Privatperson erhält der Käufer folgende Begünstigungen:

- Befreiung von der Hypothekengebühr (€ 50);
- Befreiung von der Katastergebühr (€ 50);
- Befreiung von der Registergebühr (2%, min. € 1.000).

Beim Erwerb der Erstwohnung von einem Bauunternehmen erhält der Käufer folgende Begünstigungen:

- Befreiung von der Hypothekengebühr (€ 200);
- Befreiung von der Katastergebühr (€ 200);
- Befreiung von der Registergebühr (€ 200);
- Die MwSt. in Höhe von 4% auf den Kaufpreis kann vom Käufer als Steuerguthaben verwendet werden.

Die steuerlichen Vorteile können nur für den Kaufvertrag angewandt werden. Bei Kaufverträgen fallen die normalen Steuern und Gebühren an.

Gibt es weitere Begünstigungen beim Kauf einer Erstwohnung?

Personen mit den genannten Voraussetzungen erhalten zudem begünstigte Erstwohnungsdarlehen:

- es sind keine Registersteuern fällig;
- es sind keine Hypothek- und Katastergebühren fällig.

Wie lange können die steuerlichen Begünstigungen in Anspruch genommen werden?

Die Begünstigungen können bis einschließlich 30 Juni 2022 in Anspruch genommen werden.

Fazit

Personen unter 36 Jahren mit der entsprechenden ISEE-Erklärung erhalten hier eine interessante Möglichkeit, um eine Erstwohnung zu kaufen und dabei eine Menge an Steuern zu sparen.

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