

Steuerrechtliche Rahmenbedingungen beim Immobilienenerwerb in Italien

dott. Arno Pichler

Steuerberater in Bozen (IT)

Die Besteuerung der Immobilien in Italien kann in drei Bereiche unterteilt werden:

- Steuern auf die Eigentumsübertragung von Immobilien (Mehrwertsteuer, Registersteuer, Hypothekarsteuer, Katastersteuer);
- Steuern auf das Eigentum von Immobilien (Gemeindeimmobiliensteuer GIS);
- Steuern auf das Einkommen aus Immobilien (Einkommenssteuer IREPF, Körperschaftssteuer IRES, Registersteuer);

Steuern auf die Eigentumsübertragung - Mehrwertsteuer

- Wohnimmobilien
 - Keine Mehrwertsteuer
 - Mehrwertsteuer-frei
 - 4% Mehrwertsteuer
 - 10% Mehrwertsteuer
 - 22% Mehrwertsteuer
- Betriebliche Immobilien
 - Keine Mehrwertsteuer
 - Mehrwertsteuer-frei
 - 10% Mehrwertsteuer
 - 22% Mehrwertsteuer

Steuern auf die Eigentumsübertragung - Mehrwertsteuer

- **Keine Mehrwertsteuer:** Verkauf durch Privatpersonen
- **Mehrwertsteuer-frei:** Bauträger veräußert Immobilie nach 5 Jahren nach Fertigstellung; Verkäufer ist nicht der Bauträger.
- **4% Mehrwertsteuer:** Käufer der Wohnimmobilie ist Privatperson und Voraussetzungen zur Anwendung der Begünstigung „Erstwohnung“ sind gegeben.
- **10% Mehrwertsteuer:** „normale“ Satz bei Wohnimmobilien, z.B. für Zweitwohnungen.
- **22% Mehrwertsteuer:** „normale“ Satz bei betrieblichen Immobilien, z.B. Produktionshallen, Büro, Werkstätten usw.

Steuern auf die Eigentumsübertragung – Vorsteuerabzug

• Käufer Privatperson

- Kein Vorsteuerabzug möglich
- eventuelle Begünstigungen über die Steuererklärung

• Käufer Unternehmen

- Betriebliche Immobilien: Vorsteuerabzug möglich
- Wohnimmobilien: Vorsteuerabzug nicht möglich
 - Ausnahme: Wohnimmobilie wird im Rahmen der Tätigkeit genutzt, z.B. Zimmervermietung, Beherbergungsbetrieb.

Steuern auf die Eigentumsübertragung - Registersteuer

- Registersteuern fallen bei jeder Eigentumsübertragung an
 - **Fixgebühr 200€.** Anwendbar sofern der Verkauf der Mehrwertsteuer unterliegt (4%, 10%, 22%)
 - **2% Registersteuer.** Anwendbar bei Begünstigung „Erstwohnung“, also beschränkt auf Wohnimmobilien
 - **9% Registersteuer.** „Normale“ Registersteuer bei Kauf von Wohnimmobilien oder betrieblichen Immobilien

Steuern auf die Eigentumsübertragung - Registersteuer

- **Bemessungsgrundlage der Registersteuer**
 - in der Regel der Kaufpreis
 - Begünstigung: bei Verkauf von Wohnimmobilie an Privatperson berechnet auf einen aufgewerteten Katasterertrag.
 - Bsp.: Kauf Zweitwohnung zum Preis von 400.000€. Normale Vergebühung 36.000€ (400k*9%). Begünstigung: Katasterertrag 1.000€ x 126 x 9%= 11.340€
 - *Katasterertrag: Ertragswert der Immobilie, zugewiesen von einem Techniker bei Eintragung der Immobilie im Gebäudekataster oder Immobilienregister.*

Steuern auf die Eigentumsübertragung – Hypothekar- und Katastersteuer

- Beide Gebühren können fix oder variabel sein
 - **Fix jeweils 50€:** sofern Verkauf der variablen Registersteuer unterliegt (2%, 9%)
 - **Fix jeweils 200€:** bei Verkauf von Wohnimmobilien mit Mehrwertsteuer
 - **Variabel:** 3% Katastersteuer und 1% Hypothekarsteuer bei Verkauf von betrieblichen Immobilien
 - Bemessungsgrundlage ident jener der Registersteuer (Kaufpreis oder aufgewerteter Katasterertrag)

Steuern auf die Eigentumsübertragung – Wohnimmobilien

Verkäufer	Mehrwertsteuer	Mehrwertsteuersatz	Registersteuer	Hypothekar- und Katastersteuer
Bauträger oder Sanierer innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung	Verpflichtend der MwSt. zu unterwerfen	4% Erstwohnung 10% Zweitwohnung 22% Luxuswohnung	200€	200€ + 200€
Bauträger oder Sanierer nach 5 Jahren ab Fertigstellung	Für Unterwerfung der MwSt. optiert	4% Erstwohnung 10% Zweitwohnung 22% Luxuswohnung	200€	200€ + 200€
	MwSt.-frei ohne Option zur Unterwerfung	-	2% Erstwohnung 9% nicht Erstwohnung	50€ + 50€
Verkäufer ist nicht Bauträger oder Sanierer	MwSt.-frei		2% Erstwohnung 9% nicht Erstwohnung	50€ + 50€
Privatperson	Keine MwSt.		2% Erstwohnung 9% nicht Erstwohnung	50€ + 50€

Steuern auf die Eigentumsübertragung – betriebliche Immobilien

Verkäufer	Mehrwertsteuer	Mehrwertsteuersatz	Registersteuer	Hypothekar- und Katastersteuer
Bauträger oder Sanierer innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung	Verpflichtend der MwSt. zu unterwerfen	22% 10% unter Umständen	200€	3% + 1%
Bauträger oder Sanierer nach 5 Jahren ab Fertigstellung	Für Unterwerfung der MwSt. optiert	22% 10% unter Umständen	200€	3% + 1%
	MwSt.-frei ohne Option zur Unterwerfung	-	200€	3% + 1%
Verkäufer ist nicht Bauträger oder Sanierer	Für Unterwerfung der MwSt. optiert	22%	200€	3% + 1%
	MwSt.-frei ohne Option zur Unterwerfung		200€	3% + 1%
Privatperson	Keine MwSt.		9%	50€ + 50€

Steuern auf das Eigentum – Gemeindeimmobiliensteuer GIS

- GIS ist eine lokale Steuer, eingehoben von der Gemeinde
- Bemessungsgrundlage ist ein aufgewerteter Katasterwert.
- Aufwertungskoeffizient abhängig von Art der Immobilie (Hauptwohnung, Zweitwohnung, betriebliche Immobilie usw.)
- Steuersätze zwischen 0% und 1,06%, in den autonomen Provinzen auch bis zu 2,5% (leerstehende Ferienwohnungen)
- *Bsp: Zweitwohnung mit Katasterertrag 1.000€ -> jährliche GIS von 1.780€ (1.000€ x 168 x 1,06%)*

Steuern auf Einkommen aus Immobilien – natürliche Personen

- **Einkommenssteuer für natürliche Personen IRPEF**
 - Katasterertrag oder Mieteinnahmen sind zu versteuern
 - progressive Besteuerung (z.B. bis 15.000€ 23%, bis 28.000€ 27%)
 - Mieteinnahmen zu 95% zu besteuern, kein Abzug von Spesen, Zinsen usw. möglich.
- **Ersatzsteuer von 10% oder 21%**
 - Langzeitmiete mit 10% oder 21% ersatzbesteuert
 - touristische Mieten mit 21% ersatzbesteuert
 - Mieteinnahmen zu 100% zu besteuern, kein Abzug von Spesen, Zinsen usw. möglich

Steuern auf Einkommen aus Immobilien – Unternehmen

- **Körperschaftsteuer IRES**

- Mieteinnahmen sind Unternehmenseinkünfte und tragen zum beststeuerbaren Gewinn bei
- Steuersatz von 24%, keine Ersatzsteuer anwendbar
- Sonderfall Wohnimmobilien im Eigentum von Unternehmen
 - sog. „Vermögensimmobilien“, steuerlich den Immobilien von Privatpersonen gleichgesetzt (95% der Miete zu versteuern, keine Abzüge von Spesen usw. möglich)

Steuern auf Einkommen aus Immobilien – Mietverträge

- **jährliche Registergebühr bei Mietverträgen**
 - Registergebühr von 2% des Jahresmietzinses bei Wohnimmobilien (fällt bei Ersatzbesteuerung weg)
 - Registergebühr von 1% des Jahresmietzinses bei betrieblichen Immobilien

Steuern auf Mehrerlöse bei Veräußerung von Immobilien

- Mehrerlös bei Verkauf: Differenz zwischen Verkaufspreis und Ankaufspreis zuzüglich Nebenspesen (z.B. Notar, Steuern und Gebühren, Mehrwertsteuer)
- **Privatpersonen**
 - Spekulationsfrist von 5 Jahren ab Erwerb --> nach 5 Jahren ist Mehrerlös nicht steuerbar
 - innerhalb von 5 Jahren ab Erwerb ist der Mehrerlös zu versteuern, entweder mit der progressiven Einkommenssteuer IRPEF oder optional mit einer Ersatzsteuer von 26%.
- **Unternehmen**
 - Mehrerlös ist Unternehmenseinkommen und trägt zur Gewinnermittlung bei. Keine Spekulationsfrist. Keine Ersatzsteuer.

Steuerrechtliche Rahmenbedingungen beim Immobilienenerwerb in Italien

dott. Arno Pichler

Steuerberater in Bozen (IT)