

WINKLER & SANDRINI

*Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili*

**Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili**

Peter Winkler Stefan Sandrini
Stefan Engele
Martina Malfertheiner Oskar Malfertheiner
Stefano Seppi Massimo Moser
Andrea Tinti Michael Schieder
Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter – Collaboratori

Karoline de Monte Iwan Gasser
Thomas Sandrini Mariatheresia Obkircher

Mehrwertsteuer im Bauwesen

Autor:

Stefan Sandrini

Bozen, 2023-11-16

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, zertifizierte E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet: <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA
Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano – IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

© Copyright by

WINKLER & SANDRINI
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
39100 Bozen (BZ), Cavourstraße 23/c,

Telefon (0471) 06 28 28

Fax (0471) 06 28 29

E-Mail info@winkler-sandrini.it

Internet: <http://www.winkler-sandrini.it>

Erstellt mit LibreOffice.org Writer 7.6



Die Rechte an diesem Werk liegen bei WINKLER & SANDRINI. Der Inhalt steht unter den Creative Commons Lizenzbedingungen CC-by-sa 2.5 Italy und kann unter diesen Bedingungen (by = Namensnennung; sa = Weitergabe unter gleichen Bedingungen) bearbeitet, vervielfältigt, verbreitet und öffentlich zugänglich gemacht werden.

Die Informationen in dieser Publikation wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und immer auf ihre Richtigkeit überprüft. Dennoch sind Fehler nicht ganz auszuschließen. Autor und Herausgeber übernehmen keine Gewähr oder Haftung für Schäden, die durch die Anwendung der in dieser Abhandlung enthaltenen Informationen entstehen können. Zu beachten ist, dass Gesetze und Interpretationen auch kurzfristig abgeändert werden können und daher Anwendungsprobleme grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Die vorliegenden Seiten wurden Mai 2022 verfasst und basieren auf dem derzeitigen Wissenstand. In dieser Abhandlung ist die Meinung des Autors wiedergegeben, die sich nicht mit derjenigen des Herausgebers decken muss. Die Originalversion ist die deutsche Ausgabe. Übersetzungsfehler in der eventuellen italienischen Version können nicht ausgeschlossen werden.

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis.....3

2 Einführung.....9

3 Beteiligte am Bau.....9

 3.1 Bauträger.....9

 3.2 Bauunternehmer.....10

 3.3 Auftraggeber, Bauherr oder Käufer.....10

 3.3.1 Auftraggeber, Bauherr oder Käufer als Endverbraucher.....10

 3.3.2 Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer als Mehrwertsteuer Subjekt.....11

 3.3.3 Nicht gewerbliche Körperschaften mit Sonderabrechnungssystemen.....12

 3.3.4 Zusammenfassung.....13

 3.4 Gemeinde als Baubehörde.....13

4 Fehler in der Praxis.....14

5 Übersicht über die Mehrwertsteuer Begünstigungen im Bauwesen.....14

 5.1 Begünstigter Mehrwertsteuer Satz.....14

 5.2 Befreiung von der Mehrwertsteuer.....15

 5.3 Übersicht der Mehrwertsteuer Sätze.....15

 5.3.1 Kauf.....16

 5.3.2 Verkauf.....16

 5.3.3 Werkleistungen.....17

 5.3.4 Dienstleistungen.....17

 5.3.5 Nicht begünstigte Verkäufe.....17

6 Allgemeine Voraussetzungen.....18

 6.1 Baurecht.....18

 6.2 Vertragsarten.....19

 6.2.1 Kaufvertrag.....19

 6.2.2 Werklieferung.....19

 6.2.3 Werkvertrag.....20

 6.2.3.1 Einfacher Werkvertrag.....20

 6.2.3.2 Dienstleistung des Freiberuflers.....21

 6.2.3.3 Unternehmerwerkvertrag.....21

 6.2.3.4 Teilwerkvertrag und Subunternehmer.....21

 6.2.4 Unterscheidung.....22

 6.2.4.1 Einfacher Werkvertrag – Unternehmerwerkvertrag.....22

 6.2.4.2 Kaufvertrag – Werkvertrag.....22

 6.2.5 Form des Vertrages.....22

 6.3 Abgrenzungen.....23

 6.3.1 Immobilie - Mobilien.....23

 6.3.2 Fertigteile – Rohstoffe.....23

 6.3.2.1 Unterscheidung Fertigteile – Rohstoffe.....23

 6.3.2.2 begünstigte Fertigteile.....24

 6.3.2.3 nicht begünstigte Rohstoffe.....25

 6.3.3 Baurecht im Landesgesetz und im Staatsgesetz.....25

 6.3.4 Abriss und Wiederaufbau.....26

 6.3.5 Erstwohnung - Hauptwohnung.....26

 6.3.6 Grundstück – Gebäude.....26

 6.3.7 Baugrundstücke - nicht bebaubare Grundstücke.....27

 6.3.8 Ein Werkvertrag mit unterschiedlichen Dienstleistungen.....28

 6.3.9 Erweiterung.....28

 6.4 Kennzeichen der Luxuswohnung.....29

 6.4.1 Einführung.....29

| | |
|--|----|
| 6.4.2 Empfehlung für den Techniker..... | 29 |
| 6.4.3 Verpflichtung der Gemeinde..... | 30 |
| 6.5 Immobilien für Wohnzwecke..... | 30 |
| 6.5.1 Eigentliche Wohnhäuser (Tupini)..... | 30 |
| 6.5.2 Gleichgestellte Wohnhäuser..... | 31 |
| 6.5.2.1 Definition gleichgestellter Wohnhäuser..... | 31 |
| 6.5.2.2 Gleichgestellte Wohnhäuser mit Wohnsitz..... | 32 |
| 6.5.2.3 Gleichgestellte Wohnhäuser ohne dauerhaftem Aufenthalt..... | 32 |
| 6.5.3 Bestimmte sekundäre Infrastrukturen..... | 32 |
| 6.6 Kennzeichen landwirtschaftlicher Gebäude..... | 33 |
| 6.6.1 Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude..... | 33 |
| 6.6.2 Landwirtschaftliche Wohngebäude..... | 33 |
| 6.7 Kennzeichen der Erstwohnung..... | 35 |
| 6.7.1 Objektive Voraussetzung..... | 35 |
| 6.7.2 Subjektive Voraussetzung..... | 36 |
| 6.7.3 Formelle Voraussetzung..... | 37 |
| 6.7.4 Gütergemeinschaft..... | 38 |
| 6.7.5 Wohnsitz..... | 38 |
| 6.7.6 Zeitliche Voraussetzung..... | 38 |
| 6.7.6.1 Kauf der Erstwohnung..... | 38 |
| 6.7.6.2 Bau der Erstwohnung..... | 39 |
| 6.7.6.3 Zeitraum für Verlegung Wohnsitz..... | 39 |
| 6.8 Wiedergewinnungsarbeiten..... | 40 |
| 6.8.1 Voraussetzungen..... | 41 |
| 6.8.2 Die einzelnen Wiedergewinnungsarbeiten..... | 42 |
| 6.8.2.1 Ordentliche Instandhaltung..... | 42 |
| 6.8.2.2 Außerordentliche Instandhaltung..... | 43 |
| 6.8.2.3 Restaurierungs - und Sanierungsarbeiten..... | 43 |
| 6.8.2.4 Bauliche Umgestaltung..... | 44 |
| 6.8.2.5 Städtebauliche Umgestaltung..... | 45 |
| 6.8.3 Wiedergewinnungsarbeiten im Südtiroler Landesgesetz..... | 45 |
| 6.9 Primäre und sekundäre Infrastrukturen..... | 47 |
| 6.9.1 Ursprüngliche Infrastrukturen..... | 47 |
| 6.9.2 Gleichgestellte Infrastrukturen..... | 47 |
| 6.9.2.1 Grundsatz..... | 47 |
| 6.9.2.2 Friedhofsbauten..... | 48 |
| 6.9.2.3 Rohrnetz für die Telekommunikation - Glasfaser..... | 48 |
| 6.10 Verkauf von Gebäuden die sich im Bau befinden..... | 48 |
| 6.11 Wertfestsetzung bei Verkäufen von Baulichkeiten..... | 50 |
| 7 Umsätze ohne Mehrwertsteuer..... | 50 |
| 7.1 Mehrwertsteuer freie Verkäufe (0%)..... | 50 |
| 7.1.1 Verkauf von Immobilien allgemein..... | 51 |
| 7.1.1.1 Wohnungen..... | 51 |
| 7.1.1.2 Gewerbeimmobilien..... | 51 |
| 7.1.2 Verkauf von Immobilien ohne Vorsteuerabzug..... | 51 |
| 7.2 Übertragung von Immobilien bestimmter öffentlicher Körperschaften..... | 52 |
| 7.3 Abtretung von Infrastrukturen an die Gemeinde..... | 52 |
| 7.3.1 Voraussetzungen..... | 52 |
| 7.3.2 Auswirkungen..... | 52 |
| 7.3.3 Anwendungsbeispiele..... | 53 |
| 7.3.3.1 Gewerbegebiete..... | 53 |

| | | |
|-----------|--|----|
| 7.3.3.2 | Raumordnungsverträge..... | 53 |
| 7.3.3.3 | Weiterleitung Landesbeiträge..... | 53 |
| 7.4 | Verkauf von Baugrundstücken durch Landwirte..... | 54 |
| 8 | Begünstigter Mehrwertsteuer Satz von derzeit 4%..... | 54 |
| 8.1 | Einführung..... | 54 |
| 8.1.1 | Kauf..... | 54 |
| 8.1.2 | Verkauf..... | 54 |
| 8.1.3 | Werkleistungen..... | 54 |
| 8.2 | Erstwohnung..... | 55 |
| 8.2.1 | Kauf Erstwohnung..... | 55 |
| 8.2.1.1 | Kauf einer Erstwohnung..... | 55 |
| 8.2.1.2 | Aufpreis für Sonderausführungen beim Kauf der Erstwohnung..... | 56 |
| 8.2.1.3 | Kauf zur Erweiterung der Erstwohnung..... | 56 |
| 8.2.1.4 | Kauf von Miteigentumsanteilen..... | 56 |
| 8.2.1.5 | Kauf nacktes Eigentum durch Fruchtnießer..... | 56 |
| 8.2.1.6 | Kauf mehrerer Wohnungen..... | 56 |
| 8.2.1.7 | Kauf einer im Bau befindlichen Erstwohnung (Rohbau)..... | 57 |
| 8.2.1.8 | Kauf einer möblierten Erstwohnung..... | 57 |
| 8.2.2 | Bauarbeiten für die Erstwohnung..... | 57 |
| 8.2.2.1 | Bau der Erstwohnung..... | 57 |
| 8.2.2.2 | Fertigstellung der Erstwohnung..... | 57 |
| 8.2.2.3 | Zusatzleistungen für Varianten und Sonderwünsche..... | 58 |
| 8.2.2.4 | Erweiterung der Erstwohnung..... | 58 |
| 8.2.2.5 | Bau eines Wohnhauses samt Erstwohnung..... | 58 |
| 8.2.2.5.1 | Bau durch einen Eigentümer..... | 58 |
| 8.2.2.5.2 | Abriss und Neubau der Erstwohnung..... | 59 |
| 8.2.2.5.3 | Bau durch mehrere Miteigentümer..... | 59 |
| 8.2.3 | Zubehör einer Erstwohnung..... | 59 |
| 8.2.3.1 | Definition Zubehör..... | 59 |
| 8.2.3.2 | Kauf und Bau der Erstwohnung samt Zubehör..... | 60 |
| 8.2.3.3 | Nachträglicher Bau oder Kauf eines Zubehörs..... | 60 |
| 8.2.3.3.1 | Allgemeine Regel..... | 60 |
| 8.2.3.3.2 | Zubehör zur Wohnung ohne Begünstigungen..... | 60 |
| 8.2.3.3.3 | Wohnung im Rohbau erworben..... | 61 |
| 8.2.4 | Erwerb der Erstwohnung durch Ersitzung..... | 61 |
| 8.2.5 | Verlust der Begünstigung..... | 61 |
| 8.2.5.1 | Einführung..... | 61 |
| 8.2.5.2 | Strafe..... | 61 |
| 8.2.5.3 | Verkauf und nachfolgender Kauf einer Hauptwohnung..... | 62 |
| 8.2.5.4 | Verzicht auf Fruchtgenuss auf die Erstwohnung nach erfolgtem Kauf desselben..... | 62 |
| 8.2.5.5 | Nachträglicher Verzicht auf die Begünstigung..... | 62 |
| 8.2.5.6 | Unterlassene Verlegung des Wohnsitzes..... | 62 |
| 8.2.5.7 | Verkauf ohne nachfolgendem Kauf einer Hauptwohnung..... | 63 |
| 8.2.5.8 | Abtretung von Immobilien bei Trennungen und Scheidungen..... | 63 |
| 8.3 | Landwirtschaftliche Wohngebäude..... | 64 |
| 8.4 | Wohnhäusern..... | 64 |
| 8.5 | Wohnbaugenossenschaften..... | 65 |
| 8.6 | Fertigteile..... | 65 |
| 8.7 | Bauliche Hindernisse..... | 66 |
| 9 | Begünstigter Mehrwertsteuersatz von derzeit 10%..... | 66 |

| | |
|--|----|
| 9.1 Einführung..... | 66 |
| 9.1.1 Verkauf..... | 67 |
| 9.1.2 Kauf..... | 67 |
| 9.1.3 Werkverträge..... | 67 |
| 9.1.4 Dienstleistungen..... | 67 |
| 9.2 Wiedergewinnungsarbeiten..... | 67 |
| 9.2.1 Allgemeine Begünstigung..... | 67 |
| 9.2.2 Ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen im privaten Wohnbau..... | 68 |
| 9.2.2.1 Einführung..... | 68 |
| 9.2.2.2 Umfang der Begünstigung..... | 69 |
| 9.2.2.2.1 Begünstigte Gebäude..... | 69 |
| 9.2.2.2.2 Begünstigte Dienstleistungen..... | 69 |
| 9.2.2.2.3 Bedeutende Güter..... | 69 |
| 9.2.2.3 Ausstellung der Rechnung..... | 70 |
| 9.2.3 Außerordentliche Instandhaltungen im öffentlichen Wohnbau..... | 70 |
| 9.2.4 Wiedergewinnung und Erweiterung..... | 71 |
| 9.3 Primäre und sekundäre Infrastrukturen..... | 71 |
| 9.3.1 Straßen..... | 71 |
| 9.3.1.1 Eigentliche Straßen..... | 71 |
| 9.3.1.2 Gehsteige..... | 72 |
| 9.3.1.3 Fahrradwege..... | 72 |
| 9.3.2 Parkplätze..... | 73 |
| 9.3.2.1 Öffentliche Parkplätze als Infrastruktur..... | 73 |
| 9.3.2.2 Förderung der Parkplätze (Tognoli)..... | 73 |
| 9.3.3 Abwasserleitungen..... | 74 |
| 9.3.4 Trinkwasserleitungen..... | 74 |
| 9.3.5 Löschwasserleitungen..... | 75 |
| 9.3.6 Leitungen für Strom und Gas..... | 75 |
| 9.3.7 Öffentliche Beleuchtung..... | 75 |
| 9.3.8 Ausgestattete öffentliche Grünflächen..... | 75 |
| 9.3.9 Schulgebäude..... | 75 |
| 9.3.9.1 Kinderhorte, Kindergärten und Schulen..... | 75 |
| 9.3.9.2 Turnhallen für Schulgebäude..... | 76 |
| 9.3.10 Märkte..... | 76 |
| 9.3.11 Außenstellen von Gemeinden..... | 76 |
| 9.3.12 Kirchen und dazugehörige Jugendräume..... | 76 |
| 9.3.13 Sportplätze..... | 76 |
| 9.3.14 Soziale, kulturelle und sanitäre Einrichtungen..... | 77 |
| 9.3.14.1 Allgemeine Grundsätze..... | 77 |
| 9.3.14.2 Beispiele..... | 77 |
| 9.3.15 Infrastruktur für die Telekommunikation..... | 78 |
| 9.4 Andere Infrastrukturen..... | 78 |
| 9.4.1 Seilbahnen..... | 79 |
| 9.4.2 Fernheizwerke..... | 79 |
| 9.5 Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von Strom und Wärme (Solaranlagen)..... | 80 |
| 9.6 Kläranlagen..... | 80 |
| 9.7 Gleichgestellte Wohnhäuser..... | 80 |
| 9.7.1 Allgemeine Hinweise..... | 80 |
| 9.7.2 Feuerwehrrhallen..... | 81 |
| 9.8 Fertigteile..... | 81 |
| 9.8.1 Fertigteile zum Bau..... | 82 |

| | |
|--|----|
| 9.8.2 Fertigteile für Wiedergewinnungsarbeiten..... | 82 |
| 9.9 Sanierte Gebäude..... | 82 |
| 9.10 Wohnhäuser ohne Luxuscharakter..... | 82 |
| 9.11 Andere Wohnhäuser..... | 83 |
| 9.12 Garage als Zubehör..... | 83 |
| 9.13 Vermietung von Wohnungen..... | 84 |
| 10 Normaler Mehrwertsteuer Satz im Bauwesen..... | 84 |
| 10.1 Grundsatz..... | 84 |
| 10.2 Verkauf von Baugrundstücken..... | 84 |
| 11 Sonderfälle..... | 84 |
| 11.1 Wintergarten..... | 84 |
| 11.2 Bau von Residence..... | 85 |
| 11.3 Hangsicherungen..... | 85 |
| 11.4 Abtretung von Baurechten..... | 85 |
| 11.5 Urlaub auf dem Bauernhof..... | 86 |
| 11.6 Verlegung von Stromleitungen..... | 86 |
| 12 Besonderheiten in der Anwendung der Mehrwertsteuer im Bauwesen..... | 86 |
| 12.1 Ausstellung von Gutschriften..... | 86 |
| 12.1.1 Im Vorvertrag nachfolgend benannter zweiter Käufer..... | 86 |
| 12.1.2 Nachträgliche Voraussetzung für die Erstwohnung..... | 87 |
| 12.2 Absetzbarkeit der MwSt. im Bauwesen..... | 87 |
| 12.2.1 Wohngebäude..... | 87 |
| 12.2.2 Nacktes Eigentum..... | 88 |
| 12.3 Dienstleistungen ausländischer Lieferanten im Bauwesen..... | 88 |
| 12.3.1 Ort einer Dienstleistung..... | 88 |
| 12.3.2 Dienstleistungen an italienische MwSt. Pflichtige (B2B)..... | 89 |
| 12.3.3 Dienstleistungen an italienische Endverbraucher (B2C)..... | 89 |
| 12.3.4 Ort der Dienstleistung im Ausland..... | 90 |
| 12.4 Reverse charge Verfahren bei Unterwerkverträgen im Baugewerbe..... | 90 |
| 12.4.1 Einführung..... | 90 |
| 12.4.2 Anwendungsbereich..... | 90 |
| 12.4.2.1 Objektive Voraussetzungen..... | 90 |
| 12.4.2.2 Subjektive Voraussetzungen..... | 90 |
| 12.4.2.3 Vertragliche Voraussetzungen..... | 91 |
| 12.4.3 Fakturierung..... | 91 |
| 12.4.3.1 Subunternehmen..... | 91 |
| 12.4.3.2 Auftraggeber..... | 92 |
| 12.4.3.3 Beispiel für die Fakturierung..... | 92 |
| 12.4.4 Mehrwertsteuer - Guthaben des Subunternehmers..... | 92 |
| 12.4.4.1 Voraussetzung für die Rückforderung..... | 92 |
| 12.4.4.2 Jährliche und vierteljährliche Rückforderung bzw. Kompensation..... | 93 |
| 12.5 Reverse charge Verfahren bei bestimmten Dienstleistungen im Bauwesen..... | 93 |
| 12.5.1 Anwendungsbereich..... | 93 |
| 12.5.1.1 Objektiver Anwendungsbereich..... | 93 |
| 12.5.1.1.1 Einführung..... | 93 |
| 12.5.1.1.2 Gebäude..... | 93 |
| 12.5.1.1.3 Reinigungsleistungen bei Gebäuden..... | 94 |
| 12.5.1.1.4 Abbruchleistungen..... | 94 |
| 12.5.1.1.5 Installation von Anlagen für Gebäude..... | 94 |
| 12.5.1.1.6 Fertigstellung von Gebäuden..... | 95 |
| 12.5.1.1.7 Reparatur- und Instandhaltungen an Gebäuden..... | 95 |

| | |
|---|-----|
| 12.5.1.1.8 Lieferung mit Montage..... | 95 |
| 12.5.1.2 Subjektiver Anwendungsbereich..... | 96 |
| 12.5.2 Verträge mit verschiedenen Leistungen..... | 96 |
| 12.5.3 Reverse charge Verfahren und Split-payment Verfahren..... | 96 |
| 13 Steuerguthaben für den Kauf einer neuen Erstwohnung..... | 97 |
| 13.1 Voraussetzungen..... | 97 |
| 13.2 Steuerguthaben..... | 98 |
| 13.3 Zeitliche Anwendung..... | 99 |
| 14 Mustervorlagen..... | 99 |
| 14.1 Zusatz im technischen Bericht..... | 99 |
| 14.2 Anmerkung auf der Baukonzession (Art. 11 DM 2.8.69)..... | 99 |
| 14.3 Erklärung für Wiedergewinnungsarbeiten..... | 100 |
| 14.4 Einkauf von Fertigteilen..... | 101 |
| 14.5 Ergänzung des Werkvertrages für den Bauherren..... | 102 |
| 14.6 Muster für Werkverträge..... | 103 |
| 14.6.1 Werkvertrag zum Bau einer Erstwohnung..... | 103 |
| 14.6.2 Werkvertrag zur Erweiterung der Erstwohnung..... | 105 |
| 14.6.3 Werkvertrag zum Bau eines Wohnhauses durch eine Baufirma..... | 108 |
| 14.6.4 Werkvertrag zum Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes..... | 112 |
| 14.6.5 Werkvertrag zum Abbau architektonischer/baulicher Hindernisse..... | 116 |
| 14.6.6 Werkvertrag zum Bau von Infrastrukturen..... | 119 |
| 14.6.7 Werkvertrag zum Bau von Wohngebäuden..... | 122 |
| 14.6.8 Werkvertrag für ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungsarbeiten..... | 126 |
| 14.6.9 Werkvertrag für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten..... | 130 |
| 14.6.10 Werkvertrag für Arbeiten zur baulichen Umgestaltung..... | 133 |
| 14.6.11 Werkvertrag zum Bau einer Fotovoltaikanlage..... | 137 |
| 14.6.12 Unterwerkvertrag..... | 140 |
| 15 Zusammenfassung..... | 143 |
| 16 Schlussbemerkungen..... | 144 |
| 17 Muster für Verbesserungsvorschläge..... | 145 |

2 Einführung

Vorliegende Arbeit behandelt vorrangig die Mehrwertsteuer im Bauwesen.

Die Gesetzgebung in Bezug auf die verschiedenen Steuerbestimmungen im Baugewerbe ist und war immer schon sehr undurchsichtig und schwierig anzuwenden. Beigetragen dazu haben vor allem die fortlaufenden Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen.

Ziel dieser Arbeit ist es, einen Gesamtüberblick über die derzeit im italienischen Mehrwertsteuergesetz vorgesehenen Bestimmungen und Begünstigungen im Bereich des Bauwesens zu geben. Damit sollen alle Interessierte in die Lage versetzt werden sich vor Baubeginn darüber zu informieren, um so die Bestimmungen korrekt anzuwenden und nicht durch Versäumnisse auf mögliche Begünstigungen verzichten zu müssen.

Die Anwendung eines begünstigten Mehrwertsteuersatzes hängt gerade im Bauwesen vielfach von der verwendeten Vertragsform ab. Es müssen deshalb die einzelnen Vertragsarten bekannt sein und untereinander abgegrenzt werden.

Für die richtige Anwendung einer eventuellen Begünstigung ist es ebenso notwendig die einzelnen wesentlichen Voraussetzungen für die Anwendung einer Begünstigung zu kennen. Auf diese Voraussetzungen nehmen die verschiedenen Arten von Begünstigungen Bezug. Sie werden daher im Einzelnen analysiert und deren Definition erläutert.

Aufbauend auf diese Begriffsdefinitionen werden dann die einzelnen Bauarbeiten und Baulichkeiten detailliert sowie eventuell damit verbundene Steuerbegünstigung beschrieben.

Ein eigener Abschnitt behandelt einige in der Praxis häufig auftretende Sonderfälle.

Abschließend werden eine Reihe von Mustervorlagen für die notwendigen Erklärungen und Verträge vorgestellt.

Vorliegende Arbeit ist im Laufe mehrjähriger Erfahrungen im regen Austausch mit Bauherren, Technikern, Bauämtern von Gemeinden, Bauträgern, Bauunternehmen und Steuerberatern durch deren Anregungen und Fragen entstanden und fortlaufend weiterentwickelt worden. Sollten anlässlich der Lektüre Fragen auftauchen, bitten wir daher um eine entsprechende Mitteilung mittels E-Mail. Zu diesem Zweck ist auf Seite 144 eine Vorlage vorbereitet. Denn nur durch konstruktive Kritik sind wir in der Lage, diese Arbeit weiter auszubauen, zu aktualisieren und zu verbessern und somit unsere Dienstleitungen für unsere Mandanten zu verbessern.

3 Beteiligte am Bau

Im folgenden wird nur auf jene Beteiligten am Bau näher eingegangen, die in direktem Zusammenhang mit der Inanspruchnahme eventueller Steuerbegünstigungen stehen.

3.1 Bauträger

Ein Bauträger ist ein Unternehmen, das Immobilien baut um sie zu verkaufen. Wesentlicher Aspekt der Bauträgertätigkeit im Gegensatz zum Bauunternehmer ist, dass der Bauträger dem künftigen Kunden das Eigentum am Grundstück und dem darauf errichteten Gebäude verschafft. Der „normale“ Bauunternehmer hingegen baut auf einem Grundstück, welches dem Auftraggeber bereits gehört.

Der Bauträger baut mit eigenem Geld und auf eigenes Risiko. Hier liegt der wesentliche Unterschied zum Bauunternehmer, welcher auf fremdem Grundstück eine Bauleistung erbringt.

Für den Bauträger als Unternehmer steht daher die korrekte Anwendung der Mehrwertsteuer im Vordergrund um das Risiko von Sanktionen zu vermeiden. Eventuelle Begünstigungen sind von untergeordneter Bedeutung, nachdem er die Mehrwertsteuer verrechnen kann und diese somit nur ein finanzieller Durchgangsposten ist der lediglich vorfinanziert werden muss.

3.2 Bauunternehmer

Der Bauunternehmer, bzw. der Handwerker, der beauftragt wurde Bauarbeiten durchzuführen, wird mit eventuellen Mehrwertsteuerbegünstigungen in der Regel spätestens zu dem Zeitpunkt konfrontiert, an dem er die erste Rechnung an den Auftraggeber ausstellen muss, besonders dann wenn der Auftraggeber die Mehrwertsteuer nicht verrechnen kann.

Dabei ist es gerade der Bauunternehmer, der in erster Linie für die Anwendung des richtigen Mehrwertsteuersatzes zur Verantwortung gezogen wird. Er wird bei eventuellen Kontrollen und Beanstandungen seitens der Finanzbehörde zur Rechenschaft gezogen und muss sich gegenüber dem Finanzamt rechtfertigen. Ihm werden die entsprechenden Strafen vorgeschrieben und er muss sich gegebenenfalls vor der Steuergerichtsbarkeit wehren.

Aus diesen Gründen muss der Bauunternehmer bzw. Handwerker der im Bauwesen tätig ist, über die korrekte Anwendung der Mehrwertsteuer und über mögliche Begünstigungen Bescheid wissen oder sich zumindest durch einen Fachmann beraten lassen.

Für seine rechtliche Absicherung muss er auch besonderes Augenmerk auf die mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Verträge legen.

Wichtig:

Der Handwerker wird in der Regel vom Finanzamt für die richtige Anwendung der Mehrwertsteuer verantwortlich gemacht.

Er kann sich nur zivilrechtlich gegenüber seinen Kunden dem Bauherren absichern.

Der oberste Gerichtshofes hat entschieden, dass für die Anwendung der Begünstigungen nicht nur für die Registersteuern sondern auch für die Mehrwertsteuer zum Bau oder Kauf der Erstwohnung die ausschließliche Verantwortung nicht beim Verkäufer (Bauunternehmer, Handwerker) sondern beim Käufer (Auftraggeber) liegt, der aufgrund seiner Erklärung die Begünstigung in Anspruch genommen hat.¹ Diese Rechtsprechung wurde in der Folge auch von untergeordneten Gerichten übernommen.²

Der Handwerker bleibt trotz dieser Rechtsprechung weiterhin für die formellen Voraussetzungen zur Anwendung einer Begünstigung mit haftbar.

3.3 Auftraggeber, Bauherr oder Käufer

Der Auftraggeber, Bauherr oder Käufer kann in zweierlei Hinsicht von der Mehrwertsteuer betroffen sein: als **Endverbraucher** oder als Unternehmer (**Mehrwertsteuer Subjekt**).

3.3.1 Auftraggeber, Bauherr oder Käufer als Endverbraucher

Tritt der Auftraggeber, Bauherr oder Käufer als Endverbraucher auf, trägt er die gesamte Mehrwertsteuer und kann diese nicht abwälzen. Dies betrifft in erster Linie den privaten Auftraggeber oder öffentliche oder private Körperschaften die keine gewerbliche Tätigkeit ausüben und folglich die Mehrwertsteuer nicht verrechnen können.

Der Auftraggeber, Bauherr oder Käufer hat in diesem Falle grundsätzlich keine Möglichkeit sich der Zahlung der Mehrwertsteuer zu entziehen. Dies entspricht dem Grundsatz der Mehr-

1 Urteil des Kassationsgerichtshofes Sektion Steuern Nr. 26259 vom 29.12.2010

2 Urteil der Regionalen Steuerkommission von Rom Nr. 45/01/12 vom 22.11.2011

wertsteuer, dass der Endverbraucher die gesamte Mehrwertsteuer zu entrichten hat. In dieser Situation ist es daher besonders wichtig jede Möglichkeit für die Anwendung eines eventuellen begünstigten Mehrwertsteuersatzes auszuschöpfen. Die damit eingesparte Mehrwertsteuer verringert im selben Ausmaß die Baukosten.

Im Bereich des begünstigten Mehrwertsteuersatzes im Bauwesen beschränkt sich der rechtliche Handlungsspielraum für den Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer darauf, dem Lieferanten (Bauunternehmer, Handwerker) eine Erklärung über das Bestehen der Voraussetzungen für die Anwendung eines begünstigten Mehrwertsteuersatzes auszustellen.

In Bezug auf das Mehrwertsteuergesetz bestehen für den Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer als Endverbraucher keinerlei weitere Verpflichtungen. Die grundsätzlich ausschließliche Anwendbarkeit der Mehrwertsteuer Verordnung auf mehrwertsteuerpflichtige Subjekte, verhindert zudem, dass die von diesem Gesetz vorgesehenen Strafen auf den Endverbraucher angewendet werden. Eine Ausnahme besteht lediglich für die Begünstigungen zur Erstwohnung, bei welcher in jedem Fall der Bauherr oder Käufer auch gegenüber dem Finanzamt verantwortlich ist. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass das Mehrwertsteuergesetz für die Begünstigungen zum Bau oder Erwerb der Erstwohnung auf das Registersteuergesetz verweist in welchem ausschließlich der Käufer oder Bauherr als Alleinverantwortlicher genannt ist.³

Wichtig:

Der Auftraggeber, Bauherr oder Käufer der nicht im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit baut ist vor dem Finanzamt nicht für die richtige Anwendung der Mehrwertsteuer verantwortlich. Ausnahme: Erstwohnung

Er haftet in der Regel dem Bauunternehmer bzw. Handwerker gegenüber aus zivilrechtlicher Sicht.

3.3.2 Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer als Mehrwertsteuer Subjekt

Tritt der Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer selbst als Unternehmer (Mehrwertsteuer Subjekt), das heißt im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit auf, kann er die Mehrwertsteuer in der Regel verrechnen. Der Vorteil eines begünstigten Mehrwertsteuer Satzes beschränkt sich dann auf die Verminderung der Vorfinanzierung der Mehrwertsteuer bis zu dem Zeitpunkt an dem er diese mit der geschuldeten Mehrwertsteuer⁴ oder mit anderen Steuern oder Sozialabgaben⁵ verrechnen oder vom Finanzamt zurückfordern kann.

Auch in diesem Fall beschränkt sich der rechtliche Handlungsspielraum für den Käufer oder Bauherren darauf, dem Lieferanten eine Erklärung über das Bestehen der Voraussetzungen für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes auszustellen.

In Bezug auf das Mehrwertsteuer Gesetz bestehen für den Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer als Mehrwertsteuer Pflichtigen allerdings weitere Verpflichtungen. Aufgrund der im Steuergesetz festgelegten solidarischen Haftung ist er gemeinsam mit seinem Lieferanten, dem Bauunternehmer bzw. Handwerker, für die richtige Anwendung der Mehrwertsteuer verantwortlich. Er kann sich dieser Verantwortung nur durch eine entsprechende Mitteilung an das Finanzamt und durch Zahlung des Differenzbetrages innerhalb von 30 Tagen entziehen.⁶

Dieser Grundsatz findet im Bereich der Mehrwertsteuer im Bauwesen aufgrund des gerade dort häufig anzuwendenden „reverse charge“ Verfahrens⁷ nicht immer Anwendung.

³ Urteil des Kassationsgerichtshofes Sektion Steuern Nr. 26259 vom 29.12.2010

⁴ vertikaler Verrechnung: Verrechnung mit derselben Steuer. Diese Verrechnung erfolgt in der Regel außerhalb des Vordruckes F24

⁵ horizontale Verrechnung: Verrechnung mit anderen Steuern. Diese Verrechnung erfolgt ausschließlich über den Einzahlungsschein F24

⁶ Art. 6 Abs. 8 D.Lgs. 471/97

⁷ Art. 17 Abs. 6 Buchstaben a, a-bis und a-ter DPR 633/1972

Wichtig:

Der Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer der im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit baut oder erwirbt ist vor dem Finanzamt **solidarisch mit dem Lieferanten** für die richtige Anwendung der Mehrwertsteuer verantwortlich.

Zusätzlich haftet er in der Regel auch dem Bauunternehmer bzw. Handwerker gegenüber aus zivilrechtlicher Sicht.

Ausnahme:

„reverse charge“ Verfahren im Baugewerbe

3.3.3 Nicht gewerbliche Körperschaften mit Sonderabrechnungssystemen

Besonders aus der Sicht nicht-gewerbliche Körperschaften⁸ als Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer, kommt der Kenntnis der Mehrwertsteuer Begünstigungen eine besondere Bedeutung zu. Dies betrifft besonders auch öffentliche Körperschaften.

Diese sind nur für jene Tätigkeiten mehrwertsteuerpflichtig die als gewerblich oder landwirtschaftlich einzustufen sind. Für diesen Teilbereich ihrer Tätigkeiten sind sie allerdings verpflichtet alle Bestimmungen des Mehrwertsteuer Gesetzes zu beachten.

Beispiel:

als gewerbliche oder landwirtschaftliche Tätigkeiten gelten:

- Führung des Altersheimes
- Führung des Kindergartens
- Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung
- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft
- Führung von Schwimmbädern
- Führung von Sportanlagen
- Führung eines E-Werkes
- usw.

Baut oder kauft eine solche Körperschaft im Rahmen einer dieser gewerblichen oder landwirtschaftlichen Tätigkeiten ein Gebäude, so kann sie grundsätzlich die für diesen Bau oder Kauf bezahlte Mehrwertsteuer verrechnen und gegebenenfalls vom Finanzamt wieder zurückfordern.

Durch das seit 2015 geltende „Split-payment“ Verfahren⁹ bei bestimmten öffentlichen Körperschaften wird die entsprechende Mehrwertsteuer weder dem Lieferanten noch dem Finanzamt abgeführt. Es entsteht daher kein Mehrwertsteuerguthaben. Der Vorteil des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes ist daher nicht gegeben, da auch die Vorfinanzierung der Differenz zwischen dem normalen und dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz durch das „Split-payment“ Verfahren¹⁰ nicht mehr anfällt.

Je nach ausgeübter Tätigkeit können aber besondere Abrechnungssysteme der Mehrwertsteuer vorgesehen sein. In solchen Sonderabrechnungssystemen ist die Vorsteuer (Mehrwertsteuer im Einkauf) auf Investitionen nicht immer absetzbar.

Beispiel:

Nicht oder nur teilweise verrechenbar ist die Vorsteuer:

8 "ente non commerciale" Art. 4 DPR 633/72

9 Art. 17-ter DPR 633/1972

10 Art. 17-ter DPR 633/1972

- aufgrund ihrer **mehrwertsteuerfreien** Umsätze im Abrechnungssystem bei:¹¹
 - Banken,
 - Versicherungen,
 - Ärzten,
 - privaten anerkannten Schulen,
 - Altersheimen
 - Kindergärten
- im Abrechnungssystem in der **Landwirtschaft**.

In diesen Abrechnungssystemen ist die Mehrwertsteuer zur Gänze oder größtenteils nicht absetzbar, so dass diese Körperschaft dem Endverbraucher gleichgesetzt ist. Die Folge davon ist, dass die Mehrwertsteuer nicht verrechenbar ist und gleichzeitig die Haftung für die richtige Anwendung der Mehrwertsteuer besteht.

3.3.4 Zusammenfassung

Die Vorteile der Anwendung eines begünstigten Mehrwertsteuersatzes und die Haftung lassen sich für den Auftraggeber, Bauherrn oder Käufer je nach subjektiver Position wie folgt zusammenfassen:

| Auftraggeber, Bauherr, Käufer als | Vorteil | Haftung |
|--|--|------------------------------------|
| Endverbraucher | Reduzierung der Baukosten | nur zivilrechtlich |
| Endverbraucher für Erstwohnung | Reduzierung der Baukosten | Zivilrechtlich und steuerrechtlich |
| MwSt. Pflichtiger mit normaler MwSt. Abrechnung ohne Split-payment | Reduzierung der Vorfinanzierung der Mehrwertsteuer | Zivilrechtlich und steuerrechtlich |
| öffentliche Körperschaft als MwSt. Pflichtiger mit normaler MwSt. Abrechnung mit Split-payment | keinen | steuerrechtlich |
| MwSt. Pflichtiger in einem Sonderabrechnungssystem | Reduzierung der Baukosten | Zivilrechtlich und steuerrechtlich |

3.4 Gemeinde als Baubehörde

Das Interesse der Gemeinden an der Mehrwertsteuer Gesetzgebung im Bereich Bauwesen ist nicht allein darauf zurückzuführen, dass Gemeinden gegebenenfalls als Bauherr oder Auftraggeber auftreten und daher ein Interesse an einer korrekten Anwendung der Mehrwertsteuerbestimmungen (Split-payment) und an einer möglichen Kostenersparnis haben.

Die Gemeinde ist die Baubehörde schlechthin. Als solche muss sie sich fortlaufend mit Anfragen von privaten Bauherren zu diesem Thema auseinandersetzen. Diese beantragen in der Regel von der Gemeinde "Bestätigungen über die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes".

Wichtig:
Selbstverständlich kann die Gemeinde als Baubehörde **keine** Aussage darüber treffen welcher Mehrwertsteuer Satz anzuwenden ist, da dies nicht Aufgabe der Gemeinde ist.

Die Gemeinde kann vielmehr nur Bescheinigungen baurechtlicher Natur¹² ausstellen, aus denen eventuell die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes abgeleitet werden kann.

11 Art. 19-bis DPR 633/72

12 z.B. dass es sich bei dem betreffenden Arbeiten um bestimmte Wiedergewinnungsarbeiten handelt

4 Fehler in der Praxis

Die Praxis hat immer wieder gezeigt, dass sich der Auftraggeber, Bauherr oder Käufer mit der Anwendbarkeit eines eventuellen begünstigten Mehrwertsteuer Satzes in der Regel erst in dem Augenblick auseinandersetzt, in dem der erste Bauunternehmer oder Handwerker mit einer Rechnung erscheint. Zu diesem Zeitpunkt sind aber bereits eine Reihe von Dokumenten ausgestellt die einen bestimmten Tatbestand festschreiben. Dieser Tatbestand stimmt aber nicht immer mit den vom Mehrwertsteuer Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes überein.

Beispiele für solche Dokumente die das Bauvorhaben detailliert beschreiben und im Nachhinein nicht mehr abgeändert oder ergänzt werden können sind:

- das Projekt und dessen Bezeichnung,
- der technische Bericht,
- die Baukonzession,
- Werkverträge mit verschiedenen Bauunternehmern bzw. Handwerkern,
- Gesuche um Beiträge,
- Verträge mit Banken für Finanzierungen
- u.ä.

Empfehlung:

Der **Auftraggeber, Bauherr oder Käufer** sollte bereits im Zuge der Planung auch die mehrwertsteuerliche Seite des geplanten Projektes abklären.

Der beauftragte **Techniker** sollte seinerseits den Auftraggeber oder Bauherr auf mögliche Begünstigungen hinweisen.

Die **Gemeinde als Baubehörde** ist neben dem beauftragten Techniker in der Regel der erste Ansprechpartner für den Auftraggeber oder Bauherrn. Sie kann daher ebenfalls diesem oder seinen Techniker empfehlen im Voraus auch die mehrwertsteuerliche Seite abzuklären.

Diese Empfehlung an den Auftraggeber oder Bauherr ist wichtig, da es durch eine umfassende Planung des Bauvorhabens auch aus steuerlicher Sicht unter Umständen möglich ist die Baukosten durch die Anwendung von steuerlichen Begünstigungen erheblich zu senken. Die Differenz zwischen dem normalen Mehrwertsteuer Satz von derzeit 22% und den begünstigten Satz von 4% bzw. 10% beträgt 18% bzw. 12% der Baukosten!

Wichtig:

Die korrekte Inanspruchnahme der Begünstigung reduziert die Baukosten um 12% bis 18%!

5 Übersicht über die Mehrwertsteuer Begünstigungen im Bauwesen

5.1 Begünstigter Mehrwertsteuer Satz

Als begünstigt können alle jene Mehrwertsteuer Sätze angesehen werden, die niedriger als der normale Mehrwertsteuer Satz von derzeit 22% sind¹³.

Zur Zeit sind dies folgende Prozentsätze:

- 0% (MwSt. frei¹⁴ oder außerhalb der Anwendung der MwSt.¹⁵)
- 4%
- 5%
- 10%

13 Art. 16 Abs. 1 DPR 633/72

14 Art. 10 DPR 633/1972

15 Art. 2 DPR 633/1972

Grundsätzlich werden die begünstigten Mehrwertsteuer Sätze im Anhang zur Mehrwertsteuer Verordnung in der Tabelle A¹⁶ angeführt.

Der **Teil I** dieser Tabelle behandelt die so genannten Mehrwertsteuer Kompensationssätze für landwirtschaftliche Produkte, die in Zusammenhang mit dem Bauwesen keine Bedeutung mehr haben.¹⁷

Der **Teil II** der Tabelle listet die Lieferungen und Leistungen auf, die dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von derzeit 4% unterliegen.

Der **Teil II-bis** der Tabelle listet die Lieferungen und Leistungen auf, die dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von derzeit 5% unterliegen. Diese haben in Zusammenhang mit dem Bauwesen keine Bedeutung.

Der **Teil III** listet jene mit dem Mehrwertsteuer Satz von 10% auf.

Die Lieferungen und Leistungen welche von der Mehrwertsteuer befreit sind, werden im Art. 10 des Mehrwertsteuer Gesetzes angeführt. Diese Lieferungen und Leistungen unterliegen damit einem Mehrwertsteuer Satz von 0%.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass alle nicht in diesen Tabellen oder diesem Artikel angeführten Lieferungen und Leistungen im Bauwesen dem normalen Mehrwertsteuer Satz von derzeit 22% unterliegen.

5.2 Befreiung von der Mehrwertsteuer

Der Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich von der Mehrwertsteuer befreit.¹⁸ Dies gilt, mit wenigen Ausnahmen, für alle Gebäude und für alle Unternehmen bzw. Mehrwertsteuer Pflichtige als Verkäufer.

Diese unechte Mehrwertsteuer Befreiung führt dazu, dass die Mehrwertsteuer im Einkauf nicht mehr zur Gänze absetzbar ist, sondern nur mehr im Verhältnis des so genannten „Pro-Rata“ bzw. die Mehrwertsteuer im Einkauf dieser Gebäude berichtigt werden muss. Aufgrund dieser Auswirkung wird in der Praxis in der Regel von Bauträgern für den Verkauf gewerblicher Immobilien die mögliche Option für die Anwendung der Mehrwertsteuer in Anspruch genommen.

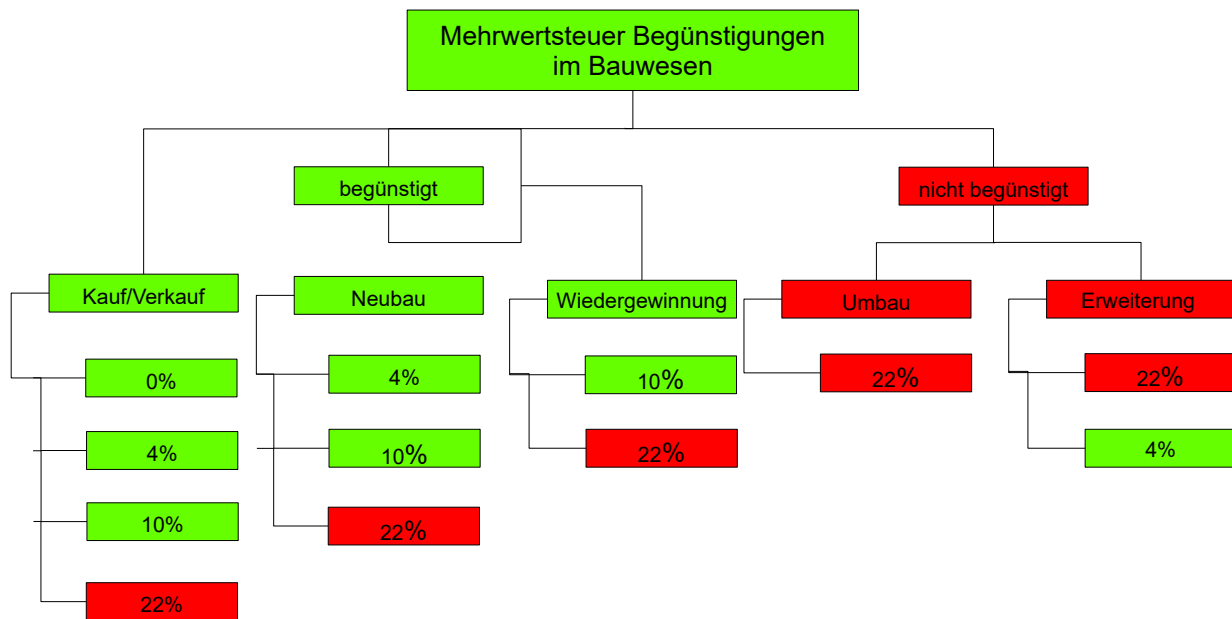
In der Folge wird in Bezug auf den Kauf bzw. Verkauf von Immobilien davon ausgegangen dass die Mehrwertsteuer aufgrund der Option durch den Verkäufer angewandt wird.

5.3 Übersicht der Mehrwertsteuer Sätze

16 In einer zweiten Anlage zum Mehrwertsteuergesetz, der Tabelle B, sind alle "Luxusgüter" angeführt, die bis zum 31.12.1992 dem erhöhten Mehrwertsteuersatz von 38% unterlagen. Aufgrund der Anpassung der italienischen Mehrwertsteuergesetzgebung an die EU-Richtlinie wurde dieser erhöhte Prozentsatz ab 1.1.1993 abgeschafft.

17 seit 1998

18 bis Mitte 2006 unterlag der Verkauf von Immobilien durch Unternehmen grundsätzlich der Mehrwertsteuer. Lediglich der Verkauf von Wohnungen, durch Unternehmen welche diese Wohnungen weder gebaut noch wiedergewonnen hatten war von der Mehrwertsteuer befreit; Art. 10 Abs. 1 Ziffer 8-bis DPR 633/1972

**Wichtig:**

Für Wiedergewinnungsarbeiten kann der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 4% nicht angewandt werden.

Im folgenden werden die einzelnen begünstigten Lieferungen und Leistungen im Bauwesen mit dem entsprechenden Mehrwertsteuer Satz getrennt nach Art des abgeschlossenen Vertrages aufgelistet.

5.3.1 Kauf

Die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes für die nachfolgenden Lieferungen hängt ab von:

- den **subjektiven Voraussetzungen** des Käufers
- oder der **Zweckbestimmung** der Lieferung durch den Käufer.

Es handelt sich demnach um eine **subjektive** Begünstigung.

| | |
|--|-----|
| Kauf Erstwohnung | 4% |
| Zuweisung der Erstwohnung durch Wohnbaugenossenschaften | 4% |
| Kauf von Fertigteilen zu Bau von Wohngebäuden (Tupini) | 4% |
| Kauf von Fertigteilen zu Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden | 4% |
| Kauf von Fertigteilen zum Bau von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen | 10% |
| Kauf von Fertigteilen zum Bau von Kläranlagen | 10% |
| Kauf von Fertigteilen zum Bau von gleichgestellten (Wohn)Gebäuden | 10% |
| Kauf von Fertigteilen für Wiedergewinnungsarbeiten | 10% |

5.3.2 Verkauf

Die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes für die nachfolgenden Lieferungen hängt **nicht** von bestimmten Voraussetzungen des Käufers oder von einer besonderen Zweckbestimmung ab.

Es handelt sich daher um eine **objektive Begünstigung**.

| | |
|---|----------------|
| Verkauf von Immobilien durch Unternehmen ¹⁹ | 0% (MwSt.frei) |
| Verkauf landwirtschaftlicher Wohngebäude durch die Baufirma | 4% |
| Verkauf primärer, sekundärer und anderer Infrastrukturen | 10% |
| Verkauf von Kläranlagen | 10% |
| Verkauf von gleichgestellten (Wohn-)Gebäuden | 10% |
| Verkauf von Wohnhäusern (keine Luxus- oder Erstwohnung) | 10% |
| Verkauf von Wohngebäuden (Tupini) durch die Baufirma | 10% |

5.3.3 Werkleistungen

Die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes für die nachfolgenden Leistungen hängt neben den begünstigten Arbeiten **auch vom zugrunde liegenden Werkvertrag** ab.

| | |
|---|-----|
| Werkverträge zum Bau von Wohngebäuden (Tupini) durch die Baufirma | 4% |
| Werkverträge zum Bau von Wohngebäuden durch Wohnbaugenossenschaften | 4% |
| Werkverträge zum Bau der Erstwohnung | 4% |
| Werkverträge zum Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden | 4% |
| Werkverträge zum Abbau architektonischer Barrieren | 4% |
| Werkverträge zum Bau von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen | 10% |
| Werkverträge zum Bau von Kläranlagen | 10% |
| Werkverträge zum Bau von gleichgestellten (Wohn-)Gebäuden | 10% |
| Werkverträge zum Bau von Wohngebäuden ohne Luxuscharakter (keine Erstwohnung) | 10% |
| Werkverträge zur Durchführung von bestimmten Wiedergewinnungsarbeiten | 10% |
| - Sanierung und Restaurierung | |
| - Bauliche Umgestaltung | |
| - Städtebauliche Umgestaltung | |

5.3.4 Dienstleistungen

Zwei Arten von Dienstleistungen unterliegen dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 10% auch wenn **kein Werkvertrag** vorliegt:

- außerordentliche Instandhaltungen im öffentlichen Wohnbau
- ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen von Wohngebäuden²⁰

| | |
|---|-----|
| Außerordentliche Instandhaltung im öffentlichen Wohnbau | 10% |
| Ordentliche Instandhaltung von Wohngebäuden | 10% |
| Außerordentliche Instandhaltung von Wohngebäuden | 10% |

5.3.5 Nicht begünstigte Verkäufe

Nachfolgende Verkäufe sind nicht²¹ begünstigt und unterliegen daher dem normalen Mehrwertsteuer Satz von 22%:

¹⁹ Der Verkäufer muss ein Unternehmen sein, das weder die Wohnung gebaut hat, noch auf dieser Wohnung Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt hat

²⁰ diese Begünstigung gilt seit 1.1.2000

²¹ seit dem 1.10.1997

| | |
|---|-----|
| Verkauf denkmalgeschützter Gebäude und Mobilien | 22% |
| Verkauf von Baumaterial | 22% |
| Verkauf von rohem Holz | 22% |
| Verkauf von zugeschnittenem Holz | 22% |

6 Allgemeine Voraussetzungen

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz ist in der Regel nur unter bestimmten Voraussetzungen anwendbar. Diese Voraussetzungen sind im Mehrwertsteuer Gesetz im einzelnen für jede begünstigte Lieferung und Leistung festgelegt.

Dabei können die einzelnen Voraussetzungen unterschieden werden in:

- **allgemeine** Voraussetzungen: diese sind solche, auf die mehrere unterschiedliche Begünstigungen aufbauen
- **spezifische** Voraussetzungen, diese gelten nur für die betreffende Begünstigung

Auf die spezifischen Voraussetzungen wird bei der Behandlung der einzelnen begünstigten Lieferungen und Leistungen eingegangen.

Im folgenden soll auf die allgemeinen Voraussetzungen, die grundsätzlich für (fast) alle begünstigten Lieferungen und Leistungen im Bauwesen gelten, eingegangen werden.

Es sind dies:

- ein bestimmter vorgegebener **Vertrag** bei den begünstigten Leistungen;
- die fehlenden Kennzeichen einer **Luxuswohnung** (Einstufung A/1, A/8 und A/9) bei allen Wohngebäuden;
- die Einhaltung der Kennzeichen für **Wohngebäude**;
- die Einhaltung der Kennzeichen für **landwirtschaftliche Wohngebäude**;
- die Einhaltung der Kennzeichen der **Erstwohnung**;
- die genaue Abgrenzung zwischen begünstigten **Fertigteilen** und nicht begünstigten Rohstoffen;
- die genaue Abgrenzung der einzelnen **Wiedergewinnungsarbeiten**;
- die Definition der primären und sekundären **Infrastrukturen**.

6.1 Baurecht

Eine grundsätzliche Bestimmung²² besagt, dass für **nicht genehmigte Arbeiten**, die

- in Ermangelung eines Titels oder
- im Widerspruch zu diesem oder
- auf der Grundlage eines Titels, der später aufgehoben wurde,

durchgeführt werden:

- weder Steuervergünstigungen (MwSt., Einkommenssteuer, Registersteuer usw.)
- noch Beiträge oder andere Leistungen des Staates oder öffentlicher Einrichtungen zustehen.

Der Widerspruch muss sich auf einen der folgende Tatbestände beziehen:

- Überschreitung von **zwei** Prozent der vorgeschriebenen Maße für jede einzelne Gebäudeinheit:
 - der Höhe,
 - der Abstandsflächen,
 - des Rauminhalts
 - der überdachten Fläche
- oder auf die Nichteinhaltung der Ziele und Ausrichtungen:
 - im Bauprogramm,

22 Art. 49 DER 380/2001

- im allgemeinen Regelungsplan
- und in den detaillierten Ausführungsplänen angegeben sind.

Aus diesem Grunde ist nicht nur die Übereinstimmung der Katasterpläne mit der Wirklichkeit sondern auch jene mit den Grundbuchplänen und mit den Bauplänen die in der Gemeinde auf liegen zu prüfen.

6.2 Vertragsarten

Das Mehrwertsteuer Gesetz listet eine Reihe von Lieferungen (Waren, Produkte) und Leistungen (Dienstleistungen) auf, die einem begünstigten Mehrwertsteuer Satz unterworfen sind. Die Lieferung bzw. die jeweilige Leistung erfolgt grundsätzlich aufgrund eines zwischen dem Lieferanten und dem Kunden, auch nur mündlich, abgeschlossenen Vertrages²³. Für Teilverträge die bestimmte begünstigte Lieferungen und Leistungen zum Gegenstand haben, gilt ebenfalls der begünstigte Mehrwertsteuer Satz.

Für die Anwendung des richtigen Mehrwertsteuer Satzes ist oftmals auch die genaue Kenntnis des zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes erforderlich. Es gilt daher in erster Linie festzustellen, welcher Vertrag zwischen den Parteien abgeschlossen wurde.

Im Bauwesen finden in den meisten Fällen folgende Vertragsarten Anwendung:

- Kauf²⁴ von Lieferungen und Leistungen
- Werklieferung oder Lieferung mit Montage oder Installation²⁵,
- Werkleistung, gemeinhin als Werkvertrag bezeichnet, wobei zwischen:
 - Unternehmerwerkvertrag²⁶ und
 - einfachem Werkvertrag²⁷ unterschieden werden muss
- Dienstleistung eines Freiberuflers
- Vergabe an einen Subunternehmer

Im folgenden sollen nur diese Vertragsarten näher erläutert werden.

6.2.1 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag ist der Vertrag, mit dem das Eigentum an einer Sache oder die Übertragung eines Rechtes gegen Zahlung erfolgt.

Typisch für den Kaufvertrag ist die Verpflichtung des Verkäufers, etwas zu liefern bzw. etwas zu geben. Dem steht die Verpflichtung des Käufers gegenüber, den vereinbarten Preis zu zahlen. Die Form des Kaufvertrages ist grundsätzlich frei. Für bestimmte Kaufverträge ist allerdings die schriftliche Form vorgeschrieben. Dies trifft insbesondere auf die Übertragung von Immobilien oder eingetragenen Mobilien (Kraftfahrzeuge) und Realrechten (z.B.: Oberflächenrecht, Fruchtgenuss, u.ä.) zu.

6.2.2 Werklieferung

Neben dem reinen Kaufvertrag gibt es auch Kaufverträge die als Hauptgegenstand die Lieferung eines Gutes beinhalten aber als Nebengegenstand auch die Montage oder Installation des gelieferten Gutes²⁸. Damit steht dieser Vertrag zwischen einem reinen Kaufvertrag und einem

23 die Art. 2 und 3 DPR 633/72 listen eine Reihe von typischen Verträgen auf, das heißt Verträge die vom ZGB geregelt sind. Das Finanzministerium bzw. die Agentur der Einnahmen hat in einer Reihe von Rundschreiben (circulari ministeriali) und Erlassen (risoluzioni ministeriali) immer wieder darauf hingewiesen, dass auch andere Vertragsarten, die im ZGB nicht ausdrücklich geregelt sind (z.B.: "Konventionen") ebenfalls der MwSt. unterliegen wenn sie eine Leistung und Gegenleistung beinhalten.

24 "vendita" Art. 1470 ff ZGB

25 "fornitura con posa in opera"

26 "appalto" Art. 1655 ff ZGB

27 "contratto d'opera" Art. 2222 ff ZGB

28 "fornitura con posa in opera"

Werkvertrag. Die Abgrenzung zwischen beiden ist nicht immer eindeutig, hat aber in vielen Fällen Auswirkungen auf die Anwendbarkeit des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes.

Im Bauwesen unterliegt zum Beispiel der reine Kauf bzw. der Kauf mit anschließender Montage von bestimmten Rohstoffen, Hilfsstoffen und Halbfabrikaten²⁹ dem normalen Mehrwertsteuer Satz von derzeit 22%³⁰ während dem Bauherren für die Lieferung der selben Materialien im Rahmen eines Werkvertrages für den Bau eines begünstigten Gebäudes nur 4% oder 10% und für begünstigte Wiedergewinnungsarbeiten ebenfalls nur 10% angelastet wird.

Hinweis:

Wird das Baumaterial durch den Bauherren selbst eingekauft und von diesem nur die reinen Arbeiten ohne Materialeinsatz an einen Handwerker vergeben, unterliegt diese Dienstleistung in der Regel dem Mehrwertsteuer Satz von 22% da es sich nicht um einen Werkvertrag handelt.

6.2.3 Werkvertrag

Der Werkvertrag oder die Werkleistung hat die Verpflichtung des Unternehmers zum Gegenstand ein bestimmtes Ergebnis zu liefern. Nach der Art des Unternehmers ist zwischen eigentlichem Werkvertrag oder Unternehmerwerkvertrag³¹ und einfachem Werkvertrag³² zu unterscheiden.

6.2.3.1 Einfacher Werkvertrag

Kennzeichen des einfachen Werkvertrages ist es, wenn sich ein Einzelunternehmer³³ gegen Zahlung verpflichtet, ein bestimmtes Werk zu erstellen oder eine Dienstleistung zu erbringen. Der Einzelunternehmer muss dabei überwiegend die eigene Arbeitskraft oder seine eigene und die seiner Familie³⁴ einsetzen.

Der einfache Werkvertrag ist damit die typische Vertragsform für den Arbeitsauftrag im Bereich des Bauwesens an einen kleinen Handwerksbetrieb oder an einen Freiberufler³⁵, wobei der Vertrag mit einem Freiberufler zusätzlich noch von einer Reihe von gesetzlichen Bestimmungen³⁶ geregelt wird.

Wichtig:

Die Unterscheidung zwischen einfachem Werkvertrag und eigentlichem Werkvertrag (Unternehmerwerkvertrag³⁷) ist für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes im Bauwesen von besonderer Bedeutung. Das Mehrwertsteuer Gesetz sieht nämlich in den meisten Fällen nur für den Unternehmerwerkvertrag zum Bau von bestimmten Gebäuden bzw. für die Durchführung bestimmter begünstigter Wiedergewinnungsarbeiten einen reduzierten Mehrwertsteuer Satz vor.

Daraus folgt, dass ein Werkvertrag zum Bau einer begünstigten Baulichkeit, abgeschlossen mit einem kleinen Familienbetrieb nicht dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz unterliegt. Diese

29 z.B.: Aggregate wie Flüssig- oder Trockenpolystyrol, Bindemitteln wie Zement oder bestimmten Klebern, Ziegel, Eisen für Stahlbetonbau, Halbfabrikate in Gips oder Zement usw.

30 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 45/503519 vom 2.8.1973

31 appalto

32 contratto d'opera

33 also mit Sicherheit keine Personen- (EG, DFG, OHG, KG) oder Kapitalgesellschaft (Ges.m.b.H., AG, Gen.m.b.H.), da in diesen Fällen die weiteren vom Art. 2222 ZGB vorgesehenen Voraussetzungen ohne Zweifel fehlen

34 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 1424 vom 17.5.1952

35 im Bauwesen vorwiegend Geometer, Architekt, Ingenieur oder Notar. Trifft aber selbstverständlich auch auf alle anderen Freiberufler wie Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Ärzte usw. zu.

36 Art. 2229 ff ZGB

37 appalto

enge Interpretation der Rechtslehre³⁸ muss allerdings abgeschwächt werden, da weder in den Interpretationen des Finanzministeriums bzw. der Agentur der Einnahmen noch in der Rechtsprechung dieses Problem bis heute jemals aufgetreten ist.

Dies gilt aber nur für Verträge die nicht mit Freiberuflern abgeschlossen wurden.

Die Kennzeichen für einen einfachen Werkvertrag, nämlich, dass der Einzelunternehmer überwiegend die eigene Arbeitskraft oder seine eigene und die seiner Familie einsetzt, ist auch eine Voraussetzung für die Befreiung von der Wertschöpfungssteuer Irap. Daraus kann abgeleitet werden, dass Einzelunternehmen die von der Wertschöpfungssteuer befreit sind keine Unternehmerwerkverträge abschließen können und daher auch nicht die Voraussetzung haben einen begünstigten Mehrwertsteuer Satz anzuwenden.

6.2.3.2 Dienstleistung des Freiberuflers

Der Vertrag mit einem Freiberufler ist eine besondere Anwendungsform des einfachen Werkvertrages³⁹. Dieser Vertrag wird durch zusätzliche Bestimmungen geregelt, die in diesem Zusammenhang allerdings von untergeordneter Bedeutung sind.

Da die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes im Bauwesen an einen Unternehmerwerkvertrag gekoppelt ist, kann für die Leistungen des Freiberuflers der begünstigte Mehrwertsteuer Satz nicht angewandt werden. Dies wurde vom Finanzministerium durch mehrere Erlasse⁴⁰ eindeutig geklärt.

Wichtig:

Damit unterliegen die Leistungen der Techniker wie Geometer, Architekt und Ingenieur immer dem Normalsatz von derzeit 22%.

6.2.3.3 Unternehmerwerkvertrag

Der eigentliche Werkvertrag ist ein Vertrag mit dem sich ein Unternehmer verpflichtet ein bestimmtes Werk auszuführen und alle damit zusammenhängenden organisatorischen Maßnahmen zu übernehmen. Das Risiko liegt ausschließlich beim Unternehmer. Der Bauherr verpflichtet sich dem gegenüber zur Zahlung des vereinbarten Preises.

Für den Unternehmer handelt es sich in erster Linie um eine Ergebnisverpflichtung. Er muss das vereinbarte Bauwerk übergeben, und nicht nur einen Teil davon oder ein anderes. Der Unternehmer muss sich dabei selbst organisieren.

Die für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes notwendige Abgrenzung von dem einfachen Werkvertrag und der Werklieferung wird in der Folge behandelt.

6.2.3.4 Teilwerkvertrag und Subunternehmer

Gerade im Bauwesen kommt es häufig vor, dass für einzelne Teilbereiche andere Unternehmer durch einen Teil - Werkvertrag herangezogen werden. Beispiele hierfür sind die Anfertigung und der Einbau der Fenster und Türen, der sanitären Anlagen usw.

Das Finanzministerium bzw. die Agentur der Einnahmen hat in mehreren Rundschreiben⁴¹ aufgrund einer bereits konsolidierten Rechtsprechung anerkannt, dass diese Teil - Werkverträge⁴² dem selben Mehrwertsteuer Satz wie der ursprüngliche Werkvertrag unterliegen. Damit wurde dem Rechtsgrundsatz der Gleichbehandlung entsprochen.

38 vgl. Annuziata S. und Carrabino A.: L'IVA nell'edilizia, Buffetti 1990, Seite 35, 118

39 contratto d'opera

40 Nr. 501185 vom 2.7.1974, Nr. 361817 vom 11.6.1976, Nr. 361830 vom 11.5.1979 und Nr. 343694 vom 26.9.1983

41 Nr. 20/526577 vom 21.2.1973 und Nr. 45/503519 vom 2.8.1973

42 "subappalto" Art. 1656 ZGB

6.2.4 Unterscheidung

6.2.4.1 Einfacher Werkvertrag – Unternehmerwerkvertrag

Der einfache Werkvertrag unterscheidet sich vom Unternehmerwerkvertrag nur in der Organisationsform des Unternehmers. Der einfache Werkvertrag wird von einem Unternehmer abgeschlossen, der die Arbeitsleistung überwiegend selbst erbringt. Der Unternehmerwerkvertrag wird von einem Unternehmer abgeschlossen dessen Organisationsstruktur so ausgelegt ist, dass er sich der Mitarbeit anderer bedient (Angestellte, Subunternehmer).

6.2.4.2 Kaufvertrag – Werkvertrag

Die Unterscheidung zwischen einem Kaufvertrag und einer **Werklieferung** (Kauf mit Dienstleistung) einerseits und einem Werkvertrag (**Werkleistung**) andererseits wurde durch eine Reihe von Urteilen des Kassationsgerichtshofes⁴³ geklärt.

Der Gegenstand des Werkvertrages ist ausschließlich eine Verpflichtung ein Ergebnis bereitzustellen⁴⁴. Die Baufirma muss das vereinbarte Bauwerk übergeben und nicht ein anderes oder nur einen Teil davon.

Gegenstand des Kaufvertrages ist die Verpflichtung etwas zu liefern⁴⁵ eventuell verbunden mit einer Zusatzleistung von untergeordneter Bedeutung (Werklieferung)⁴⁶.

Diese vom Obersten Gerichtshof erfolgte Abgrenzung zwischen diesen Vertragsarten wurde vom Finanzministerium bzw. der Agentur der Einnahmen ausdrücklich übernommen⁴⁷ und ist daher auch für den Bereich der Mehrwertsteuer ausschlaggebend.⁴⁸

Die Werklieferung (Kauf mit Dienstleistung) ist demzufolge dem reinen Kaufvertrag gleichzusetzen⁴⁹.

Ein weiteres Merkmal zur Unterscheidung zwischen Kauf und Werkvertrag liegt im Inhalt des Vertrages: wird beispielsweise ein Gut auf Bestellung gefertigt, dessen Produktion für den Lieferanten zur normalen Tätigkeit zählt (z.B.: Massen- oder Serienfertigung) ist der entsprechende Vertrag einem Kaufvertrag gleichzusetzen.

Erfolgt die Fertigung des bestellten Gutes aber auf Maß, kann von einem Werkvertrag gesprochen werden.

Ein weiterer Anhaltspunkt ist das Verhältnis zwischen Verkauf des Gutes und der dazugehörigen Dienstleistung:⁵⁰ ist diese darauf ausgerichtet das gelieferte Gut lediglich zu installieren ohne das Gut selbst wesentlich zu ändern oder erfolgt eine Anpassung beim Kunden die dazu führt das das gelieferte Gute wesentlich geändert wird. Der Preis für das Gut und jener für die Dienstleistung können nicht alleine als Unterscheidungsmerkmal herangezogen werden.

6.2.5 Form des Vertrages

Wie bereits eingangs erwähnt ist vom italienischen Zivilgesetzbuch für oben genannte Verträge nur in Ausnahmefällen⁵¹ die schriftliche Form vorgesehen. Grundsätzlich können daher nahezu alle oben angeführte Verträge auch in mündlicher Form abgeschlossen werden. Dies

43 Urteil Nr. 3517 vom 28.10.1958, Nr. 1114 vom 17.4.1970

44 Verpflichtung etwas zu tun, "obbligazione di fare"

45 Verpflichtung etwas zu geben, "obbligazione di dare"

46 Verpflichtung etwas zu geben und zu tun, "obbligazione di dare e di fare"

47 Erlasse Nr. 503351 vom 12.3.1974, Nr. 501629 vom 10.10.1975 und Nr. 360009 vom 5.7.76 und Rundschreiben Nr. 37/361546 vom 7.7.1977

48 Erlass der Agentur der Einnahmen 220/E vom 10.8.2007

49 vgl. Urteil des Finanzministeriums Nr. 502441 vom 3.8.1974

50 Urteil des europäischen Gerichtshofes C-111/05 vom 29.3.2007, Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015

51 insbesondere bei Verträgen die Immobilien, Realrechte oder eingetragene Mobilien zum Gegenstand haben

wurde auch vom Finanzministerium⁵² in diesem Sinne bestätigt.

Da die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes im Bauwesen vielfach vom Vorhandensein eines Unternehmerwerkvertrages abhängt, obliegt es dem Steuerpflichtigen nachzuweisen, dass ein solcher Vertrag tatsächlich vorliegt. Der Steuerpflichtige trägt die Beweislast. Dieser Grundsatz wurde von der Rechtsprechung bestätigt⁵³.

Empfehlung:

Aus diesem Grunde sollte vom Bauherren nicht allein aus zivilrechtlichen sondern auch aus steuerlichen Überlegungen in jedem Falle ein schriftlicher Werkvertrag mit dem Handwerker oder der Baufirma abgeschlossen werden.

Aus der Sicht des Handwerkers bzw. der Baufirma muss ebenfalls der Abschluss eines schriftlichen Werkvertrages dringend angeraten werden, da er in erster Linie einer Kontrolle der Finanzbehörde unterliegt.

6.3 Abgrenzungen

6.3.1 Immobilie - Mobilien

Es muss festgehalten werden, dass die in dieser Arbeit beschriebenen Begünstigungen sich allesamt ausschließlich auf Immobilien beziehen. Nicht begünstigt sind Mobilien wie Einrichtungsgegenstände⁵⁴ auch wenn sie fest eingebaut werden.

Grundsätzlich zählt alles zur Immobilie das mit dieser fest verbunden ist und nicht mehr ohne weiteres wieder ausgebaut werden kann, bzw. aufgrund dieser Verbundenheit seinen eigenständigen Wert verliert. So zählen z. B. Innentüren, Unterböden, Sanitär- und Elektroanlagen zur Immobilie, Einrichtungsgegenstände (z. B. Schränke, auch wenn sie eingebaut sind) und Beleuchtungskörper hingegen sind als eigenständige Objekte anzusehen und unterliegen nicht dem begünstigten MwSt.- Satz.

Die Abgrenzung zwischen Gebäude und Mobilien ist in bestimmten Fällen nicht einfach. So hat das Finanzministerium festgestellt dass die Sanierung einer Kirchenorgel nicht dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz unterliegt obwohl sie in die Kirche eingebaut und damit mit dieser fest verbunden ist⁵⁵.

Ebenso wurde festgestellt, dass die Restaurierung von Skulpturen und Statuen sei es im Innen- als auch im Außenbereich nicht begünstigt werden können da sie nicht zum eigentlichen Bauwerk zählen.⁵⁶

Die Restaurierung von Malereien und Fresken sind nur dann begünstigt wenn sie im Rahmen einer Wiedergewinnungsarbeit des gesamten Gebäudes durchgeführt werden. Handelt es sich lediglich um die Restaurierung von Malereien und Fresken ohne weitere Arbeiten auf dem Gebäude sind diese nicht begünstigt.⁵⁷

6.3.2 Fertigteile – Rohstoffe

6.3.2.1 Unterscheidung Fertigteile – Rohstoffe

Die zur Realisierung bestimmter Baulichkeiten bzw. zur Durchführung bestimmter Wiederge-

52 Erlass Nr. 502655 vom 30.4.1976

53 Urteile der Zentralen Steuerkommission Nr. 5209 vom 9.4.1986 und Nr. 6392 vom 16.7.1986

54 Erlass Nr. 505124 vom 12.1.1974

55 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 551114 vom 21.02.1990 und Nr. 430426 vom 23.7.1992

56 Erlass des Finanzministeriums Nr. 551282 vom 30.03.1989

57 Erlass des Finanzministeriums Nr. 551282 vom 30.03.1989

winnungsarbeiten erforderlichen Fertigteile⁵⁸ sind dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz unterworfen.

Nicht begünstigt sind hingegen die Rohstoffe, Hilfsstoffe und Halbfabrikate, auch wenn sie für den Bau begünstigten Gebäude oder zur Durchführung von begünstigten Arbeiten benötigt werden.

Den Interpretationen des Finanzbehörde⁵⁹ zufolge liegt der Unterschied zwischen den Fertigteilen einerseits und den Rohstoffen, Hilfsstoffen und Halbfabrikaten andererseits darin, dass erstere trotz Einbau nicht ihre ursprüngliche funktionale Identität verlieren.⁶⁰

Daraus folgt, dass als Fertigteile nur die Bauteile angesehen werden können, die mit dem Gebäude "verbunden" (eingebaut) werden, ohne dass dabei diese einzelnen Teile ihre funktionale Charakteristika verlieren. Diese können damit unter Umständen auch wieder ausgebaut und ein zweites mal verwendet werden.⁶¹

Teile für Holzböden wie beispielsweise Elemente die zu einem Laminatboden ohne Klebstoff zusammengefügt werden, gelten nicht als Fertigteile weil die Funktion „Holzboden“ durch den Ausbau verloren geht.⁶²

6.3.2.2 begünstigte Fertigteile

Als Beispiele werden für begünstigte Fertigteile werden angeführt:

- Aufzug,
- Heizanlage,
- sanitäre Anlage,
- Elektroanlage,
- Gasanlage,
- Fenster,
- Türen,
- Rohre⁶³,
- Paneele für Solaranlagen⁶⁴,
- Wärmepumpen⁶⁵,
- Wasser-, Strom- und Gaszähler⁶⁶ u.ä.
- komplette Balkongeländer, vollständig mit jedem Element wie Säulen, Befestigungssystem, Handläufe usw.⁶⁷
- komplette Zäune, vollständig mit jedem Element wie Säulen, Befestigungssystem, Handläufe usw.⁶⁸
- Balkon- und Terrassenüberdachungen, die auf dem Boden und an der Fassade des Gebäudes angebracht sind⁶⁹

Das Finanzministerium bzw. die Agentur der Einnahmen hat eine Auflistung der Güter, welche als wesentliche Bestandteile bei Bauarbeiten ausmachen, erstellt⁷⁰. Diese können unserer Ansicht nach ebenfalls als Fertigteile angesehen werden:

- Personen- und Lastenaufzüge

58 Ziffer 24 Teil II und Ziffer 127-sexies Teil III der Tabelle A, Anlage zum DPR 633/72

59 Rundschreiben Nr. 25/364695 vom 3.8.79 und Nr. 26/381304 vom 13.6.1980

60 Rundschreiben Nr. 1/E-iv-8-480 vom 02.03.1994 Pkt. 13

61 Erlass des Finanzministeriums Nr. 22/E vom 30.03.1998

62 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 71 vom 25.6.2012

63 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 14/330342 vom 17.4.1981 Punkt 5 und Erlass Nr. 354328 vom 8.2.1983

64 Erlass des Finanzministeriums Nr. 2/E/1999/160739 vom 20.1.2000 und Nr. 269 vom 27.9.2007

65 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 269 vom 27.9.2007

66 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 14/330342 vom 17.4.1981 Punkt 5

67 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 71 vom 21.02.2020

68 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 71 vom 21.02.2020

69 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 71 vom 21.02.2020

70 Dekret des Finanzministeriums vom 29.12.1999, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik Nr. 306 vom 31.12.99

- Türen, Fenster und deren Rahmen (innen und außen)
- Heizkessel
- Videosprechanlagen
- Klima- und Belüftungsanlagen
- Sanitäre Anlagen und Armaturen für Bäder
- Sicherheitsanlagen

6.3.2.3 nicht begünstigte Rohstoffe

Nicht begünstigt sind Hilfsstoffe und Halbfabrikate und Rohstoffe. Als Beispiele werden für diese Baumaterialien werden angeführt:⁷¹

- Ziegel,
- Zement u.ä.⁷²
- Dachziegel⁷³
- Aggregate wie Flüssig- oder Trockenpolystirol
- Bindemitteln wie Zement oder bestimmten Klebern
- Ziegel, auch Dachziegel⁷⁴
- Eisen für Stahlbetonbau
- Halbfabrikate in Gips oder Zement
- Materialien zur internen und externen Verlegung von Böden, wie PVC-Böden, Fliesenböden, Teppichböden, Holzböden⁷⁵ usw.
- Materialien für die Verkleidung von Wänden, wie Tapeten, Wandfliesen usw.

Der Verkauf und der Import von Stahl der im Bauwesen verwendet wird, unterliegt gemäß einer ausdrücklichen gesetzlichen Bestimmung dem normalen Mehrwertsteuer Satz.⁷⁶

6.3.3 Baurecht im Landesgesetz und im Staatsgesetz

Die steuerlichen Bestimmungen nehmen gerade im Bereich der Begünstigungen im Bauwesen häufig Bezug auf das geltende Baurecht. Nachdem die Steuergesetze Bestimmungen beinhalten die auf gesamter Staatsebene Gültigkeit haben, wird darin lediglich auf das auf gesamter Staatsebene gültige Baurecht Bezug genommen.

Grundsätzlich gilt daher für die Anwendung von Steuerbestimmungen, dass die staatliche Gesetzgebung Vorrang vor der Landesgesetzgebung hat.⁷⁷ Dieser Grundsatz erlangt um so größere Bedeutung in jenen Bereichen, in denen die staatliche Gesetzgebung von jener des Landes abweicht.

So wurde durch das Südtiroler Landesraumordnungsgesetz⁷⁸ eine solche Abweichung in der Definition bestimmter Wiedergewinnungsarbeiten⁷⁹ geschaffen. Auf diese wird im Abschnitt 6.8.2.3 näher eingegangen.

Im Landesraumordnungsgesetz wird auch der Bau von Garagen⁸⁰ für Südtirol geregelt. Damit wurden die Bestimmungen eines Staatsgesetzes⁸¹ in die Südtiroler Bauordnung übernommen. Auf diese wird im Abschnitt 9.3.2.2 näher eingegangen.

71 Art. 36 Abs. 4, Buchstabe a, Ziffer 15 Notverordnung 331 vom 30.8.1993 umgewandelt mit Gesetz Nr. 427 vom 29.10.1993

72 Rundschreiben Nr. 14/330342 vom 17.4.1981

73 Erlass des Finanzministeriums Nr. 353485 vom 18.10.1982

74 Erlass des Finanzministeriums Nr. 353485 vom 18.10.1982

75 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 14/330342 vom 17.4.1981, Erlass des Finanzministeriums Nr. 550419 vom 9.12.1988 und Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 71 vom 25.6.2012

76 Art. 36 Abs. 5 Notverordnung 331 vom 30.8.1993 umgewandelt mit Gesetz Nr. 427 vom 29.10.1993

77 Erlass des Finanzministeriums 460061 vom 20.06.1987

78 Landesgesetz Nr. 13 vom 11.8.1997, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 1 zum Amtsblatt der Region Nr. 44 vom 16.9.1997

79 Art. 62 LG 9/2018

80 Art. 124 des L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997

81 Dreijahresplan zur Förderung der Parkplätze – so genannte "legge Tognoli" Gesetz Nr. 122 vom 24.3.1989, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik Nr. 80 vom 6.4.1989

Wichtig:

Die Landesgesetzgebung betreffend

- Sanierungsbeiträge
- konventionierte Wohnungen
- sowie der Denkmalschutz

haben für die Begünstigungen im Bereich der Mehrwertsteuer keine Bedeutung.

6.3.4 Abriss und Wiederaufbau

Bei der Anwendung von Steuerbegünstigungen ist grundsätzlich zwischen Abriss und Wiederaufbau und Wiedergewinnungsarbeiten zu unterscheiden.

Nach staatlicher Gesetzgebung ist der Abriss und Wiederaufbau grundsätzlich nicht als Wiedergewinnungsarbeiten zu betrachten sondern ist als Neubau einzustufen. Eine Ausnahme bildet lediglich der **getreue Wiederaufbau**⁸².

Entgegen den ursprünglich sehr restriktiven Auslegungen der Finanzbehörde, erkennt sie mittlerweile⁸³ den Abriss und getreuen Wiederaufbau als bauliche Umgestaltung an.⁸⁴

Handelt es sich aber nicht um einen getreuen Wiederaufbau sondern um eine Kubaturerhöhung oder um einen Neubau an einer anderen Stelle, so gilt der Bau nicht mehr als bauliche Umgestaltung, sondern als Neubau.⁸⁵

In dem Fall, dass es sich um eine bauliche Umgestaltung handelt sind auch die erforderlichen Abrissarbeiten mit 10% MwSt. begünstigt.⁸⁶

6.3.5 Erstwohnung - Hauptwohnung

Für den Bau oder den Kauf der so genannten **Erstwohnung** sind sowohl für die Mehrwertsteuer als auch für die Registersteuer Begünstigungen vorgesehen.

Im Bereich der Einkommenssteuer⁸⁷ und der Gemeinde-Immobiliensteuer⁸⁸ sind ebenfalls Begünstigungen vorgesehen, diese betreffen aber nicht die **Erstwohnung** sondern die **Hauptwohnung**.

Daher ist es erforderlich die **Erstwohnung** von der **Hauptwohnung** abzugrenzen.

Die Kennzeichen und Voraussetzungen für eine Erstwohnung sind im Abschnitt 6.7 auf Seite 35 beschrieben. Grundsätzlich ist die Erstwohnung die erste Wohnung die man erwirbt.

Als Hauptwohnung gilt hingegen die Wohnung in welcher sich der eigene Wohnsitz befindet.

Diese Unterscheidung ist auch im Bereich der Mehrwertsteuer und Registersteuer beispielsweise bei der nachträglichen Aberkennung der Begünstigungen wichtig.⁸⁹

6.3.6 Grundstück – Gebäude

Für die korrekte Anwendung steuerlicher Bestimmungen bei der Abtretung von Immobilien ist es unabdingbar festzustellen ob die Immobilie als Grundstück oder als Gebäude angesehen werden muss.

82 „ricostruzione fedele“

83 seit dem Jahr 1998, vgl. Punkt 4, Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 121/E/1998/71518 vom 11.05.1998

84 vgl. Punkt 6.8.2.4 auf Seite 43

85 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 39/E vom 1.7.2010 Pkt. 4.1 und Erlass Nr. 4/E vom 4.1.2011

86 Erlass der Agentur der Einnahmen 446 vom 06.10.2020 und Rundschreiben 11/E vom 16.02.2007

87 IRPEF

88 ICI, IMU, GIS

89 vgl. Abschnitt 8.2.5 auf Seite 59

Diesbezüglich hat es von Seiten der Finanzbehörde unterschiedliche Maßstäbe in Bezug auf die Einkommenssteuer, auf die Mehrwertsteuer und auf die Registersteuer gegeben.⁹⁰

Mittlerweile ist auch die Finanzverwaltung⁹¹ der Auffassung, dass ein Grundstück auf dem bereits ein Gebäude steht **nicht** als Baugrund anzusehen ist. Dies auch dann wenn die Absicht besteht das Gebäude abzurechen und ein neues zu bauen.⁹² Auch in der Rechtsprechung hat sich dieser Ansatz durchgesetzt.⁹³

Das selbe gilt auch für die **Mehrwertsteuer**⁹⁴. Ausschlaggebend ist ausschließlich die rechtliche Natur zum Zeitpunkt der Abtretung und nicht die Zweckbestimmung. Folglich ist ein bestehendes Gebäude nicht als Baugrund sondern als Gebäude anzusehen sofern zum Zeitpunkt des Verkaufes keine Abbrucharbeiten begonnen haben.⁹⁵

Ebenso gilt dies für die **Registersteuer**.⁹⁶

Nicht als Gebäude sondern als Grundstück gilt ein Grundstück auf dem eine Tankstelle gebaut wurde.⁹⁷

Nicht geklärt wurde unseres Wissens bisher ab welchem Zeitpunkt ein begonnener Bau als Rohbau – und damit als Gebäude für die eventuelle Anwendung des begünstigten MwSt. Satzes von 4% für den Kauf der Erstwohnung – und nicht mehr als Baugrund (22%) gilt. Reicht dazu bereits der Aushub und Bau bis zur ersten Decke aus oder muss zwingend ein Rohbau mit Außenmauern und Dach bestehen. Unserer Ansicht nach ist ein Rohbau erforderlich.

6.3.7 Baugrundstücke - nicht bebaubare Grundstücke

Nicht bebaubare Grundstücke unterliegen nicht der Mehrwertsteuer.⁹⁸

Als nicht bebaubare Grundstücke gelten alle jene die zum Zeitpunkt der Abtretung⁹⁹ oder Entzweignung gemäß gesetzlichen oder verwaltungsrechtlichen Bestimmungen nicht bebaut werden dürfen. Die entsprechenden Rechtsquellen können sein:

- Staatsgesetz
- Regionalgesetz
- Landesgesetz
- Bauleitplan
- Durchführungsplan

Beispiele für nicht bebaubare Flächen sind jene die für folgende Zwecke bestimmt sind:¹⁰⁰

- öffentliches Grün
- öffentliche Dienste
- Schulen
- Sportplätze¹⁰¹

90 Erlass der Agentur der Einnahmen 395/E vom 22.10.2008, parlamentarische Anfrage 5-04214 Galletti und Cera im Februar 2011 und Nr. 5-03220 vom 31/07/2014, Urteil des Europäischen Gerichtshofes Nr. C-461/08 vom 19.11.2009, Urteile des Kassationsgerichtes Sektion V Nr. 7613 vom 02.04.2014, Nr. 24799 vom 21.11.2014, Nr. 12294/2015 und 16936/2015, Urteile des Kassationsgerichtshofes Nr. 16345/2013, 15319/2013, 24799/2014, 16983/2015, 12062/2016, 16382/2016, 10113/2017, 313/2018

91 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 23/E vom 29.07.2020

92 Urteil des Europäischen Gerichtshofes Nr. C-326/11 vom 12.7.2012, Nr. C-71/2018 vom 04.09.2019, Urteile des Kassationsgerichtes Sektion V Nr. 4150 vom 21.2.2014, Nr. 15629, 15630 und 15631 vom 9.7.2014, Nr. 7853/2016, Nr. 7599/2016, 7853/2016, 4361/2017, 7714/2017, 15920/2017, 10113/2017, 13920/2017, 19129/2017, Nr. 1674/2018, Nr. 13628 vom 30.05.2018

93 Urteile des Kassationsgerichtes Nr. 5088 vom 21.02.2019 Sekt. V, Nr. 5089/2019 und Nr. 5900/2019, Nr. 10393 vom 12.04.2019 Sekt. VI, sowie Nr. 19642 vom 22.07.2019 Sekt. VI, Nr. 22409 vom 06.09.2019 Sekt. VI und Nr. 30756 vom 13.07.2021 Sekt. VI

94 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 28/E vom 21.6.2011 Pkt. 1.2

95 Urteile des Europäischen Gerichtshofes Nr. C-461/08 vom 19.11.2009 und Nr. C-326/11 vom 12.7.2012

96 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 10088 vom 22.04.2021 Sekt. V

97 Erlass der Agentur der Einnahmen 6/E vom 7.1.2009

98 Art. 2 Abs. 3 Buchst. c DPR 633/72

99 Erlass des Finanzministeriums Nr. 350797 vom 18.3.1982

100 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 25/364695 vom 3.8.1979 Punkt betreffend Artikel 2

101 Erlass des Finanzministeriums Nr. 431291 vom 6.12.1990

Grundstücke die als öffentliches Grün¹⁰² oder für öffentliche Dienste eingestuft sind (Zone F) gelten dann als nicht bebaubar wenn der Private laut Bauleitplan darauf nicht bauen darf.¹⁰³ Wenn diese Zone allerdings auch von Privaten bebaut werden kann gilt sie als bebaubar.¹⁰⁴

Ein wesentliches Merkmal um feststellen zu können ob ein Grundstück zum Zeitpunkt der Übertragung bebaubar ist oder nicht, ist die rechtliche Möglichkeit eine Baukonzession zu erwirken. Ist dies nicht möglich muss das Grundstück als nicht bebaubar angesehen werden.¹⁰⁵ So sind alle Grundstücke für die **auch nur eine geringe Bebauung** vorgesehen ist als Baugrund anzusehen.¹⁰⁶

Als nicht bebaubar gelten die Grundstücke die zum Zeitpunkt der Abtretung im Bauleitplan als landwirtschaftlich eingestuft sind.¹⁰⁷

Grundstücke gelten ab dem Zeitpunkt als bebaubar an dem die Gemeinde diese als Baugrund in den Bauleitplan eingetragen haben unabhängig davon ob die übergeordnete Behörde (Land, Region) dieser Änderung bereits zugestimmt hat.¹⁰⁸

In diesem Sinne wurde geklärt dass eine Grundstück mit eine darauf gebauten Tankstelle nur dann als Baugrundstück anzusehen ist wenn dies im Bauleitplan der Gemeinde so ausgewiesen ist. Scheint hingegen dieses Grundstück im Bauleitplan als landwirtschaftlich auf, gilt es nicht als Baugrund.¹⁰⁹

6.3.8 Ein Werkvertrag mit unterschiedlichen Dienstleistungen

Grundsätzlich gilt, dass bei Abschluss eines Werkvertrages in dem mehrere Dienstleistungen vertraglich geregelt sind für welche unterschiedliche Mehrwertsteuersätze vorgesehen sind immer der höhere Mehrwertsteuersatz zur Anwendung gelangt.¹¹⁰ Diese Auslegung basiert auf den Grundsätzen:

- der Unteilbarkeit des Werkvertrages
- dass Steuerbegünstigungen¹¹¹ nicht extensiv ausgelegt werden können.

Diese Auslegung leiten sich von der allgemeinen Bestimmung ab wonach die mehrwertsteuerliche Behandlung der Zusatzleistungen immer der Hauptleistung folgen.¹¹²

Der europäische Gerichtshof¹¹³ ist der Auffassung dass unterschiedliche Mehrwertsteuersätze bei zusammengesetzten Leistungen nur dann anwendbar seien wenn diese Leistungen auch getrennt voneinander angeboten werden und durchführbar sind.

6.3.9 Erweiterung

Die Arbeiten zur Erweiterung bestimmter Gebäude werden im Gesetz, mit wenigen Ausnahmen, nicht ausdrücklich als begünstigt angeführt.

Trotzdem hat die Steuerbehörde mehrmals darauf hingewiesen, dass die Erweiterung von begünstigten Gebäuden dem selben MwSt. Satz unterliegt wie der Neubau dies Gebäudes.

102 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 12818 vom 21.6.2016

103 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 32491 vom 8.11.2021

104 Urteile des Kassationsgerichtshofes Nr. 32491 vom 8.11.2021 Nr. 11163 vom 28.4.2021

105 Erlass des Finanzministeriums Nr. 431291 vom 6.12.1990

106 Urteil des Kassationsgerichtshofes Sektion V Nr. 23845 vom 23.11.2016

107 Erlass der Agentur der Einnahmen 6/E vom 7.1.2009

108 Interpretationsbestimmung: Art. 36 Abs. 2 DL 223 vom 4.7.2006

109 Erlass der Agentur der Einnahmen 6/E vom 7.1.2009

110 Erlass des Finanzministeriums Nr. 223/E vom 21.09.1996, Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 111/E vom 5-8-2004

111 Anwendung eines Mehrwertsteuersatzes der niedriger ist dals der normale Mehrwertsteuersatz von derzeit 22%

112 Art. 12 DPR 633/1972

113 Urteil C-463/16 vom 18.1.2018

Dies gilt insbesondere für:

- primäre und sekundäre Infrastrukturen¹¹⁴
- Wohngebäuden nach Tupini¹¹⁵

Der ermäßigte Satz kann nur angewendet, wenn die durchgeführten Arbeiten im Rahmen einer einfachen Erweiterung bleiben. Daher müssen die folgenden Bedingungen erfüllt sein

- Die neu errichteten Räumlichkeiten dürfen weder eine neue Gebäudeeinheit bilden noch so beschaffen sein, dass sie später zur Bildung einer eigenständigen Gebäudeeinheit genutzt werden können;
- bei Wohnungen muss auch nach der Durchführung der Erweiterungsarbeiten diese nicht als Luxuswohnung eingestuft werden.

6.4 Kennzeichen der Luxuswohnung

6.4.1 Einführung

Bis Ende 2014 wurde im Bereich der Mehrwertsteuer auf die mit einer Ministerialverordnung¹¹⁶ des Ministeriums für öffentliche Bauten erlassenen Kriterien zur Einstufung einer Wohnung als Luxuswohnung Bezug genommen.

Durch die Abänderung¹¹⁷ der gesetzlichen Bestimmung in Bezug auf die Erstwohnung¹¹⁸ wurde der Hinweis auf diese Kriterien abgeschafft und durch den Hinweis auf die Katastereinstufungen A/1, A/8 und A/9 ersetzt.

Die in anderen gesetzlichen Bestimmungen¹¹⁹ vorhandene direkte oder indirekte Bezugnahme auf diese Kriterien sind im Gesetzestext weiterhin aufrecht. Nach den Interpretationen der Finanzbehörde¹²⁰ sind auch diese Verweise implizit abgeschafft und anstelle der ursprünglichen Kriterien sind die Katastereinstufungen getreten.

Es wird daher in der Folge auf die Beschreibungen dieser Kriterien verzichtet.

Alle eigentlichen Wohnhäuser¹²¹ für welche die Eigenschaften nach „Tupini“ bestehen, die nicht diese Charakteristika einer Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) erfüllen können mit dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 4% oder 10% erworben oder gebaut werden, sofern selbstverständlich die dazu notwendigen weiteren Voraussetzungen vom Käufer erfüllt werden.

6.4.2 Empfehlung für den Techniker

Der Techniker, der vom Bauherren beauftragt wurde, erstellt zum geplanten Bauprojekt, das bei der Gemeinde eingereicht wird, auch einen technischen Bericht. Dieser Bericht ist von der geltenden Bauordnung zwingend vorgesehen¹²².

In diesem Bericht kann unter anderem auch die Bauausführung beschrieben werden. In diese Beschreibung der Bauausführung sollte auch auf jene Merkmale eingegangen werden, die Kennzeichen einer Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) sind. Damit kann der Gemeinde ein Dokument übergeben werden, aus dem ersichtlich ist, dass die bei einem Neubau im Vorhinein nicht feststellbaren Merkmale einer Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) **nicht** vorhanden sind.

114 Erlass des Finanzministeriums Nr. 400039 vom 09.03.1985

115 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 219/E vom 30.11.2000 n. 219/E mit Verweis auf Art. 1 Abs. 2 Gesetz 659/1961

116 Ministerialverordnung vom 2.8.1969, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik Nr. 218 vom 27.8.1969

117 Art. 33 D.Lgs 175/2014

118 Pkt. 21 Tab. A II DPR 633/1972

119 Pkt. 24, Pkt. 39 Tab. A II, Pkt. 127-quiuiques, Pkt. 127-undecies Tab. A III DPR 633/1972, Art. 13 Gesetz 408 vom 2.7.1949, Note II-bis Art. 1 Tarif I DPR 131/1986

120 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 31/E vom 30.12.2014 Pkt. 24

121 Vgl. Pkt. 6.5.1 Eigentliche Wohnhäuser (Tupini) auf Seite 30

122 die vom Südtiroler Landesraumordnungsgesetz Nr. 13 vom 11.8.1997 im Art. 116 vorgesehene Gemeindebauordnung sieht in der Regel vor, dass ein technischer Bericht mit Angabe der verwendeten Baustoffe dem Baugesuch beigelegt werden muss

Ein Muster für eine solche Beschreibung befindet sich auf Seite 98.

Hinweis:

Da der Techniker in der Regel der erste Ansprechpartner für einen Bauherren ist, sollte er diesen auch über die vom Steuergesetz vorgesehenen Begünstigungen informieren oder zumindest dem Bauherren empfehlen sich an einen Berater zu wenden.

6.4.3 Verpflichtung der Gemeinde

Eine nationale Verordnung¹²³ verfügt, dass die Gemeinden verpflichtet sind auf der Baukonzession und dem Projekt folgende Angaben anzuführen:

- urbanistische Zweckbestimmung der Zone in der gebaut wird;
- die entsprechenden baurechtlichen Bestimmungen sowie
- die wichtigsten Daten zum genehmigten Projekt.

Aus diesen auf der Baukonzession anzuführenden Daten sollte auch aus organisatorischen Gründen¹²⁴ ersichtlich sein ob es sich um eine Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) handelt oder nicht.

Ein Muster für diese Anmerkung befindet sich auf Seite 98.

Hinweis:

Diese Angaben sollten bereits im eingereichten technischen Bericht enthalten sein. Dadurch wird es der Gemeinde erleichtert bestimmte Aussagen zum Luxuscharakter des Wohnhauses (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) zu machen.

6.5 Immobilien für Wohnzwecke

Eine Reihe von Begünstigungen nehmen Bezug auf Immobilien welche die Kriterien eines Wohnhauses¹²⁵ erfüllen. Diese Kriterien wurden vom sogenannten Tupini Gesetz¹²⁶ festgelegt.

Diese Kriterien des Tupini - Gesetzes sind für folgende Gebäudearten wörtlich bzw. sinngemäß anwendbar:

- eigentliche Wohnhäuser¹²⁷
- den Wohnhäusern gleichgestellten Gebäude¹²⁸
- bestimmte sekundäre Infrastrukturen¹²⁹

6.5.1 Eigentliche Wohnhäuser (Tupini)

Das sogenannte Tupini - Gesetz¹³⁰ und legt fest unter welchen Voraussetzungen ein Gebäude die Begünstigungen für ein Wohnhaus in Anspruch nehmen kann.

Das Gebäude darf in erster Linie **nicht als Luxuswohnung** (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) einzustufen sein¹³¹.

Begünstigte Wohnhäuser können auch Büroräume¹³² oder Geschäftsräume beinhalten. Diese

123 Art. 11 DM 2.8.1969

124 um zu verhindern, dass der Bauherr zu einem späteren Zeitpunkt vorstellig wird um eine entsprechende Bescheinigung von der Gemeinde zu beantragen

125 casa di abitazione

126 Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949

127 siehe dazu Seite 62

128 siehe dazu Seite 31

129 siehe dazu Seite 75

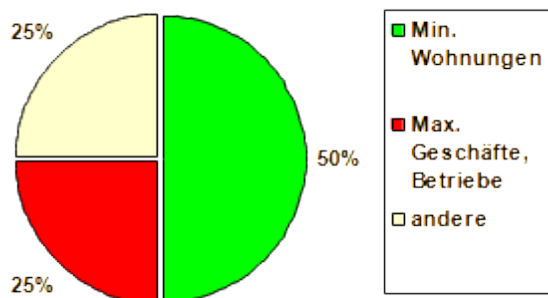
130 Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949

131 Art. 13 Abs. 1 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949, vgl. dazu Seite 29

132 Ursprünglich galt auch für Büroräume die Grenze von 25% der oberirdischen Fläche. Mit der Interpretationsbestimmung des Gesetzes Nr. 1212 vom 2.12.1967 wurde aber verfügt, dass Büroräume nicht dieser Grenze unterliegen. Mit Art. 24 DL 112/2008 wurde diese Interpretationsbestimmung abgeschafft.

dürfen aber folgende Grenzen nicht überschreiten¹³³:

- es muss mehr als die Hälfte der oberirdischen Flächen für Wohnzwecke vorgesehen sein;
- und es kann nicht mehr als 25% der oberirdischen Flächen für Büro- und Geschäftsräume verwendet werden. Zu den Geschäftsräumen zählen auch Werkstätten für Handwerksbetriebe¹³⁴



Räumlichkeiten für andere Verwendungszwecke, fallen nicht in die Kategorie der Geschäfte oder Werkstätten für Handwerksbetriebe, sondern können ebenfalls zusätzlich vorhanden sein. Diese können je nach Ausmaß der Wohnungen und der Geschäfte und Werkstätten für Handwerksbetriebe von 0%¹³⁵ bis maximal 50%¹³⁶ der oberirdischen Fläche ausmachen, ohne dass das gesamte Gebäude die Kriterien eines Wohngebäudes verliert.¹³⁷

Dieses Kriterium des „Wohnhauses nach Tupini“ ist für jedes Gebäude einzeln zu überprüfen und kann nicht pauschal auf einen gesamten Gebäudekomplex angewandt werden.¹³⁸

Hinweis:

Fraglich erscheint ob Büroräume ab 2008 weiterhin nicht in die Kategorie Geschäfte und Werkstätten für Handwerksbetriebe fallen nachdem die entsprechende Interpretationsbestimmung abgeschafft wurde.¹³⁹

6.5.2 Gleichgestellte Wohnhäuser

6.5.2.1 Definition gleichgestellter Wohnhäuser

Den Wohnhäusern gleichgestellt¹⁴⁰ sind grundsätzlich alle Gebäude, die einer Gemeinschaft von Personen als Wohnort dienen¹⁴¹ und deren Zweck in erster Linie auf Ausbildung, Krankenpflege, Pflege und Fürsorge ausgerichtet ist.¹⁴²

Gemäß dem Konkordat¹⁴³ zwischen Staat und katholischer Kirche zählen zu den gleichgestellten Gebäuden aufgrund der Gleichstellung des religiösen Kultes mit der Wohlfahrt und Ausbildung auch Gebäude zur Ausübung der Religion wie Kirchen, Wallfahrtskapellen und – Kirchen, öffentlich zugängliche Oratorien.¹⁴⁴

Für die den Wohnhäusern gleichgestellten Gebäude für Gemeinschaften von Personen gelten die selben Einschränkungen wie für die eigentlichen Wohnhäuser gemäß dem Tupini - Gesetz. Insbesondere müssen auch hier mehr als 50% der oberirdischen Fläche für die eigentlichen Zwecke verwendet werden und es dürfen nicht mehr als 25% der oberirdischen Flächen für

133 Art. 1 Gesetz Nr. 1493 vom 6.10.1962 und Gesetz Nr. 1212 vom 2.12.1967. Mit Art. 24 DL 112/2008 wurde das Gesetz 1212/1967 abgeschafft. Vgl. dazu auch Erlasse des Finanzministeriums Nr. 364035 vom 9.8.1978 und Nr. 364235 vom 5.1.1979

134 Erlass des Finanzministeriums Nr. 354135 vom 8.2.1983

135 wenn entweder 100% Wohnungen oder 75% Wohnungen und 25% Geschäfte und Betriebe sind

136 wenn 50% Wohnungen sind

137 Gesetz Nr. 1212 vom 2.12.1967

138 Erlass des Finanzministeriums Nr. 364235 vom 5.1.1979

139 Art. 24 DL 112/2008 Tabelle A Pkt. 2284

140 Art.1 Gesetz Nr. 659 vom 19.7.1961, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik Nr. 189 vom 1.8.1961 und Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 20/526577 vom 21.2.1973 und Nr. 45/503519 vom 2.8.1973

141 vgl. Erlass des Finanzministeriums Nr. 504306 vom 27.6.1974

142 Erlass des Finanzministeriums Nr. 550744 vom 30.7.1990

143 Art. 29 Buchst. g Konkordat vom 11.2.1929 anerkannt mit Gesetz 810 vom 27.5.1929

144 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 14/330342 vom 17.4.1981 Pkt. 2

Geschäfte oder Handwerksbetriebe zweckbestimmt sein¹⁴⁵.

Innerhalb dieser Kategorie der gleichgestellten Wohngebäude ist wiederum zu unterscheiden zwischen Gebäuden die:

- als **Wohnsitz** für Personengemeinschaften geeignet sind¹⁴⁶
- nicht als Wohnsitz geeignet sind

6.5.2.2 Gleichgestellte Wohnhäuser mit Wohnsitz

Als gleichgestellte Wohngebäude mit Wohnsitz gelten im Besonderen:¹⁴⁷

- Kinderheime
- Hospizes und Heime
- Waisenhäuser
- Klöster¹⁴⁸
- Kasernen¹⁴⁹
- Altersheime

6.5.2.3 Gleichgestellte Wohnhäuser ohne dauerhaftem Aufenthalt

Im Besonderen sind dies folgende Gebäude:

- Schulgebäude für Pflichtschulen¹⁵⁰;
- Turnhallen für Schulgebäude¹⁵¹;
- Krankenhäuser;
- Pflegeheime;
- Ferienkolonien;
- Internate;
- Erziehungsanstalten;
- Kindergärten;
- Gefängnisse¹⁵²;
- Rehabilitationszentren¹⁵³;
- Sanatorien;
- Pensionate;
- Gebäude zur Ausübung der Religion wie:
 - Kirchen,
 - Wallfahrtskapellen,
 - Wallfahrtskirchen,
 - öffentlich zugängliche Oratorien

In Bezug auf Pflegeheime, Rehabilitationszentren und Sanatorien wurde von der Rechtsprechung geklärt, dass Bauten in Zusammenhang mit Thermen nicht als solche gleichgestellte Gebäude anzusehen sind, da diese gastgewerbliche bzw. touristische Zwecke erfüllen.¹⁵⁴

6.5.3 Bestimmte sekundäre Infrastrukturen

Damit soziale, kulturelle und sanitäre Einrichtung als sekundäre Infrastruktur eingestuft werden können, muss das Gebäude hauptsächlich für diese Verwendung zweckgebunden sein. Dabei gelangen ebenfalls die Regeln nach "Tupini" zur Anwendung: d.h. wenn mehr als 50% der oberirdischen Fläche für diese Zwecke und nicht mehr als 25% der oberirdischen Flächen

145 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 344606 vom 26.5.1984 und Nr. 550744 vom 30.7.1990

146 „residenza stabile di collettività“, vgl. Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 71/E/2000/58650 vom 7.4.2000

147 „residenza stabile di collettività“, vgl. Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 71/E/2000/58650 vom 7.4.2000

148 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 14/330342 vom 17.4.1981

149 Erlass des Finanzministeriums Nr. 243 vom 13.06.2008

150 Erlass des Finanzministeriums Nr. 503612 vom 24.1.1975

151 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 503612 vom 24.1.1975, Nr. 331824 vom 3.11.1981 und Nr. 321671 vom 29.4.1986

152 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 50991 vom 25.1.1974 und Nr. 503894 vom 12.2.1975

153 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 363486 vom 19.12.1977 und Nr. 363964 vom 20.4.1978

154 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 1652 vom 27.0.2010

für Geschäfte oder Handwerksbetriebe verwendet werden gilt das gesamte Gebäude als sekundäre Infrastruktur.¹⁵⁵

Wichtig:

Zur Bewertung anderer Gebäude, deren Teile für unterschiedliche Zweckbestimmungen verwendet werden, kann das "Tupini" Kriterium **nicht** herangezogen werden. So auch nicht für landwirtschaftliche Gebäude.

6.6 Kennzeichen landwirtschaftlicher Gebäude

Im Bereich der Landwirtschaft sind grundsätzlich zwei Arten von Gebäuden zu unterscheiden:

- landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude
- landwirtschaftliche Wohngebäude

6.6.1 Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude

Unter landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude fallen¹⁵⁶:

- Gebäude die für die landwirtschaftliche Tätigkeit¹⁵⁷ wie Bearbeitung von Grund und Boden, Forstwirtschaft, Viehzucht, Verarbeitung und Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten, verwendet werden;
- Gewächshäuser;
- Gebäude zur Aufbewahrung von landwirtschaftlichen Produkten
- Gebäude zur Aufbewahrung von landwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Vorräten;
- Gebäude für die Viehzucht
- Wohnungen für die landwirtschaftlichen Angestellten
- Almhütten
- Gebäude zur Verarbeitung und zum Verkauf landwirtschaftlicher Produkte auch von Genossenschaften
- Gebäude des geschlossenen Hofes

Wichtig:

Für den Bau und den Kauf landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude gibt es keine Begünstigungen im Bereich der Mehrwertsteuer

6.6.2 Landwirtschaftliche Wohngebäude

Mit einer Interpretationsbestimmung¹⁵⁸ wurden die folgenden Voraussetzungen festgelegt aufgrund denen ein Wohngebäude als landwirtschaftlich angesehen werden kann:¹⁵⁹

- a) das Gebäude muss als Wohnung benutzt werden:
 1. vom Eigentümer des Grundstückes oder einer Person die ein anderes dingliches Recht auf dem Grundstück besitzt, für Notwendigkeiten in Zusammenhang mit der ausgeübten landwirtschaftlichen Tätigkeit
 2. vom Pächter oder der Person die das Grundstück, für welches das Wohngebäude Zubehör darstellt, aufgrund eines anderen Rechtstitels¹⁶⁰ bearbeitet
 3. von zu Lasten lebenden und mit wohnenden Familienmitgliedern, die auf dem Familienstandsbogen des Eigentümers oder Pächters aufscheinen; von Mitarbeitern die als solche pflichtversichert sind
 4. von Personen die eine landwirtschaftliche Rente beziehen

155 Erlass Nr. 399968 vom 26.7.1985 und Nr. 430680 vom 30.7.1990

156 Art. 9 Abs. 3-bis DL Nr. 557 vom 30.12.93 umgewandelt und abgeändert mit Gesetz Nr. 133 vom 26.02.94

157 gemäß Art. 2135 ZGB

158 Art. 9 Abs. 3 Notverordnung Nr. 557 vom 30.12.1993 umgewandelt mit Gesetz Nr. 133 vom 26.2.1994 in geltender Fassung

159 die Buchstaben sind die selben wie sie auch im Gesetz genannt sind

160 Mietvertrag, Leihvertrag usw.

5. von Gesellschaftern oder Verwaltern landwirtschaftlicher Gesellschaften¹⁶¹ welche die Voraussetzungen als hauptberuflicher Landwirt erfüllen¹⁶²

Die in den Punkten 1, 2 und 5 genannten Personen müssen:

1. die Voraussetzungen als hauptberuflicher Landwirt¹⁶³ erfüllen
2. und im Handelsregister als Landwirt eingetragen sein

Bei Verwendung des Wohngebäudes oder einer Wohnung seitens mehrerer Grundstücksbesitzer, muss mindestens einer die hier beschriebenen Voraussetzungen aufweisen¹⁶⁴.

Bestehen mehrere Wohneinheiten, müssen für jede bewohnte Einheit die Kriterien einzeln erfüllt werden. Damit sind z. B. alle Wohneinheiten ausgenommen, die von Kindern eines Landwirtes bewohnt werden, welche aber einem anderen Beruf nachgehen und daher nicht als zu Lasten lebend gelten.

Bewohnen Mitglieder einer Familie mehrere Wohneinheiten müssen zusätzlich noch folgende Grenzen eingehalten werden¹⁶⁵:

- 5 Räume gemäß Gebäudekataster für den ersten Bewohner und zusätzlich ein Raum für jeden weiteren Mitbewohner
- oder 80 m² für den ersten Bewohner und zusätzlich 20 m² für jeden weiteren Mitbewohner

- c) das Grundstück dem das Gebäude zugerechnet wird, muss eine Fläche von mindesten 10.000,- qm besitzen und im Grundkataster mit Zuweisung des Bodenertrages eingetragen sein. Dieses Flächenlimit ist auf 3.000 qm reduziert wenn:

- das Grundstück wie folgt bewirtschaftet wird:
 - im Glashaus
 - Züchtung von Pilzen
 - andere Intensivkulturen
- oder wenn das Grundstück im Berggebiet liegt¹⁶⁶.

Die zum Gebäude gehörenden Grundstücke müssen in der gleichen oder in einer angrenzenden Gemeinde liegen¹⁶⁷.

Das Gebäude gilt daher trotzdem als landwirtschaftlich, auch, wenn es nicht auf dem zugehörigen Grundstück steht, unter der Voraussetzung, dass es sich in der selben Gemeinde oder in der angrenzenden Gemeinde befindet.

- d) der Umsatz aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit der Person, die das Grundstück bearbeitet, muss höher sein als die **Hälfte** seines erklärten Gesamteinkommens. Liegt das betreffende Grundstück im Berggebiet muss der Umsatz aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit der Person, die das Grundstück bearbeitet, höher sein als ein **Viertel** seines erklärten Gesamteinkommens.

In beiden Fällen wird eine eventuelle landwirtschaftliche Rente bei der Berechnung des Gesamteinkommens nicht berücksichtigt. Als Mehrwertsteuer Umsatz jener Personen die keine Mehrwertsteuererklärung einreichen wird jener Betrag herangezogen der vom Gesetz festgelegt ist unterhalb dem keine Mehrwertsteuererklärung eingereicht werden muss.

- e) das Wohngebäude darf nicht
- als A/1 (herrschaftliche Wohnungen) eingestuft sein,
 - oder als A/8 (Villen) eingestuft sein,

161 Art. 2 D.Lgs. 99/2004

162 Imprenditore agricolo professionale

163 Imprenditore agricolo

164 Art. 9 Abs. 5 DL Nr. 557 vom 30.12.93 umgewandelt und abgeändert mit Gesetz Nr. 133 vom 26.02.94

165 Art. 9 Abs. 5 DL Nr. 557 vom 30.12.93 umgewandelt und abgeändert mit Gesetz Nr. 133 vom 26.02.94

166 Art. 1 Abs. 3 Gesetz 97 vom 31.1.1994, Berggebiet für die IMU Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 9 vom 14.06.1993, alle Gemeinden in Südtirol

167 Art. 9 Abs. 4 DL Nr. 557 vom 30.12.93 umgewandelt und abgeändert mit Gesetz Nr. 133 vom 26.02.94

- oder als Wohneinheiten mit Luxuscharakter¹⁶⁸ (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) eingestuft sein.

Als **landwirtschaftliche Wohngebäude** gelten auch nachfolgende.¹⁶⁹ Diese Wohngebäude sind im Gebäudekataster eigenständig in der Kategorie „A“ eingetragen.¹⁷⁰

- e) Wohnungen zur Ausübung der Tätigkeit Urlaub auf dem Bauernhof¹⁷¹
- f) die von den landwirtschaftlichen Angestellten des betreffenden landwirtschaftlichen Betriebes bewohnt werden.

Als Angestellte gelten nur Personen die gemäß den arbeitsrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß angemeldet sind und die:

1. einen unbefristeten Arbeitsvertrag haben,
2. oder einen befristeten Arbeitsvertrag haben, und die mehr als 100 Arbeitstage im Jahr beschäftigt werden;

- g) die von Almhirtinnen im Berggebiet bewohnt werden.

Weiterhin als landwirtschaftliche Wohngebäude gelten auch leerstehende Wohngebäude sofern die grundsätzlichen Voraussetzungen¹⁷² bestehen und kein Strom-, Wasser- und Gasanschluss besteht. Dies muss durch eine eidesstattliche beglaubigte Erklärung belegt werden.¹⁷³

Wichtig:

1. Für die Einstufung als landwirtschaftliches Gebäude sind daher nicht die Kriterien für die Erfassung im Gebäudekataster heranzuziehen.
2. Die Kriterien des Tupini Gesetzes sind nicht auf landwirtschaftliche Gebäude anwendbar.

6.7 Kennzeichen der Erstwohnung

Für den Bau oder den Kauf der so genannten Erstwohnung sind sowohl für die Mehrwertsteuer als auch für die Registersteuer Begünstigungen vorgesehen. Das Mehrwertsteuer Gesetz nimmt dabei Bezug auf die im Registersteuergesetz vorgesehenen Voraussetzungen.

Diese geforderten Voraussetzungen sind objektiver, subjektiver, formeller und zeitlicher Art.¹⁷⁴

6.7.1 Objektive Voraussetzung

Das Wohngebäude muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

1. dieses darf nicht als Luxuswohnung¹⁷⁵ (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) einzustufen sein;
2. die ursprüngliche Zweckbestimmung muss bestehen bleiben, wenn es im Rohbau verkauft wird;

Es ist nicht erforderlich dass die Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits als Wohnung eingestuft ist, sofern die Umklassifizierung und die Zweckbestimmung als Erstwohnung innerhalb der vorgesehenen Fristen erfolgt.¹⁷⁶

Wichtig:

im Bereich der Registersteuer bleibt die solidarische Haftung für den Käufer und Verkäufer in Bezug auf die Einstufung als Luxuswohnung aufrecht. D.h. eine Aberkennung der Begünsti-

¹⁶⁸ Art. 13 Gesetz Nr. 408 vom 02.07.1949

¹⁶⁹ Art. 9 Abs. 3-bis DL Nr. 557/93; die Buchstaben sind die selben wie sie auch im Gesetz genannt sind

¹⁷⁰ Art. 9 Abs. 3-ter DL Nr. 557/93

¹⁷¹ Art. 9 Abs. 3-bis Buchst. e DL Nr. 557/93 sowie Art. 3 Abs. 3 Gesetz Nr. 96/2006, bis 31.12.2007 waren die Gebäude allgemein die für Urlaub auf den Bauernhof verwendet wurden zwar als **landwirtschaftlich** aber nicht ausdrücklich als Wohnungen anerkannt

¹⁷² Art. 9 Abs. 3 Buchst. a, c, d und e DL 557/1993

¹⁷³ Art. 9 Abs. 6 DL 557/1993

¹⁷⁴ Anmerkung. II-bis, Art. 1, Tarif I, Anlage DPR 131/86

¹⁷⁵ vergleiche dazu Seite 29

¹⁷⁶ Urteil des Kassationsgerichtes 14396 vom 7.6.2013

gung wegen der Einstufung als Luxuswohnung führt auch zu Strafen für den Verkäufer.¹⁷⁷

6.7.2 Subjektive Voraussetzung

Der Käufer muss folgende subjektive Voraussetzungen mitbringen:

- a) 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 wo dieser seinen Arbeitsplatz hat;
 - oder wenn dieser sich aus Arbeitsgründen im Ausland aufhält:
 - bis 13.06.2023: in der Gemeinde in welcher der Arbeitgeber seinen Sitz hat;
 - ab 14.06.2023: wenn er seinen Wohnsitz oder seine Tätigkeit mindestens 5 Jahre in Italien hatte, in der Gemeinde seiner **Geburtsgemeinde** oder in der Gemeinde in der er seinen letzten Wohnsitz oder seine Tätigkeit ausgeübt hatte;¹⁷⁸
 - oder wenn dieser als italienischer Staatsbürger im Ausland seinen Wohnsitz hat, muss es sich um sein erstes Wohnhaus auf italienischem Staatsgebiet handeln;
- b) er darf auf dem Gemeindegebiet keine Wohnung oder Teile davon alleine oder in Gütergemeinschaft mit dem Ehepartner, oder ein Fruchtgenussrecht oder Wohnrecht darauf besitzen.

Die Voraussetzung bleibt auch dann **aufrecht**, wenn der Käufer in der selben Gemeinde:

- ein Miteigentum an einer anderen Wohnung zusammen mit anderen Personen außer dem Ehepartner besitzt;¹⁷⁹
- eine andere Wohnung besitzt, diese aber vermietet hat und der Mieter die Wohnung aber nicht räumt¹⁸⁰
- eine andere Wohnung besitzt, diese aber objektiv¹⁸¹ und/oder subjektiv¹⁸² nicht den Bedürfnissen des Eigentümers entspricht.¹⁸³

Hinweis:

Ursprünglich¹⁸⁴ war in den Voraussetzungen zur Erstwohnung vorgesehen, dass man keine andere **geeignete** Wohnung in der selben Gemeinde besitzen durfte. Der Begriff „geeignete“ wurde ab 1996 abgeschafft. Die Rechtsprechung ist aber der Auffassung dass das Kriterium der Eignung bereits im Begriff Wohnung innewohnt¹⁸⁵ und es daher nicht notwendig ist dass dies im Gesetz gefordert wird.

- eine Wohnung besitzt, diese aber als Büro verwendet wird und damit nicht für Wohnzwecke geeignet ist.¹⁸⁶

Die Voraussetzung ist **nicht gegeben**, wenn:

- der Ehepartner in Gütergemeinschaft auch nur das alleinige Eigentum an einer Wohnung in der selben Gemeinde besitzt¹⁸⁷;
- der Käufer in der selben Gemeinde eine Wohnung besitzt, die er **nicht** mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben hat auch wenn er sich verpflichtet diese Wohnung innerhalb eines Jahres zu verkaufen.¹⁸⁸

¹⁷⁷ Urteil des Kassationsgerichtes 24400 vom 30.11.2016

¹⁷⁸ Art. 2 DL 69/2023

¹⁷⁹ Rundschreiben des Finanzministeriums 19/E vom 1.3.2001

¹⁸⁰ Urteil des Kassationsgerichtes Nr. 12268 vom 25.5.2007

¹⁸¹ z.B. durch Nichtbenutzbarkeitserklärung, Erlass der Agentur der Einnahmen 86/E vom 20.8.2010

¹⁸² Urteil des Kassationsgerichtes Nr. 2565/2018

¹⁸³ Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 18128 vom 7.8.2009, Verfügung des Kassationsgerichtshofes Nr. 100/2010 vom 8.1.2010 sowie Verfügung des Kassationsgerichtshofes Nr. 203/2011 vom 22.6.2011

¹⁸⁴ Art. 1 Abs. 1 DL 16 vom 23.01.1993 gültig bis zum 31.12.1995

¹⁸⁵ Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 18128 vom 7.8.2009

¹⁸⁶ Urteil des Kassationsgerichtes 23064 vom 14.12.2012

¹⁸⁷ Rundschreiben des Finanzministeriums 19/E vom 1.3.2001 Pkt. 2.1.3

¹⁸⁸ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 27/E vom 13.6.2016, Pkt. 3.3, nachdem sich die Bestimmung des Art. 1 Note II-bis Buchst. 4-

- c) er darf auf dem gesamten Staatsgebiet nicht Eigentümer, Fruchtnieser, Besitzer einer Wohnung aufgrund eines Realrechtes, oder nackter Eigentümer sein, die er **oder sein Ehepartner** in Gütergemeinschaft, im Falle des Miteigentums mit anderen Personen oder mit dem Ehepartner, mit den Begünstigung für den Kauf der Erstwohnung erworben hat; Ist diese Voraussetzung zum Zeitpunkt des Baues oder Kaufes nicht gegeben kann die Begünstigung trotzdem in Anspruch genommen werden wenn diese Wohnung innerhalb eines Jahres ab Bau oder Kauf veräußert wird.¹⁸⁹ Die Begünstigung ist somit auch dann anwendbar wenn man zum Zeitpunkt des Erwerbs der neuen Wohnung auf gesamtstaatlicher Ebene bereits eine Wohnung besitzt, die mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurden, diese aber innerhalb eines Jahres verkauft.

Wichtig:

Hat der Ehepartner in Gütergemeinschaft das Eigentum an einer Wohnung die er mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben hat, kann die Begünstigung **nicht** in Anspruch genommen werden.¹⁹⁰

Hinweis:

Das nackte Eigentum an einer anderen Wohnung im selben Gemeindegebiet schränkt die Anwendung der Begünstigungen für den Ankauf einer anderen Wohnung nicht ein, sofern das nackte Eigentum nicht auch schon mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurden.¹⁹¹ Unserer Auffassung nach gilt dies nicht wenn diese Wohnung nur mit einem Wohnrecht belastet ist.¹⁹²

Hat man zum Zeitpunkt des Kaufes einer Erstwohnung bereits eine andere Wohnung die mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde, kann die Begünstigung trotzdem in Anspruch genommen werden wenn diese andere Wohnung innerhalb eines Jahres nach Erwerb der neuen Erstwohnung veräußert wird.¹⁹³ Dies gilt nicht wenn die andere Wohnung sich in der selben Gemeinde befindet und nicht mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde.¹⁹⁴

Unserer Auffassung nach kann letzte Voraussetzung nur im Kaufvertrag und nicht im Kaufvorvertrag erklärt werden.¹⁹⁵

6.7.3 Formelle Voraussetzung

Grundsätzlich müssen diese Tatbestände im Vertrag festgehalten werden. Eine Ergänzung des ursprünglichen Vertrages auch zu einem späteren Zeitpunkt mit den entsprechenden Erklärungen in Bezug auf die Voraussetzungen zur Erstwohnung werden ebenfalls anerkannt.¹⁹⁶

Eine nachträgliche Rückerstattung der eventuell zu viel bezahlten Registersteuern ist nicht zulässig wenn nicht die erforderlichen Tatbestände im Vertrag angeführt wurden.¹⁹⁷

Nur wenn alle diese Voraussetzung gleichzeitig zutreffen ist die Begünstigung im Bereich der Mehrwertsteuer oder der Registersteuer anwendbar.

bis Tarif zum DPR 131/1986 nur auf Wohnungen bezieht die mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurden.

189 Art. 1 Anmerkung II-bis Abs. 4-bis Tarif Teil I DPR 131/1986

190 Rundschreiben des Finanzministeriums 19/E vom 1.3.2001 Pkt. 2.2.10

191 Pkt. 2.2 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 38/E vom 12.8.2005

192 da Steuerbegünstigungen nicht extensiv ausgelegt werden können

193 Art. 1 Punkt II-bis Buchstabe 4-bis Tarifordnung I DPR 131/1986

194 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 27/E vom 1.6.2016 Pkt. 3.3

195 Dies deshalb weil die Bestimmung dass die Erklärung auch im Kaufvorvertrag gemacht werden kann in jenem Teil angesiedelt ist der vorliegende Bestimmung nicht beinhaltet.

196 Rundschreiben der Direktion der Einnahmen 38/E vom 12.8.2005

197 Urteil des Kassationsgerichtshofes 15966 vom 25.6.2013

Hinweis:

Die Begünstigung kann daher nicht für mehrere Wohnungen gleichzeitig in Anspruch genommen werden.

Für die korrekte Anwendung der Begünstigung ist ausschließlich der Käufer bzw. Bauherr verantwortlich.¹⁹⁸

6.7.4 Gütergemeinschaft

Wird eine Wohnung mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben oder gebaut und der Erwerber bzw. Bauherr ist verheiratet und befindet sich in Gütergemeinschaft, muss die Erklärung, dass die subjektiven Voraussetzungen bestehen von beiden Ehepartnern geleistet werden. Fehlt die Erklärung des Ehepartners können die Begünstigungen nicht angewandt werden.¹⁹⁹

6.7.5 Wohnsitz

Ausschlaggebend ist immer die Wohnsitzbescheinigung der Gemeinde.²⁰⁰

Der Anschluss von Wasser und Strom allein kann nicht als Wohnsitzverlegung angesehen werden.²⁰¹

Der tatsächliche Aufenthalt in der Wohnung entgegen dem offiziellen Wohnsitz reicht nicht aus.²⁰²

Ebenso genügt das termingerechte Ansuchen um Wohnsitzverlegung nicht wenn dieses von der Gemeinde abgelehnt wird.²⁰³

Wird die Erstwohnung von den Ehepartnern in Gütergemeinschaft erworben genügt die Wohnsitzverlegung der Familie auch wenn einer der Ehepartner den Wohnsitz nicht verlegt.²⁰⁴

6.7.6 Zeitliche Voraussetzung

Die subjektiven Voraussetzungen, die der Käufer oder Bauherr mitbringen muss, damit die Begünstigungen für den Kauf oder Bau der Erstwohnung angewandt werden können, müssen zu folgendem Zeitpunkt vorhanden sein:

6.7.6.1 Kauf der Erstwohnung

Grundsätzlich müssen die Voraussetzungen beim Abschluss des Kaufvertrages gegeben sein.²⁰⁵

Sollte vor dem notariellen Kaufvertrag bereits Anzahlungen aufgrund eines Kaufvorvertrages vorgenommen werden, kann in letzterem das Bestehen der Voraussetzungen angeführt werden und die Akontorechnungen ebenfalls mit dem begünstigten MwSt. Satz fakturiert werden. Das Vorhanden sein der Voraussetzungen muss selbstverständlich auch im endgültigen Kaufvertrag erneut bestätigt werden.

Sollten bei Bezahlung der Akontozahlungen die Voraussetzungen noch nicht gegeben sein, diese aber vor dem endgültigen Kaufvertrag vorliegen, dürfen die Vorauszahlungen nicht mit dem begünstigten MwSt. Satz fakturiert werden, können aber, sobald die Voraussetzungen bestehen, durch Gutschriften berichtigt werden und der begünstigte MwSt. Satz kann auf den gesamten Kaufpreis angewandt werden, auch wenn die Vorauszahlungen schon vor mehr als einem Jahr gemacht wurden.²⁰⁶

198 Urteile des Kassationsgerichtshofes Sektion Steuern Nr. 26259 vom 29.12.2010 und 18378 vom 26.10.2012

199 Urteil des Kassationsgerichtshofes 14326 vom 5.6.2018

200 Urteile des Kassationsgerichtshofes 271 vom 8.1.2012 und 1530 vom 2.2.2012

201 Urteile des Kassationsgerichtshofes 11614 vom 15.5.2013 und 22944 vom 9.10.2013

202 Urteil des Kassationsgerichtshofes 3384 vom 12.2.2013

203 Urteil des Kassationsgerichtshofes 11614 vom 15.5.2013

204 Urteil des Kassationsgerichtshofes 16335 vom 28.6.2013

205 Pkt. Kapitel II, 1 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-480 vom 2.3.1994

206 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1/E vom 02.03.1994 und Erlass des Finanzministeriums Nr. 187/E vom 07.12.2000

6.7.6.2 Bau der Erstwohnung

Grundsätzlich müssen beim Bau der Erstwohnung sowohl zum Zeitpunkt der Ausstellung der einzelnen Rechnungen der Handwerker, als auch zum Zeitpunkt der Übergabe des Bauwerkes die Voraussetzungen gegeben sein.²⁰⁷

Sollten bei Bezahlung der einzelnen Handwerker die Voraussetzungen noch nicht gegeben sein, diese aber zum Zeitpunkt der Übergabe des Bauwerkes vorliegen, dürfen die Rechnungen der Handwerker nicht mit dem begünstigten MwSt. Satz fakturiert werden, können aber, sobald die Voraussetzungen bestehen, durch Gutschriften berichtigt werden und der begünstigte MwSt. Satz kann auf den gesamten Betrag angewandt werden, auch wenn die Vorauszahlungen schon vor mehr als einem Jahr gemacht wurden²⁰⁸.

6.7.6.3 Zeitraum für Verlegung Wohnsitz

Der Zeitraum von 18 Monaten für die Verlegung des Wohnsitzes in die Gemeinde in welcher sich die Erstwohnung befindet beginnt am Tag der Registrierung des Kaufvertrages.²⁰⁹

Die Frist von 18 Monaten im Falle des Baues der Erstwohnung beginnt ebenfalls mit dem Datum des Kaufvertrages zu laufen.²¹⁰

In Anlehnung an einen Erlass des Finanzministeriums können Tatbestände „höherer Gewalt“ diese Frist unterbrechen.

Wird der Wohnsitz nicht in die betreffende Gemeinde innerhalb der genannten Frist verlegt, besteht kein Anspruch auf die Begünstigung.²¹¹

Bestehen Tatbestände „höherer Gewalt“²¹² welche die Verlegung des Wohnsitzes verhindern, wird die vorgesehene Frist unterbrochen.²¹³

Als solche Gründe gelten jene, die:²¹⁴

- unvorhergesehen eintreten
- objektiver Natur sind
- nicht vom Eigentümer verschuldet sind
- nach Erwerb der Erstwohnung eintreten
- Krankheit wird nur dann als höhere Gewalt angesehen werden wenn diese nach Abschluss de Kaufvertrages ausgebrochen ist.²¹⁵

Nicht als Gründe der höheren Gewalt gelten hingegen:

- Wassereinbruch²¹⁶
- Unterbrechung der Wiedergewinnungsarbeiten durch den Denkmalschutz²¹⁷
- bürokratische Verzögerungen²¹⁸
- nicht termingerechte Fertigstellung der gekauften Wohnung²¹⁹

Beschränkt auf die Registersteuer, also für den Fall dass die Erstwohnung nicht der Mehrwertsteuer unterliegt, gilt in diesen Fällen der Zeitraum von 3 Jahren innerhalb dem der Wohnsitz

207 Pkt. Kapitel II, 2 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-480 vom 2.3.1994

208 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1/E vom 02.03.1994 und Erlass des Finanzministeriums Nr. 187/E vom 07.12.2000

209 Urteil des Kassationsgerichtshofes Steuersektion Nr. 3507 vom 11.2.2011

210 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 17867 vom 01.06.2022

211 Vgl. dazu Kapitel 8.2.5.6 Unterlassene Verlegung des Wohnsitzes auf Seite 61

212 Urteil des Kassationsgerichtes 17442 vom 17.7.2013

213 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 35 vom 1.2.2002

214 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 140/E vom 10.4.2008

215 Urteil der Regionalen Steuerkommission Lombardei Nr. 3477/1/2019 vom 13.9.2019

216 Urteil des Kassationsgerichtes Nr. 1392 vom 26.1.2010

217 Urteil des Kassationsgerichtes 14399/2013

218 Urteil des Kassationsgerichtes 17597 vom 12.10.2012

219 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 17867 vom 01.06.2022

in die betreffende Gemeinde verlegt werden kann,²²⁰ nachdem der die Frist von 18 Monaten nicht als Verfallsfrist angesehen wird.

6.8 Wiedergewinnungsarbeiten

Bestimmte Wiedergewinnungsarbeiten sind sowohl für die Mehrwertsteuer als auch für die Einkommenssteuer begünstigt. Damit die einzelnen Begünstigungen richtig angewandt werden können, ist es notwendig, die einzelnen Wiedergewinnungsarbeiten zu kennen und untereinander abzugrenzen.

Die Wiedergewinnungsarbeiten sind im Art. 3 Abs. 1 DPR 380 vom 6.6.2001 angeführt:

| Arbeiten: | | MwSt.-Satz |
|--|--|------------|
| a) ordentliche Instandhaltung im privaten Wohnbau ²²¹ | manutenzione ordinaria | 10% |
| andere ordentliche Instandhaltungen | | 22% |
| b) außerordentliche Instandhaltung im öffentlichen Wohnbau im privaten Wohnbau | manutenzione straordinaria | 10% |
| andere außerordentliche Instandhaltungen | | 22% |
| c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten | interventi di restauro e di risanamento conservativo | 10% |
| d) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung | interventi di ristrutturazione edilizia | 10% |
| f) Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung | Interventi di ristrutturazione urbanistica | 10% |

Die in verschiedenen Steuerbestimmungen enthaltene Verweise auf den Art. 31 Gesetz Nr. 457/78 gilt nunmehr auf den Art. 3 Abs. 1 DPR 380/2001 abgestellt nachdem das vorhergehende staatliche Baugesetz durch das neue ersetzt wurde.²²²

Eine detailliertere Beschreibung auf welchen Immobilien die Wiedergewinnungsarbeiten begünstigt sind wird weiter unter eingegangen.²²³

Diese Arbeiten unterliegen nur dann dem begünstigtem Mehrwertsteuer Satz wenn die entsprechenden Voraussetzungen für die Wiedergewinnungsarbeiten eingehalten sind.

Das Finanzministerium hat mehrmals darauf hingewiesen, dass die Begünstigung nur anwendbar ist, wenn aus der Baubewilligung oder einer entsprechenden Bescheinigung durch die Gemeinde hervorgeht, dass es sich um Arbeiten im Sinne der Bestimmungen des DPR 380/2001 handelt²²⁴.

Hinweis:

Der staatliche Einheitstext der Baugesetzgebung²²⁵ hat lediglich einen Artikel²²⁶ des Gesetzes Nr. 457/78 abgeschafft und gleichzeitig ausdrücklich verfügt dass die restlichen Bestimmungen dieses Gesetzes aufrecht bleiben.²²⁷ Die Agentur der Einnahmen hat mittlerweile in einer Reihe von Erlassen und Rundschreiben darauf hingewiesen, dass die Definition der Wiedergewinnungsarbeiten jene laut DPR 380/2001 sind.

Von der Agentur der Einnahmen²²⁸ wurde mehrmals festgestellt, dass die Modernisierung, die Befestigung und die Herstellung des Belags von bereits bestehenden Straßen nicht einem Neubau gleichkommt und somit nicht der begünstigte Mehrwertsteuersatz von 10 % angewandt werden kann, da es sich lediglich um eine Verbesserung der bestehenden Strukturen handelt.

220 Urteil des Kassationsgerichtshofes Steuersektion Nr. 3507 vom 11.2.2011

221 ursprünglich zeitlich beschränkt nun unbeschränkt gemäß Art. 1 Abs. 18 Gesetz 244/2007 abgeändert durch Art. 2 Abs. 11 Gesetz 191/2009

222 Erlass der Direktion der Einnahmen 15/E vom 4.3.2013

223 Siehe das Kapitel 9.2.1 Allgemeine Begünstigung auf Seite 66

224 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 430791 vom 3.3.1992

225 DPR 380 vom 6.6.2001

226 Art. 136 Abs. 1 DPR 380/2001 schafft ausdrücklich nur den Art. 48 des Gesetzes 457/78 ab

227 Art. 137 Abs. 1 DPR 380/2001

228 Erlass der Agentur für Einnahmen N. 202/E vom 19.05.2008 und N. 41/E vom 17.02.2009

6.8.1 Voraussetzungen

Die Begünstigung für diese Arbeiten kann nur unter folgenden Voraussetzungen in Anspruch genommen werden:

- wenn das betroffene Gebäude in der von der Gemeinde ausgewiesenen Wiedergewinnungszone liegt,
- **oder**
wenn eine entsprechende Baubewilligung vorliegt und die Bestimmungen über die Wiedergewinnungspläne eingehalten werden²²⁹.
- **oder**
wenn die Wiedergewinnung aufgrund eines von Privaten erstellten Wiedergewinnungsprojektes durchgeführt wird, das von der Gemeinde durch einen eigenen Beschluss genehmigt wurde²³⁰.

Für Arbeiten die **nicht** im Rahmen eines Wiedergewinnungsprojektes durchgeführt werden, ist neben der Baubewilligung auch eine Bescheinigung der Gemeinde notwendig, aus der hervorgeht, dass die Arbeiten gemäß den Bestimmungen des Art. 3 Buchst. c, d, oder e DPR 380/2001 durchgeführt werden²³¹.

Auf Seite 98 befindet sich ein Muster für eine solche Erklärung durch die Gemeinde.

Hinweis:

Werden Wiedergewinnungsarbeiten in einer Wiedergewinnungszone, aufgrund von Wiedergewinnungsplänen oder aufgrund eines Wiedergewinnungsprojektes durchgeführt, bedarf es keiner eigenen Bescheinigung durch die Gemeinde.

Werden die Arbeiten nicht aufgrund dieser Rahmenbedingungen durchgeführt bedarf es immer einer Bescheinigung durch die Gemeinde.

6.8.2 Die einzelnen Wiedergewinnungsarbeiten

Für die richtige Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes war es ursprünglich außerordentlich wichtig zwischen ordentlicher und außerordentlicher Instandhaltung zu unterscheiden, da der begünstigte Mehrwertsteuer Satz lange Zeit vor allem für außerordentliche Instandhaltungsarbeiten angewandt wurde. Durch die Novellierung der Mehrwertsteuer Gesetzgebung ist der begünstigte Mehrwertsteuer Satz für diese Arbeiten²³² grundsätzlich nicht mehr anwendbar²³³. Er bleibt lediglich für die ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten im Wohnbau aufrecht. Trotzdem müssen beide Arbeiten nach wie vor voneinander abgegrenzt werden, weil für:

- **ordentliche Instandhaltungsarbeiten**
 - auf privaten Wohngebäuden der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 10% anwendbar ist;
- **außerordentliche Instandhaltung**
 - im öffentlichen Wohnbau der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 10% gilt;
 - im privaten Wohnbau, der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 10% gilt;
 - von Wohngebäuden für die Einkommenssteuer begünstigt ist²³⁴.

Im folgenden wird deshalb auf die Definition der einzelnen Wiedergewinnungsarbeiten eingegangen.

229 Erlass des Finanzministeriums Nr. 330962 vom 17.4.81

230 Erlass des Finanzministeriums Nr. 334359 vom 9.2.82

231 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 352394 vom 9.10.82 und Nr. 430791 vom 3.3.1992

232 seit 1993

233 Art. 36 Notverordnung Nr. 331 vom 30.8.1993 umgewandelt mit Gesetz Nr. 427 vom 29.10.1993

234 Steuerabzug in den Jahren 1998 und 1999 von 41%, 2000 bis zum 31.12.2005 von 36%, vom 1.1.2006 bis 30.9.2006 von 41%, vom 1.10.2006 bis 25.6.2012 von 36%, vom 26.6.2012 bis 31.12.2016 50%, ab 1.1.2017 36%

6.8.2.1 Ordentliche Instandhaltung

Unter ordentlicher Instandhaltung versteht man Arbeiten, welche die Instandhaltung, Erneuerung und Ausbesserung von baulichen Teilen des Wohngebäudes zum Gegenstand haben und jene Arbeiten, die zur Vervollständigung oder Erhaltung der bestehenden technologischen Ausstattung dienen²³⁵.

Die Finanzbehörde führt als Beispiel folgende Arbeiten an²³⁶:

- Austausch von Böden;
- Reparatur von sanitären Einrichtungen (z.B. Abwasserleitungen)
- Stuckatur - und Malerarbeiten;
- Erneuerung der Böden im Garten ohne jedoch andersartige Materialien zu verwenden;
- Austausch von Dachziegeln und andere dem Verschleiß durch Wasser unterliegende Teile;
- Ausbesserung von Balkonen und Terrassen;
- Ausbesserung der Umzäunung;
- Austausch von Rahmen, Türen und Fenster ohne jedoch die Art dieser Fertigteile zu verändern;
- gesetzlich vorgeschriebene periodische Überprüfungen und Instandhaltungen von:²³⁷
 - Aufzügen
 - Heizanlagen
- Reparaturen von technischen Anlagen²³⁸

Im Wesentlichen handelt es dabei um Instandhaltungen, die durch die normale Nutzung des Gebäudes bedingt sind.

6.8.2.2 Außerordentliche Instandhaltung

Unter die außerordentlicher Instandhaltung fallen Arbeiten und Änderungen zur Erneuerung und zum Austausch von auch tragenden Teilen, sowie zur **Schaffung** und **Vervollständigung** der sanitären und technischen Anlagen. Dabei darf weder das Volumen (Kubatur) noch die Fläche der Immobilie verändert werden. Es muss die Zweckbestimmung erhalten bleiben²³⁹.

Die Finanzbehörde führt als Beispiel folgende Arbeiten an²⁴⁰:

- Austausch von Rahmen, Türen und Fenster wenn dabei andere Materialien oder andere Arten von Rahmen, Türen und Fenster verwendet werden;
- Bau oder Anpassung von Zubehör ohne Veränderung des Volumens oder der Fläche, auch für technische Anlagen wie z. B. Heizung, Aufzüge, Sicherheitsstiegen und Kamine;
- Einbau oder Vervollständigung von sanitären Anlagen ohne Veränderung des Volumens oder der Fläche;
- Schaffung von externen und internen Eingängen, die nicht die Struktur der Immobilie verändern;
- Bau von Umzäunungen;
- Eingriffe zur Energieeinsparung
- Anpassung der Elektroanlagen an die Sicherheitsbestimmungen²⁴¹
- Einbau von Alarmanlagen²⁴²

Im Wesentlichen handelt es dabei um Instandhaltungen, die über die normale Instandhaltung hinaus zu einer Verbesserung des Gebäudes führen.

²³⁵ Art. 3, Abs. 1 Buchstabe a, DPR 380/2001 bzw. in Südtirol Art. 62 Abs. 1 Buchst. a LG 9/2018

²³⁶ Punkt 3, Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 57/E/1998/29636 vom 24.02.1998

²³⁷ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 71 vom 7.4.2000 und Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 15/E vom 4.3.2013

²³⁸ Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 71/E vom 7.4.2000 Pkt. 2

²³⁹ Art. 3, Abs. 1 Buchstabe b), DPR 380/2001 bzw. in Südtirol Art. 62 Abs. 1 Buchst. b LG 9/2018

²⁴⁰ Punkt 3, Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 57/E/1998/29636 vom 24.02.1998

²⁴¹ Antwort auf eine parlamentarische Anfrage Nr. 5-06218 vom 6.5.1999

²⁴² Vgl. dazu Il Sole 24 Ore - Esperto Risponde Nr. 10 vom 10.3.2008, Nr. 6 vom 18.1.2010, Nr. 7 vom 24.1.2011, Nr. 38 vom 23.5.2011, Nr. 48 vom 2.9.2013 und Nr. 10 vom 10.3.2014

6.8.2.3 Restaurierungs - und Sanierungsarbeiten

Diese Arbeiten²⁴³ sind dazu ausgerichtet die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Es handelt sich um Arbeiten welche die Weiterverwendung des Gebäudes gewährleisten so wie dessen ursprünglicher Verwendungszweck, dessen Struktur und dessen Charakteristika es vorgesehen hatten.

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.

Dabei werden systematische Arbeiten durchgeführt, die mit den typischen, formalen und strukturellen Elementen des Gebäudes vereinbar sind. Die Zweckbestimmung des Gebäudes wird aufrecht erhalten. Bei der Restaurierung und Sanierung werden Erhaltung, Wiederherstellung und Erneuerung der formenden Elemente, Schaffung des Zubehörs und der für die Benutzung notwendigen Anlagen, und Beseitigung der dem Gebäude fremden Elemente, vorgenommen²⁴⁴.

Von Restaurierung spricht man wenn diese Arbeiten an einem architektonisch oder geschichtlich - künstlerisch wertvollem Gebäude durchgeführt werden.

Die Finanzbehörde führt als Beispiel folgende Arbeiten an²⁴⁵:

- Änderung der einzelnen Wohneinheiten für eine funktionelle Aufteilung;
- Erneuerung der horizontalen und vertikalen Struktur des Gebäudes;
- Anpassung der Dachböden unter Einhaltung der bestehenden Volumen;
- Schaffung von Fenster.

Wesentliches Merkmal dieser Arbeiten ist deren objektive Notwendigkeit um die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jene durchgeführten systematischen Arbeiten, die mit den typischen, formalen und strukturellen Elementen des Gebäudes vereinbar sind, ermöglichen laut staatlichen Einheitstext der Baubehörde die Veränderung der Zweckbestimmung des Gebäudes²⁴⁶. Diese Veränderung ist ausschließlich in der staatlichen Gesetzgebung erwähnt worden, wobei die Landesgesetzgebung²⁴⁷ diese Möglichkeit nicht vorsieht.

6.8.2.4 Bauliche Umgestaltung

Die bauliche Umgestaltung²⁴⁸ betrifft nur Gebäude im eigentlichen Sinne. Diese Arbeiten sind auf die bauliche Umgestaltung des Gebäudes ausgerichtet und können auch zu einer vollständigen oder teilweisen Änderung des Gebäudes führen. Sie können durch die bauliche Umgestaltung das Gebäude auch einer anderen Zweckbestimmung zuführen.

Diese Arbeiten beinhalten auch die Wiederherstellung oder den Austausch von tragenden Elementen, die Entfernung, Änderung oder Einfügung von neuen Elementen und Anlagen²⁴⁹. Bei diesen Arbeiten kann die Fläche, nicht aber das Volumen (Kubatur) erhöht werden.

Zwei Elemente charakterisieren diese Arbeiten:

- die Systematik;
- das Ziel der Veränderung, die zu einem neuen oder teilweise neuen Gebäude führt;

243 Art. 3 Abs. 1 Buchst. c) DPR 380/2001 bzw. in Südtirol Art. 62 Abs. 1 Buchst. c) LG 9/2018

244 Art. 3, Abs. 1 Buchstabe c), DPR 380/2001

245 Punkt 3, Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 57/E/1998/29636 vom 24.02.1998

246 Art. 3, Abs. 1 Buchstabe c) DPR 380/2001

247 Landesgesetz Nr. 13 vom 11.8.1997, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 1 zum Amtsblatt der Region Nr. 44 vom 16.9.1997

248 Art. 3 Abs. 1 Buchstabe d) DPR 380/2001 bzw. in Südtirol Art. 62 Abs. 1 Buchst. d) LG 9/2018

249 Art. 3, Abs. 1 Buchstabe d), DPR 380/2001

Für diese Arbeiten bedarf es somit in jedem Falle einer Baukonzession.

Die Finanzbehörde führt als Beispiel folgende Arbeiten an²⁵⁰:

- Änderung der Größe und der Anordnung der einzelnen Gebäude und Wohneinheiten für eine funktionelle Verteilung;
- Schaffung der sanitären Anlagen unter Vergrößerung der Flächen aber Beibehaltung der Volumen;
- Änderung der Zweckbestimmung der Gebäude;
- Umwandlung des Zubehörs in Teile der Wohneinheit;
- Eingriffe zur Vergrößerung der Flächen;
- Erhöhung des Volumens beschränkt auf den Einbau von Bad und Toilette²⁵¹
- Abriss und getreuer Wiederaufbau.²⁵² Die Finanzbehörde erkennt den getreuen Wiederaufbau als bauliche Umgestaltung an, wenn:
 - es ein getreuen Wiederaufbau²⁵³ ist;
 - an der selben Stelle oder in unmittelbaren Umgebung²⁵⁴ erfolgt
 - bei diesen Arbeiten zwar die Fläche erhöht wird, nicht aber das Volumen (Kubatur).

Die selben Außenansicht des Baukörpers²⁵⁵ ist²⁵⁶ nicht erforderlich.²⁵⁷

Ein Abriss und ein gänzlicher Neuaufbau des Gebäudes kann hingegen grundsätzlich nicht als bauliche Umgestaltung angesehen werden.

6.8.2.5 Städtebauliche Umgestaltung

Die städtebauliche Umgestaltung²⁵⁸ besteht in der Änderung der bestehenden Baustruktur durch eine neue. Es geht dabei nicht um ein einzelnes Gebäude sondern vielmehr um die Gesamtheit der Gebäude und anderen Baulichkeiten, wie zum Beispiel Büros, Bauten von historischer Bedeutung, Straßen u.ä. in einem bestimmten Gebiet²⁵⁹. Aus diesem Grunde ist es bei dieser Art der städtebauliche Umgestaltung auch durchaus möglich ein Gebäude zur Gänze abzureißen und ein neues an dessen Stelle oder aber auch an einer anderen Stelle wieder zu errichten²⁶⁰.

Die Notwendigkeit zur städtebauliche Umgestaltung muss daher auch nicht das einzelne Gebäude betreffen sondern das gesamte Gebiet in dem es sich befindet²⁶¹.

6.8.3 Wiedergewinnungsarbeiten im Südtiroler Landesgesetz

Durch das Südtiroler Gesetz „Raum und Landschaft“²⁶² wurde ein Unterschied in der Definition der Wiedergewinnungsarbeiten²⁶³ zwischen der staatlichen Bestimmung, auf welche das Mehrwertsteuer Gesetz Bezug nimmt und der Südtiroler Landesbaugesetzgebung die in Südtirol tatsächlich zu Anwendung gelangt, geschaffen.

Die Unterschiede und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Anwendbarkeit der Mehrwertsteuer sollen im folgenden aufgezeigt werden:

250 Punkt 3, Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 57/E/1998/29636 vom 24.02.1998

251 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 57/E vom 24.2.1998 Pkt. 3.4 nd Nr. 121 vom 11.5.1998 Pkt. 4

252 Art. 3 Abs. 1 Buchst. e DPR 380/2001

253 "ricostruzione fedele"

254 Antwort auf die parlamentarische Anfrage 5-01866 vom 22.01.2014

255 „sagoma“

256 seit 2013

257 Art. 30 Abs. 1 Buchst. a DL 69/2013

258 Art. 3 Abs. 1 Buchstabe f) DPR 380/2001 bzw. in Südtirol Art. 62 Abs. 1 Buchst. f LG 9/2018

259 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430056 vom 3.12.1991

260 Erlass des Finanzministeriums Nr. 501044 vom 16.12.1991

261 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 501157 vom 17.12.1991 und Nr. 431302 vom 18.2.1992

262 Landesgesetz Nr. 9 vom 10.07.2018, veröffentlicht im Beiblatt Nr. 3 zum Amtsblatt der Region Nr. 28 vom 12.07.2018

263 Art. 62 LG 9/2018

| | |
|---|------------|
| a) ordentliche Instandhaltung: die staatliche Definition stimmt mit jener des Landes überein daher in der Regel im privaten Wohnbau freie Maßnahmen ²⁶⁴ | 22% 10% |
| b) außerordentliche Instandhaltung: die staatliche Definition stimmt mit jener des Landes größtenteils überein. Die staatliche Definition ist weiter gefasst. daher in der Regel im privaten und öffentlichen Wohnbau freie Maßnahmen wenn keine strukturelle Teile betroffen ²⁶⁵ zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns (ZeMeT ²⁶⁶) sofern strukturelle Teile betroffen ²⁶⁷ | 22% 10% |
| c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten: die staatliche Definition stimmt im Wesentlichen mit jener des Landes überein. daher in der Regel | 10% |
| d) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung die staatliche Definition stimmt im Wesentlichen mit jener des Landes überein. Die staatliche Definition ist weiter gefasst. daher in der Regel | 10% |
| e) „Neubaumaßnahmen“ zur baulichen und raumordnerischen Umwandlung des Gebiets in der Regel | 10% |
| f) Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung die staatliche Definition stimmt mit jener des Landes überein daher in der Regel | 10% |

6.9 Primäre und sekundäre Infrastrukturen

Das Mehrwertsteuer Gesetz²⁶⁸ definiert diese Infrastrukturen nicht näher, sondern verweist auf die entsprechenden baurechtlichen Bestimmungen. Es gibt mehrere Definitionen für Infrastrukturen wovon allerdings nicht alle für die Mehrwertsteuer begünstigt sind.

6.9.1 Ursprüngliche Infrastrukturen

In dem vom Mehrwertsteuergesetz zitierten baurechtlichen Bestimmungen sind die primären und sekundären Infrastrukturen definiert.²⁶⁹ Diese sind für die Mehrwertsteuer begünstigt. Die Begünstigung ist grundsätzlich **restriktiv** auszulegen.

Die **primären Infrastrukturen** sind:

- Straßen;
- Parkplätze;
- Abwasserleitungen;
- Trinkwasserleitungen;
- Leitungen für Strom und Gas;
- öffentliche Beleuchtung;
- Ausgestattete öffentliche Grünflächen.

Die **sekundären Infrastrukturen** sind:

²⁶⁴ Art. 71 und Anhang C LG 9/2018

²⁶⁵ Art. 71 und Anhang C LG 9/2018

²⁶⁶ „segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)“

²⁶⁷ Art. 72 Abs. 2 und Anhang E, Pkt. E2 LG 9/2018

²⁶⁸ Punkt 127-quiuis Tabelle A Teil III DPR 633/1972

²⁶⁹ Im MwSt. Gesetz wird nach wie vor auf Art. 4 Gesetz Nr. 847 vom 29.9.1964 und Art. 44 Gesetz Nr. 865 vom 22.10.1971 Bezug genommen. Gemäß Erlass 69/E vom 16.10.2013 und der parlamentarischen Anfrage Nr. 5-06140 vom 01.06.2021 ist nunmehr auf die Definitionen des Art. 16 Abs. 7 und 8 DPR 380 vom 6.6.2001 Bezug zu nehmen

- Kinderhorte und Kindergärten;
- Schulen;
- Märkte;
- Außenstellen von Gemeinden²⁷⁰;
- Kirchen und dazugehörige Jugendräume²⁷¹;
- Sportplätze für ein Stadtviertel;
- Soziale, kulturelle und sanitäre Einrichtungen;
- Grünflächen für Stadtviertel.

6.9.2 Gleichgestellte Infrastrukturen

6.9.2.1 Grundsatz

Mit einer Reihe von Gesetzen wurden andere Baulichkeiten den Infrastrukturen gleichgestellt. Es sind dies:

- Friedhofbauten²⁷²
- Parkplätze²⁷³
- Einrichtungen zur Müllentsorgung und Wiederaufbereitung²⁷⁴
- Mehrzwecksportanlagen²⁷⁵
- Infrastruktur für die Telekommunikation²⁷⁶

Diese Begünstigung ist objektiver Art.²⁷⁷ Es ist deshalb unerheblich, wer baut. Die Begünstigung steht damit nicht nur öffentlichen Einrichtungen für den Bau der Infrastrukturen zu, sondern ebenso privaten Unternehmern²⁷⁸ oder Endverbrauchern. Für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes ist einzig und allein die Typologie des Bauwerkes ausschlaggebend.

6.9.2.2 Friedhofsbauten

Zur Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes wurden sämtliche Friedhofsbauten²⁷⁹ den primären und sekundären Infrastrukturen gleichgestellt²⁸⁰. Insbesondere sind dies:

- Grundstücke, die als Friedhof oder zu dessen Erweiterung zweckbestimmt sind;
- Zufahrten;
- dazugehörige Parkplätze;
- interne Verkehrswege;
- dazugehörige Baulichkeiten, wie Totenkapelle, Krematorium, u.ä.

Unserer Ansicht nach fallen unter diese begünstigten Bauwerke auch die Urnengräber.

6.9.2.3 Rohrnetz für die Telekommunikation - Glasfaser

Das Kabelrohrnetz für die Telekommunikation ist gemäß Einheitstext für das Bauwesen den Infrastrukturen gleichgestellt.²⁸¹ Diese Infrastrukturen sind die Voraussetzung für die Verbreitung von schnellen Internet Zugängen mit Breitband und Glasfaser.

270 "delegazioni comunali"

271 Art. 2 Gesetz Nr. 206 vom 1.8.2003, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik Nr. 181 vom 6.8.2003

272 Art. 26-bis Gesetz 38 vom 28.2.1990

273 Gesetz 122 vom 24.3.1989

274 Art. 17 bis Notverordnung Nr. 361 vom 31.8.1987 umgewandelt mit Gesetz Nr. 441 vom 29.10.1987

275 Notverordnung Nr. 2 vom 3.1.1987 umgewandelt mit Gesetz Nr. 65 vom 6.3.1987

276 Art. 3 Abs. 3 D.Lgs. 198 vom 4.9.2002, sowie Art. 16 Abs. 7-bis DPR 380 vom 6.6.2001

277 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 14/330342 vom 17.4.1981

278 gerade in Südtirol trifft dies in den Bereichen Kindergärten, Kulturhäuser, Trinkwasserversorgung, Stromversorgung u.ä. zu in denen häufig private Körperschaften den Bau und die Führung dieser Infrastrukturen übernommen haben.

279 Art. 54 DPR 803 vom 21.10.1975

280 Art. 26bis DL 415 vom 28.12.1989 und Art. 1 Abs. 14 Notverordnung Nr. 417 vom 30.12.1991 umgewandelt mit Gesetz Nr. 66 vom 6.2.1992. Die Gleichstellung und damit die Anwendbarkeit des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes für Friedhofsbauten gilt ab Anfang 1992.

281 Art. 3 Abs. 3 D.Lgs. 198 vom 4.9.2002, sowie Art. 16 Abs. 7-bis DPR 380 vom 6.6.2001

Von der Agentur für Einnahmen wurde festgestellt²⁸², dass Dienstleistungen und/oder Werkverträge zur Verlegung von Glasfaserleitungen den primären Infrastrukturen gleichzusetzen sind.²⁸³

6.10 Verkauf von Gebäuden die sich im Bau befinden

Im Bereich der Mehrwertsteuer Begünstigungen gilt der Grundsatz, dass für den Verkauf von Gebäuden die noch nicht fertiggestellt sind (Rohbau) keine Begünstigung in Anspruch genommen werden kann, außer die Begünstigung ist vom Gesetz ausdrücklich auch für nicht fertiggestellte Gebäude vorgesehen.²⁸⁴ Dieser Grundsatz ist dadurch begründet, dass Begünstigungen in der Regel bestimmte objektive Merkmale des Gebäudes voraussetzen. Diese Merkmale können aber erst nach Fertigstellung des Gebäudes überprüft werden. So kann beispielsweise bei Wohnhäusern der Luxuscharakter (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) erst nach Fertigstellung festgestellt werden.

Der Verkauf von Gebäuden im Rohbau, die also noch nicht fertiggestellt sind unterliegen immer dem normalen MwSt. Satz von derzeit 22% unabhängig davon wie diese Gebäude nach Fertigstellung im Gebäudekataster eingestuft werden.²⁸⁵

Die trifft zu bei:

- Rohbauten
- Gebäude auf denen wesentliche Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden aber noch nicht abgeschlossen sind

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bildet der begünstigte MwSt.- Satz für den Kauf der Erstwohnung von 4%²⁸⁶ oder von Wohnungen die nicht Luxuscharakter von 10% haben²⁸⁷. Dieser ist auch dann anwendbar, wenn diese Wohnung noch nicht fertiggestellt ist, da dies vom Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist.

Hinweis:

Diese Grundsatz ist zu berücksichtigen wenn der Verkauf von gewerblichen Gebäuden nach Ablauf von 5 Jahren durch ein Unternehmen erfolgt.²⁸⁸ Wird vor dem Verkauf mit baulichen Umgestaltungsarbeiten begonnen und das Gebäude während des Bauens im Rohzustand an einen Käufer verkauft der dieses Gebäude nicht selbst nutzt²⁸⁹, kommt in jedem Falle 22% MwSt. zur Anwendung sowie die Register- Kataster- und Hypothekergebühren jeweils als Fixgebühr. Für den Verkäufer ist in diesem Fall die Einschränkung im Vorsteuerabzug nicht gegeben.

Diese Vorgangsweise ist nicht empfehlenswert wenn von Privatpersonen Wohnungen gekauft werden, da die Besteuerung auf Katastererträge nicht anwendbar ist.

Der Verkauf von Gewerbeimmobilien durch ein Unternehmen unterliegt in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung oder aufgrund einer ausdrücklichen Option für die Anwendung der MwSt.:

- der MwSt.
- der fixen Registersteuer von 200,00 Euro
- der Hypothekengebühr von 3%

282 Erlass Nr. 69/E vom 16.10.2013

283 Nachdem die MwSt. Bestimmungen grundsätzlich nicht auf den Einheitstext für das Bauwesen Bezug nehmen und des Grundsatzes, dass die Anwendung eines begünstigten MwSt. Satzes restriktiv auszulegen sind, wurde anfänglich auch in einem Erlass der Agentur für Einnahmen Nr. 41/E vom 20.3.2006 festgehalten dass die Begünstigung nicht anwendbar sei.

284 vgl. Erlasse des Finanzministeriums Nr. 501475 vom 16.5.1974, Nr. 500179 vom 2.5.1975, Nr. 501465 vom 19.6.1975, Nr. 361671 vom 4.8.1978, Nr. 502705 vom 11.8.1975 und Nr. 363161 vom 24.9.1979

285 Erlass der Direktion der Einnahmen Nr. 91/E vom 8.5.2007, sowie Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 12/E vom 12.3.2010 Pkt. 3.9, Urteil des Kassationsgerichtshofes 23499 vom 18.11.2016

286 Ziffer 21 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

287 Ziffer 127-undecies Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

288 Art. 10 Abs. 1 Buchst. 8-ter DPR 633/1972

289 Vgl. Kassationsurteile Nr. 22138 vom 22.9.2017, Nr. 2349/2016 und Nr. 22767/2016

- der Katastergebühr von 1%
- dem sogenannten „reverse charge“ Verfahren²⁹⁰ sofern die Option in Anspruch genommen wurde.

Wird das Gebäude im Rohbau verkauft ist zu unterscheiden:

- bei **Luxuswohnungen** und bei Gewerbeimmobilien die nicht an denjenigen verkauft werden der sie selbst nutzt, im Rohbau kommt in jedem Fall folgende Besteuerung zur Anwendung:²⁹¹
 - MwSt. 22%
 - fixe Registersteuer von 200,00 Euro
 - fixe Hypothekengebühr von 200,00 Euro
 - fixe Katastergebühr von 200,00 Euro
 - Ausstellung der Rechnung durch den Verkäufer bzw. kein „reverse charge“ Verfahren
- bei **Gewerbeimmobilien** im Rohbau die **nicht** an denjenigen verkauft werden der sie selbst nutzt,²⁹² kommt in jedem Fall folgende Besteuerung zur Anwendung:²⁹³
 - MwSt. 22%
 - fixe Registersteuer von 200,00 Euro
 - fixe Hypothekengebühr von 200,00 Euro
 - fixe Katastergebühr von 200,00 Euro
 - Ausstellung der Rechnung durch den Verkäufer bzw. kein „reverse charge“ Verfahren
 - es kommen die Hypothekar- und Katastergebühren im Ausmaß von 3% und 1% nicht zur Anwendung.
- bei **Gewerbeimmobilien** im Rohbau die an denjenigen verkauft werden der sie selbst nutzt,²⁹⁴ werden als bereits fertiggestellte Immobilien betrachtet und es kommt in jedem Fall eine der folgende Besteuerung zur Anwendung:²⁹⁵
 - falls innerhalb von 5 Jahren ab Bauende oder falls die Option zur Anwendung der MwSt. in Anspruch genommen wurde
 - MwSt. 22%
 - fixe Registersteuer von 200,00 Euro
 - Hypothekengebühr von 3%
 - Katastergebühr von 1%
 - Ausstellung der Rechnung im „reverse charge“ Verfahren falls Option für MwSt. ansonsten Ausstellung der Rechnung ohne „reverse charge“ Verfahren
 - nach 5 Jahren ab Bauende und/oder ohne die Option zur Anwendung der MwSt. in Anspruch genommen wurde
 - MwSt. frei
 - fixe Registersteuer von 200,00 Euro
 - Hypothekengebühr von 3%
 - Katastergebühr von 1%

6.11 Wertfestsetzung bei Verkäufen von Baulichkeiten

Für die Mehrwertsteuer und für die Einkommenssteuer besteht der Grundsatz, dass das Finanzamt nicht einen höheren Wert der über die tatsächlichen Zahlungen hinausgeht

290 Art. 17 Abs. 6 Buchst. a-bis DPR 633/1972

291 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 12/E vom 12.3.2010 Pkt. 3.9

292 Vgl. Kassationsurteile Nr. 22138 vom 22.9.2017, Nr. 2349/2016 und Nr. 22767/2016

293 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 12/E vom 12.3.2010 Pkt. 3.9

294 Vgl. Kassationsurteile Nr. 22138 vom 22.9.2017, Nr. 2349/2016 und Nr. 22767/2016

295 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 12/E vom 12.3.2010 Pkt. 3.9

nachschätzen kann.²⁹⁶

7 Umsätze ohne Mehrwertsteuer

7.1 Mehrwertsteuer freie Verkäufe (0%)

Die Verkäufe welche von der Mehrwertsteuer befreit sind, werden im Art. 10 des Mehrwertsteuer Gesetzes angeführt. Diese Lieferungen und Leistungen unterliegen damit einem Mehrwertsteuer Satz von 0%.

Der Art. 10 des Mehrwertsteuer Gesetzes behandelt im Bauwesen grundsätzlich nur Verkäufe. Es ist daher in der Regel ausschließlich der objektive Tatbestand und nicht die subjektive Position des Käufers für die Befreiung von der Mehrwertsteuer ausschlaggebend.

7.1.1 Verkauf von Immobilien allgemein

Der Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich von der Mehrwertsteuer befreit.²⁹⁷

7.1.1.1 Wohnungen

Bei den Wohnungen bleibt eine Ausnahme und damit der Verkauf mit Mehrwertsteuer für Bau-firmen aufrecht wenn der **Verkäufer**:

- die betreffende Immobilie gebaut hat und der Verkauf innerhalb von **5 Jahren**²⁹⁸ erfolgt
- auf dieser Immobilie bestimmte Wiedergewinnungsarbeiten²⁹⁹ durchgeführt hat und der Verkauf innerhalb von **5 Jahren** erfolgt.

Für diese Verkäufe nach Ablauf von 5 Jahren kommt an Stelle der Mehrwertsteuer immer die Registersteuer zur Anwendung.

Der Zeitraum von 5 Jahren gilt als unterbrochen wenn in dieser Zeit die Wohnung für mindestens 4 Jahre vermietet ist.³⁰⁰

7.1.1.2 Gewerbeimmobilien

Ebenfalls befreit sind alle **gewerbliche Immobilien** außer:³⁰¹

- der **Verkäufer** erfüllt folgende **subjektive** Voraussetzung:
 - er hat die betreffende Immobilie gebaut und der Verkauf erfolgt innerhalb von 5 Jahren.
 - er hat auf dieser Immobilie bestimmte Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt und der Verkauf erfolgt innerhalb von 5 Jahren
 - er hat im entsprechenden Vertrag die Option für die Anwendung der MwSt. vorgenommen.

Trifft eine dieser Ausnahmen zu, unterliegt der Kauf der betreffenden **gewerblichen Immobilie** der Mehrwertsteuer und es kommt die Umkehr der Steuerschuldnerschaft „reverse charge“ Verfahren zur Anwendung wenn der Käufer ein Unternehmer ist.³⁰²

²⁹⁶ In Abweichung zu diesem Grundsatz wurde seit 4.7.2006 (gemäß DL 223/2006, umgewandelt durch Gesetz 248/2006) für das Finanzamt die Möglichkeit vorgesehen, den Preis von Immobilien und deren Zubehör nachzuschätzen wenn dieser vom Marktwert (Art. 14 DPR 633/1972) abweicht. Diese Erweiterung der Kontrollmöglichkeit galt sowohl für die Mehrwertsteuer (Art. 35 Abs. 2 DL 223/2006, Art. 54 Abs. 3 DPR 633/1972) als auch für die Einkommenssteuer (Art. 35 Abs. 3 DL 223/2006, Art. 39 Abs. 1 Buchst. d DPR 600/1973). Im Jahr 2008 (Art. 24 Gesetz 88/2009) wurde diese Möglichkeit rückwirkend (Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 18/E vom 14.4.2010) wieder abgeschafft.

²⁹⁷ Art. 10 Abs. 1 Ziffer 8bis und 8-ter DPR 633/1972

²⁹⁸ bis zum 31.12.2010 war ein Zeitraum von 4 Jahren vorgesehen

²⁹⁹ Sanierungen, bauliche Umgestaltung oder städtebauliche Umgestaltung gemäß Art. 3 Abs. 1 Buchst. c, d und f DPR 380/2001

³⁰⁰ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 10/E vom 12.3.2010 Pkt. 3

³⁰¹ Art. 10 Abs. 1 Ziffer 8-ter DPR 633/1972

³⁰² Art. 17 Abs. 6 Buchst. a-bis DPR 633/1972

7.1.2 Verkauf von Immobilien ohne Vorsteuerabzug

Die Abrechnung der Mehrwertsteuer erfolgt grundsätzlich in der Form, dass von der Mehrwertsteuer auf die Verkäufe (vom Kunden kassierte Mehrwertsteuer) jene auf die Einkäufe (an den Lieferanten bezahlte Mehrwertsteuer) abgezogen und die entsprechenden Differenz dem Finanzamt eingezahlt wird. Grundsätzlich kann die Mehrwertsteuer im Einkauf für alle direkt mit der eigenen unternehmerischen Tätigkeit zusammenhängenden Einkäufe verrechnet werden.

Von diesem Grundsatz gibt es eine Reihe von Ausnahmen. So ist z.B.: der Vorsteuerabzug für den Erwerb von Wohnungen grundsätzlich nicht zulässig³⁰³. Nur Unternehmen deren hauptsächlichster oder vorwiegender Zweck der Bau von Immobilien ist können die Mehrwertsteuer beim Ankauf oder Bau von Wohnungen absetzen.

Verkauft ein Unternehmen eine Immobilie, deren Mehrwertsteuer beim Ankauf nicht absetzbar war, so erfolgt dieser Verkauf ohne Anwendung der Mehrwertsteuer (0%).³⁰⁴

7.2 Übertragung von Immobilien bestimmter öffentlicher Körperschaften

Die Übertragung von Immobilien von Gemeinden und Provinzen sowie von Konsortien dieser Körperschaften an Sonderbetriebe oder Kapitalgesellschaften³⁰⁵ sowie von Sonderbetrieben an Kapitalgesellschaften³⁰⁶ sind außerhalb des Anwendungsbereichs der Mehrwertsteuer.³⁰⁷

7.3 Abtretung von Infrastrukturen an die Gemeinde

Die unentgeltliche Abtretung von Infrastrukturen an die Gemeinde ist unter bestimmten Voraussetzungen nicht für die Mehrwertsteuer relevant.³⁰⁸

7.3.1 Voraussetzungen

Diese Befreiung betrifft:

subjektiv:

- **Firmen** auf welche die Baukonzession für die Erstellung der Infrastrukturen ausgestellt wurde³⁰⁹

objektiv:

- **Infrastrukturen**, oder
- **Grundstücke** auf welchen die Firma die Infrastrukturen erstellen muss³¹⁰

Als Infrastrukturen gelten ausschließlich jene im eigentlichen Sinn wie unter Punkt 6.9 auf Seite 45 beschrieben.³¹¹

die Verpflichtung:

- zur **unentgeltlichen Abtretung** der Infrastrukturen oder Grundstücke an die Gemeinde gegen die gänzliche oder teilweise **Befreiung** von der Zahlung der Erschließungsbeiträge oder
- zur **unentgeltlichen Abtretung** der Infrastrukturen oder Grundstücke an die Gemeinde in Ausführung einer Konvention zur Grundstücksteilung und den damit verbundenen Arbeiten um das Grundstück bebaubar zu machen.³¹²

303 Art. 19-bis1 Abs. 1 Ziffer i DPR 633/72

304 Art. 10 Abs. 1 Ziffer 27-quinques DPR 633/72

305 Art. 118, Abs. 1 D.Lgs 267 vom 18.08.2000

306 Art. 115, Abs. 6 D.Lgs 267 vom 18.08.2000

307 Erlass Nr. 171/E vom 30.07.1997 und Erlass Nr. 67/E vom 15.05.2001

308 Art. 51 Gesetz 342 vom 21.11.2000

309 Rundschreiben des Finanzministeriums 207/E/2000/237953 vom 16.11.2000 Pkt. 2.1.11

310 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 6/E vom 14.1.2003 und Nr. 37/E vom 21.2.2003, 140/E vom 4.6.2009

311 Erlasse der Agentur der Einnahmen 6/E vom 14.1.2003 und 34/E vom 21.2.2003

312 lottizzazione

7.3.2 Auswirkungen

Die unentgeltliche Abtretung der Infrastrukturen oder Grundstücke sind der Zahlung der Infrastrukturbeiträge gleichgestellt. Letztere unterliegen nicht der Mehrwertsteuer³¹³ und folglich unterliegt auch die Ersatzleistung der unentgeltlichen Übertragung nicht der Mehrwertsteuer.³¹⁴

Durch diese Befreiung von der Mehrwertsteuer geht das Recht zum ausdrücklich Vorsteuerabzug für die Firma nicht verloren.³¹⁵ Es handelt sich somit um eine echte Befreiung.

Weiterhin der Mehrwertsteuer unterliegt hingegen die Abtretung von Flächen an die Gemeinde gegen Nachlass der Erschließungsbeiträge wenn es sich um Flächen handelt die nicht für Infrastrukturen vorgesehen sind und auf denen die Firma keine Infrastrukturen erstellen muss.³¹⁶

Die Abtretung der Infrastrukturen gegen Nachlass der Erschließungsbeiträge unterliegt der fixen Registersteuer und ist von den Hypothekar- und Katastergebühren befreit.³¹⁷

7.3.3 Anwendungsbeispiele

7.3.3.1 Gewerbegebiete

Gemeinden können für die Gewerbegebiete, die in ihre jeweilige Zuständigkeit fallen, die Planung und die Ausführung der Erschließungsarbeiten durch Vereinbarung den eingewiesenen Betrieben oder Körperschaften oder Anstalten übertragen, die ein unmittelbares Interesse an der Durchführung dieser Arbeiten haben.³¹⁸

Diese Infrastrukturarbeiten gehen in der Regel in das Eigentum der Gemeinde über ohne dass diese hierfür eine Entschädigung bezahlt. Im Gegenzug sind die betroffenen Firmen von der Zahlung der Erschließungsbeiträge befreit.

Dabei handelt es sich grundsätzlich um ein Tauschgeschäft. Die von den Firmen erstellten Infrastrukturen werden der Gemeinde übertragen, die ihrerseits auf die entsprechenden Erschließungsbeiträge verzichtet.

Tauschgeschäfte unterliegen an sich gemäß den allgemeinen Bestimmungen im Mehrwertsteuergesetz immer der Mehrwertsteuer.³¹⁹ Die abtretenden Firmen wäre daher, ohne diese Sonderbestimmung, grundsätzlich verpflichtet, die abgetretenen Infrastrukturen der Gemeinde mit Mehrwertsteuer in Rechnung zu stellen.

7.3.3.2 Raumordnungsverträge

Die selbe Situation kann sich auch bei Raumordnungsverträgen³²⁰ ergeben mit denen neben einem Baurecht auch der ganze oder teilweise Erlass der Erschließungsbeiträge eingeräumt und als Gegenleistung die unentgeltliche Übertragung von Infrastrukturen an die Gemeinde vereinbart wird.³²¹

7.3.3.3 Weiterleitung Landesbeiträge

Oben angeführte Bestimmung regelt ausdrücklich zwei Tatbestände:

- die Abtretung der Infrastrukturen oder dazu benötigte Grundstücke und die damit verbun-

313 Erlass des Finanzministeriums 363292 vom 16.1.1978

314 Erlass der Agentur der Einnahmen 6/E vom 14.1.2003

315 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 207/E/2000/237953 vom 16.11.2000 Punkt 2.1.11, sowie Deotto Dario in Sole 24 Ore vom 21.9.2000 Seite 25

316 Erlass der Agentur der Einnahmen 140/E vom 4.6.2009

317 Art. 32 Abs. 2 DPR 601/1973, Erlass der Direktion der Einnahmen 166/E vom 22.6.2009

318 Art. 45 Abs. 5 LG Nr. 13 vom 11.8.1997

319 Art. 11 DPR 633/72

320 In Südtirol Art. 40-bis Landesraumordnungsgesetz Nr. 13 vom 11.8.1997

321 Erlasse der Agentur der Einnahmen 6/E vom 14.1.2003 und 50/E vom 22.4.2005

- dene Befreiung von den Erschließungsbeiträgen
- die Abtretung der Infrastrukturen oder dazu benötigte Grundstücke in Ausführung einer Konvention zur Bebaubarmachung³²²

Eventuelle Zahlungen durch die Gemeinde auch in Form einer Weiterleitung von Beiträgen sind daher der Mehrwertsteuer zu unterwerfen, wenn es sich um eine „Zahlung“ für die Erstellung der Infrastrukturen bzw. die Abtretung der dazu benötigten Grundflächen handelt.³²³

Erfolgt die Weiterleitung der Landesbeiträge aber im Rahmen einer Konvention welche die Firmen verpflichtet das Gewerbegebiet zu erschließen (Bebaubarmachung), also **nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abtretung der Infrastrukturen** steht, so gilt die Befreiung von der Mehrwertsteuer.

Ausschlaggebend ist daher die Intention der vertraglichen Vereinbarung sowie deren Formulierung.

7.4 Verkauf von Baugrundstücken durch Landwirte

Grundstücke, die einem Landwirt gehören und in Baugrund umgewidmet wurden, können nicht mehr zu den im landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Vermögenswerten gezählt werden auch wenn sie als solche tatsächlich genutzt wurden. Dies hat zur Folge, dass sie der „privaten“ nicht mehr landwirtschaftlichen Sphäre zugerechnet werden müssen. Im Falle eines nachfolgenden Verkaufs fehlt somit die subjektive Voraussetzung zur Anwendung der Mehrwertsteuer. Es kommt damit nicht die Mehrwertsteuer sondern die Registersteuer zur Anwendung.

Die steuerliche Einstufung war lange Zeit umstritten:

Ursprünglich war diese Einstufung bereits vorgesehen.³²⁴

Anschließend hat man auf die tatsächliche Nutzung abgestellt und demnach die vom Landwirt tatsächlich für die landwirtschaftliche Tätigkeit genutzten Flächen anlässlich des Verkaufs der Mehrwertsteuer unterworfen.³²⁵

Nunmehr kehrt die Rechtsprechung wieder auf die ursprüngliche Einstufung zurück.³²⁶

8 Begünstigter Mehrwertsteuer Satz von derzeit 4%

8.1 Einführung

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von derzeit 4% im Bauwesen wird von den Ziffern 21, 21-bis, 24, 26, 39 und 41-ter der Tabelle A, Teil II DPR 633/72 behandelt.

Die Ziffern 21, 21-bis, 24 und 26 sehen im wesentlichen nur den Kauf bestimmter Bauwerke oder Fertigteile im Bauwesen vor. Erst die Ziffern 39 und 41-ter erweitern die Begünstigung auch auf Dienstleistungen zum Bau dieser begünstigten Bauwerke, wobei immer ein Unternehmerwerkvertrag zugrunde liegen muss.

Zusammenfassend unterliegen folgende Lieferungen und Leistungen dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 4%³²⁷:

³²² lottizzazione

³²³ Erlass der Agentur der Einnahmen 954/489/2017

³²⁴ Urteile des Kassationsgerichtshofes Nr. 27576/2008 und 1935/2001

³²⁵ Urteile des Kassationsgerichtshofes Nr. 10943/1999 und 3987/2000 sowie Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 18/2013

³²⁶ Urteile des europäischen Gerichtshofes Nr. C-180/10 und C-181/10 vom 15.09.2011, sowie Urteile des Kassationsgerichtshofes Nr. 8327/2014, 15007/2015, 3436/2015, 2017/2019 und 20149 vom 25.07.2019 Sekt. V

³²⁷ auf die Begünstigung im Bereich des Bauwesens für Erdbebengeschädigte wird hier nicht näher eingegangen.

8.1.1 Kauf

- Kauf Erstwohnung³²⁸
- Kauf einer Garage, eines Kellers, Autostellplatz, usw. als Zubehör für eine Erstwohnung³²⁹
- Kauf von Fertigteilen zu Bau von Wohnhäusern (Tupini³³⁰)³³¹
- Kauf von Fertigteilen zu Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden³³²
- Zuweisung der Erstwohnung durch Wohnbaugenossenschaft
- Ersitzung der Erstwohnung³³³

8.1.2 Verkauf

- Verkauf landwirtschaftlicher Wohngebäude durch Baufirma

8.1.3 Werkleistungen

- Werkverträge zum Bau von Wohnhäusern (Tupini) durch Baufirma
- Werkverträge betreffend die Erstwohnung
 - zum Bau
 - zur Fertigstellung
 - zur Erweiterung
- Werkverträge zum Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden
- Werkverträge zum Abbau architektonischer Barrieren

Im folgenden werden die einzelnen Tatbestände Geschäftsfälle gesondert behandelt.

8.2 Erstwohnung

Für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes von 4% beim Kauf der so genannten Erstwohnung ist die objektive Position des Wohngebäudes und die subjektive Position des Käufers ausschlaggebend³³⁴. Die Begünstigung ist nur anwendbar, wenn das Wohngebäude und gleichzeitig auch der Käufer die geforderten Voraussetzungen mitbringen.

Begünstigt ist:

- der Verkauf durch die Baufirma innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung und
- Bauarbeiten in Bezug auf die Erstwohnung (Bau, Fertigstellung oder Erweiterung) sofern dieser von einem Werkvertrag³³⁵ geregelt ist³³⁶

wobei für den Kauf und für den Bau unterschiedliche objektive Merkmale des Gebäudes erforderlich sind.

Die Begünstigung ist für die Erstwohnung anwendbar, die Zweckbestimmung als Hauptwohnung ist nicht erforderlich.³³⁷

8.2.1 Kauf Erstwohnung

8.2.1.1 Kauf einer Erstwohnung

Voraussetzung für den begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 4% ist, dass es sich nicht um eine Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) handelt.³³⁸

³²⁸ vergleiche dazu Seite 35

³²⁹ Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-480 vom 02.03.1994, Kapitel I, Punkt 4, Ziffer 3)

³³⁰ vergleiche dazu Seite 30

³³¹ diese Begünstigung gilt auch wenn die Erstellung dieser Gebäude normalerweise dem begünstigten Mehrwertsteuersatz von 10% unterliegt und nur in bestimmten Fällen (beim Bau der Erstwohnung, beim Bau durch die Baufirma oder beim Bau landwirtschaftlicher Gebäude) dem von 4%

³³² vergleiche dazu Seite 32

³³³ Urteil des Kassationsgerichtshofes 14398 vom 7.6.2013

³³⁴ Ziffer 21 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

³³⁵ vergleiche dazu Seite 20

³³⁶ Ziffer 39 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

³³⁷ vergleiche dazu die Unterscheidung Erstwohnung - Hauptwohnung unter Punkt 6.3.5 auf Seite 26

³³⁸ Ziffer 21 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

Die Rechtsprechung hat die Bestimmungen in Bezug auf den Erwerb einer Wohnung ursprünglich dahingehend interpretiert, dass die Wohnung bei Abschluss des Vertrages fertiggestellt sein muss, damit die Steuerbegünstigungen anwendbar sind³³⁹. Im Gesetz ist jetzt ausdrücklich festgehalten, dass die Begünstigung auch bei Wohnungen anwendbar ist, die noch nicht fertiggestellt sind³⁴⁰. Dies unter der Voraussetzung, dass die ursprüngliche Zweckbestimmung aufrecht bleibt.

Hinweis

Dies stellt eine Ausnahme von der allgemeinen Regel dar, nach welcher ein begünstigter Mehrwertsteuersatz grundsätzlich nicht anwendbar ist, wenn es sich um einen Verkauf des Wohnhaus vor Fertigstellung handelt, da zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestellt werden kann ob es sich um ein Luxusgebäude (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) handelt oder nicht.³⁴¹

Die Begünstigung ist auch beim Erwerb folgender Rechte an der Erstwohnung anwendbar³⁴²:

- nacktes Eigentum;
- Fruchtgenuss;
- Nutzungsrecht;
- Wohnrecht.

8.2.1.2 Aufpreis für Sonderausführungen beim Kauf der Erstwohnung

Der begünstigte Mehrwertsteuersatz ist auch auf den eventuellen Mehrpreis gegenüber dem Kaufvorvertrag anwendbar, wenn sich dieser auf Sonderausführungen bezieht, die der Käufer vom Verkäufer beantragt hat.³⁴³

8.2.1.3 Kauf zur Erweiterung der Erstwohnung

Der Ankauf einer zusätzlichen bereits bestehenden:

- Wohnfläche
- oder eigenständigen anliegenden Wohnung³⁴⁴

um die eigene Erstwohnung zu vergrößern, kann ebenfalls mit dem begünstigten MwSt. Satz von 4% vorgenommen werden.³⁴⁵

Zu beachten ist dabei lediglich, dass die Fläche der Wohnung nach Zusammenlegung mit der neu erworbenen Fläche nicht dazu führt, dass die Wohnung als Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) einzustufen ist. Sollte dies der Fall sein, kann für die zusätzliche Fläche keine Begünstigung in Anspruch genommen werden.

Der Kauf der zusätzlichen Fläche bzw. Wohnung um diese mit der eigenen bereits bestehenden Wohnung zusammenzulegen, konnte ursprünglich³⁴⁶ nur dann mit dem begünstigten MwSt. Satz erfolgen wenn die bereits bestehende Erstwohnung nur deshalb nicht mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde, weil diese Begünstigungen zum damaligen Zeitpunkt nicht bestanden hatten. Heute³⁴⁷ kann die Begünstigung auch dann in Anspruch genommen werden, wenn die ursprüngliche Wohnung nicht mit den Begünstigungen erworben oder gebaut wurde weil zum damaligen Zeitpunkt die subjektiven Voraussetzungen nicht gegeben waren.

339 Urteil der Zentralen Steuerkommission Sektion XXIV Nr. 2302 vom 3.6.-12.7.1993

340 Ziffer 21 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

341 vgl. dazu Verkauf von Gebäuden die sich im Bau befinden auf Seite 47

342 Anmerkung. II-bis, Art. 1, Abs. 1, Tarif I, Anlage DPR 131/86

343 Erlass der Direktion der Einnahmen Lazio Nr. 108923 vom 5.12.2003

344 Erlass der Agentur der Einnahmen 142/E vom 4.6.2009

345 Erlass Nr. 25/E vom 25.2.2005

346 bis zum 7.6.2010 vgl. Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 31/E vom 7.6.2010

347 ab 7.6.2010 vgl. Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 31/E vom 7.6.2010

Selbstverständlich müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs der zusätzlichen Fläche oder Wohnung alle anderen Voraussetzungen für die Begünstigung der Erstwohnung bestehen.³⁴⁸

8.2.1.4 Kauf von Miteigentumsanteilen

Der Erwerb von Miteigentumsanteilen kann ebenfalls mit den Begünstigungen der Erstwohnung erfolgen, auch wenn der Käufer bereits Miteigentümer der selben Wohnung ist.³⁴⁹

8.2.1.5 Kauf nacktes Eigentum durch Fruchtnießer

Der Erwerb des nackten Eigentums durch den Fruchtnießer kann ebenfalls mit den Begünstigungen der Erstwohnung erfolgen, auch wenn der Käufer bereits das Fruchtgenussrecht an dieser Wohnung besitzt.³⁵⁰

8.2.1.6 Kauf mehrerer Wohnungen

Der Kauf mehrerer Wohnungen von unterschiedlichen Verkäufern, die nach erfolgtem Erwerb zu einer einzigen Wohnung zusammengeführt werden, kann mit den Begünstigungen der Erstwohnung erfolgen, sofern die geforderten Voraussetzungen zutreffen.³⁵¹

Zu beachten ist dabei lediglich, dass die Fläche der Wohnung nach Zusammenlegung mit beiden neu erworbenen Wohnungen nicht dazu führt, dass die Wohnung als Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) einzustufen ist.

8.2.1.7 Kauf einer im Bau befindlichen Erstwohnung (Rohbau)

Eine Ausnahme vom Grundsatz, dass der Verkauf von im Bau befindlichen Gebäuden immer dem normalen MwSt. Satz von 22% unterliegt, bildet der begünstigte MwSt.- Satz für den Kauf der Erstwohnung von 4%. Dieser ist auch dann anwendbar, wenn die Wohnung noch nicht fertiggestellt ist.³⁵²

Die Weiterführung der Arbeiten zur Fertigstellung können ebenfalls mit dem begünstigten Mehrwertsteuersatz von 4% durchgeführt werden.³⁵³

8.2.1.8 Kauf einer möblierten Erstwohnung

Wird die Wohnung samt Möbeln verkauft, muss zwischen dem Verkauf der Wohnung und dem Verkauf der Möbel unterschieden werden. Der Verkauf der Wohnung (Immobilie) kann mit den begünstigten MwSt. Satz erfolgen. Der Verkauf der Möbel unterliegt dem normalen MwSt. Satz von derzeit 22%.³⁵⁴

8.2.2 Bauarbeiten für die Erstwohnung

8.2.2.1 Bau der Erstwohnung

Voraussetzung für den begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 4% ist³⁵⁵ dass:

- es sich um ein Wohnhaus handelt (Tupini);
diese Voraussetzung ist beim Kauf³⁵⁶ nicht erforderlich
- es sich nicht um eine Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) handelt.

Da für den Bau der Erstwohnung mittels Werkvertrag eine weitere Voraussetzung in Bezug auf das Gebäude gefordert wird, ist es nicht möglich diese Begünstigung in Anspruch zu nehmen, wenn die Erstwohnung im Rahmen des Baus eines Gebäudes erfolgt, das nicht die Vorausset-

348 Erlass der Agentur der Einnahmen 142/E vom 4.6.2009

349 Vgl. „Prima casa, lo sconto offre il bis“ in Il Sole 24 Ore Nr. 57 vom 27.2.2005 Seite 17

350 Vgl. „Prima casa, lo sconto offre il bis“ in Il Sole 24 Ore Nr. 57 vom 27.2.2005 Seite 17

351 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 563 vom 22.1.1998

352 Ziffer 21 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72, Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 19/E vom 1.3.2001

353 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 22/E vom 22.2.2011, vgl. dazu auch Punkt 8.2.2.2 Fertigstellung der Erstwohnung aus Seite 56

354 Erlass des Finanzministeriums 505124 vom 12.1.1974, vgl. dazu auch Punkt 6.3.1 Immobilie - Mobilien auf Seite 23

355 Ziffer 39 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

356 vgl. Seite 53

zungen eines Wohnhauses nach „Tupini“ hat.³⁵⁷

Wichtig:

Somit kann für die „Dienstwohnung“ beim Bau eines Handwerksbetriebes nicht der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 4% angewandt werden.

Die Begünstigung gilt auch für den nackten Eigentümer des Grundstückes der durch den Bau der Wohnung auch nackter Eigentümer der Wohnung wird.³⁵⁸

8.2.2.2 Fertigstellung der Erstwohnung

Wird eine Wohnung mit den Begünstigungen der Erstwohnung vor Fertigstellung erworben, können die nachfolgenden Arbeiten zur Fertigstellung dieser Wohnung ebenfalls unter Anwendung des begünstigten MwSt. Satzes von 4% durchgeführt werden.³⁵⁹ Selbstverständlich ist es dazu erforderlich, dass weiterhin die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind:

- Werkvertrag
- Voraussetzungen für die Erstwohnung
- Übereinstimmung mit der ursprünglichen Baukonzession

8.2.2.3 Zusatzleistungen für Varianten und Sonderwünsche

Die Durchführung von zusätzlichen Arbeiten für Varianten oder Sonderwünsche anlässlich des Erwerbs der Erstwohnung können, sofern mit Werkvertrag geregelt, mit dem begünstigten Mehrwertsteuersatz von 4% durchgeführt werden.³⁶⁰

8.2.2.4 Erweiterung der Erstwohnung

Die Arbeiten zur Erweiterung der Erstwohnung können unter folgenden Voraussetzungen mit dem begünstigten MwSt. Satz von 4% durchgeführt werden:³⁶¹

- es müssen die Voraussetzungen für die Erstwohnung³⁶² bestehen
- es muss ein Werkvertrag³⁶³ abgeschlossen werden
- es muss sich um eine Erweiterung handeln die nicht zu einer eigenständigen Immobilien-einheit führt oder in Zukunft als solche eigenständig verwendet werden kann
- die erweiterte Wohnung darf auch nach erfolgter Erweiterung nicht die Kriterien einer Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) erfüllen.

Hinweis:

Um die Erweiterung der Erstwohnung mit dem begünstigten MwSt. Satz von 4% durchführen zu können, ist es nicht erforderlich, dass die Voraussetzungen für die Erstwohnung anlässlich des ursprünglichen Erwerbs oder Baues der Erstwohnung gegeben waren.³⁶⁴

8.2.2.5 Bau eines Wohnhauses samt Erstwohnung

8.2.2.5.1 Bau durch einen Eigentümer

Der begünstigte MwSt. Satz von 4% ist nicht, auch nicht beschränkt auf eine einzige Wohnung, anwendbar, wenn ein Gebäude mit mehreren Wohnungen von einem einzigen Eigentümer gebaut wird, auch wenn dieser grundsätzlich die Voraussetzungen für die Erstwohnung hat. Darauf wurde vom Finanzministerium mehrmals hingewiesen.³⁶⁵

357 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-480 vom 2.3.1994, Kapitel II, Punkt 2,

358 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 308 vom 24.07.2019

359 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 500309 vom 25.3.1974, Nr. 363161 vom 24.9.1979

360 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 22/E vom 22.2.2011

361 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 219/E/2000/245482 vom 30.11.2000 und Nr. 16/E/2001/39592 vom 1.3.2001

362 vgl. Seite 35

363 vgl. Seite 20

364 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 31/E vom 7.3.2010 Pkt. 2.1

365 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-480 vom 2.3.1994 Kapitel 2, Punkt 2, Erlass Nr. 164/E vom 30.10.1998, Schreiben

Begründet wird diese restriktive Auslegung damit, dass:

- durch den Bau von mehreren Wohnungen die Voraussetzung, in der selben Gemeinde keine andere Wohnung zu besitzen nicht erfüllt ist, da gleichzeitig mehrere Wohnungen gebaut werden;
- der Bau zwangsläufig mit einem einheitlichen Werkvertrag geregelt werden muss, so dass keine objektive Aufteilung der Baukosten auf die unterschiedlichen Wohnungen möglich ist.

Hinweis:

Diese restriktive Auslegung, gilt unserer Ansicht nach nicht für den Kauf mehrerer Wohnungen sofern die Erstwohnung zeitlich vor den Kauf der weiteren Wohnungen erfolgt. Beispielsweise kann beim Kauf eines Wohnhauses mit mehreren Wohnungen die Begünstigung für die Erstwohnung für eine Wohnung angewandt werden, wenn diese mit einem getrennten Kaufvertrag zeitlich vor dem Kauf des restlichen Gebäudes erfolgt.

8.2.2.5.2 Abriss und Neubau der Erstwohnung

Wird ein bestehendes Wohnhaus abgerissen und nachfolgende die Erstwohnung neu erbaut stehen ebenfalls die Begünstigungen für den Bau der Erstwohnung zu.³⁶⁶

Ausdrücklich geklärt wurde, dass der vorhergehenden Abriss ebenfalls begünstigt ist wenn das Gebäude durch ein Erdbeben beschädigt ist.³⁶⁷

Nicht ausdrücklich geklärt ist allerdings ob der Abriss des bestehenden Gebäudes, ohne dass dieses objektiv z.B. durch ein Erdbeben beschädigt ist, ebenfalls mit dem begünstigten MwSt. Satz erfolgen kann. Unserer Ansicht nach ist dies nicht zulässig, nachdem die Bestimmung nur von einem Neubau spricht.

8.2.2.5.3 Bau durch mehrere Miteigentümer

Wird ein Gebäude mit mehreren Wohnungen gemeinsam von mehreren Miteigentümern erbaut, kann der begünstigte MwSt. Satz von 4% beschränkt von jenen Miteigentümern, welche die entsprechenden Voraussetzungen für die Erstwohnung mitbringen, unter folgenden Bedingungen angewandt werden:³⁶⁸

- auch wenn ein einziger Werkvertrag zum Bau des gesamten Wohngebäudes abgeschlossen wurde;
- wenn im Werkvertrag die Preise der verschiedenen Wohnungen getrennt festgelegt sind
- wenn im Vorhinein bereits vertraglich festgelegt ist, dass jeder Miteigentümer nach Fertigstellung des Gebäudes Eigentümer nur einer Wohnung wird.

Das Miteigentum an einer anderen Wohnung in der selben Gemeinde zusammen mit anderen Personen außer dem Ehepartner stellt keinen Hinderungsgrund dar.³⁶⁹

8.2.3 Zubehör einer Erstwohnung

8.2.3.1 Definition Zubehör

Als Zubehör zu einer Erstwohnung³⁷⁰ gelten:

- Keller (C/2)

der Agentur der Einnahmen von Bozen Nr. 2003/7733 vom 11.9.2003

366 Erlass des Finanzministerium 164/E vom 30.10.1998

367 Erlass des Finanzministerium 164/E vom 30.10.1998

368 Erlass Nr. 164/E vom 30.10.1998

369 Rundschreiben des Finanzministeriums 19/E vom 1.3.2001

370 vergleiche dazu Seite 35

- Garagen und Autostellplätze (C/6)
- Überdachungen, Dachboden, überdachte Autoabstellplätze (C/7)
- alle anderen Zubehöre, wie z.B. ein Flachdach³⁷¹ (F/5)

die als solche sowohl die subjektiven als auch objektiven Voraussetzungen als Zubehör zur Erstwohnung mitbringen.

Das Zubehör muss in unmittelbarer Nähe zur Wohnung sein.³⁷²

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 4% gilt für den Kauf und den Bau nur eines einzigen Zubehörs. Es ist folglich nicht möglich beispielsweise zwei Garagen oder zwei Keller mit der Begünstigung zu erwerben.

Der Kauf eines Zubehörs kann auch mit einem getrennten Vertrag erfolgen. Er muss nicht gleichzeitig mit dem Kauf der Erstwohnung erfolgen³⁷³.

Nicht als Zubehör gelten Einrichtungsgegenstände.³⁷⁴

Die Zweckbestimmung als Zubehör muss aus einem der folgenden Dokumente hervorgehen:³⁷⁵

- beim **Kauf** des Zubehörs aus dem notariellen Kaufvertrag³⁷⁶
- bei der Zuweisung durch eine **Wohnbaugenossenschaft** im entsprechenden registrierten Zuweisungsdokument³⁷⁷
- beim **Bau** aus der Baukonzession hervorgehen muss.³⁷⁸

8.2.3.2 Kauf und Bau der Erstwohnung samt Zubehör

Erfolgt der Bau oder der Kauf der Erstwohnung samt Zubehör in einem einzigen Rechtsgeschäft, gelten grundsätzlich für das Zubehör die selben Begünstigungen wie für die Erstwohnung.

Beinhaltet der Bau oder der Kauf der Erstwohnung mehr als ein gleichartiges Zubehör,³⁷⁹ kann nur für eines die Begünstigung in Anspruch genommen werden. Für die Zwecke der Registersteuer sowie der Hypothekar- und Katastergebühren gilt es aber weiterhin als ein Rechtsgeschäft sodass die fixe Gebühr für jede dieser Steuern nur einmal zur Anwendung gelangt und somit insgesamt 600,00 Euro (3*200,00) beträgt.³⁸⁰

8.2.3.3 Nachträglicher Bau oder Kauf eines Zubehörs

8.2.3.3.1 Allgemeine Regel

Zur Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes von 4% zum nachträglichen Kauf oder Bau eines Zubehörs, müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:³⁸¹

- die Garage, der Autoabstellplatz, der Keller oder der Dachboden muss einziges Zubehör zur bestehenden Erstwohnung sein.
- die Erstwohnung muss mit den Begünstigungen für die Erstwohnung erworben oder gebaut worden sein. Dies gilt auch wenn die ursprünglich mit den Begünstigungen erworbene Erstwohnung heute nicht mehr die objektiven Voraussetzung erfüllt da sie im Gebäudekataster als A/1 eingestuft ist.³⁸² Wurde diese hingegen ohne Begünstigungen er-

371 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 6259 vom 13.03.2013

372 Antwort der Agentur der Einnahmen Nr. 33 vom 19.01.2022

373 Kapitel I, Punkt 4, Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-480 vom 02.03.1994

374 vgl. dazu Punkt 6.3.1 Immobilie - Mobilien auf Seite 23

375 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 24/E vom 10.06.2004 Pkt. 1.2

376 Rundschreiben 95/2000

377 Rundschreiben 55/2001

378 Erlass der Agentur der Einnahmen 39/E vom 17.03.2006

379 z.B. zwei Garagen

380 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 10/E vom 12.3.2010

381 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001/39592 vom 1.3.2001 Punkt 2.2.2

382 Erlass der Agentur der Einnahmen 362 vom 30.08.2019

worben oder gebaut darf grundsätzlich, mit einigen Ausnahmen, auch ein eventuelles Zubehör im Nachhinein nicht mit den Begünstigungen erworben oder gebaut werden.

- es müssen folglich alle Bestimmungen zum Bau bzw. Erwerb der Erstwohnung oder dessen Zubehörs gemäß den entsprechenden Bestimmungen³⁸³ zum Zeitpunkt des Erwerbs der Wohnung gegeben sein.

8.2.3.3.2 Zubehör zur Wohnung ohne Begünstigungen

Ursprünglich war³⁸⁴ eine Ausnahme zu diesen Voraussetzungen gegeben, wenn die Wohnung vor dem 22.5.1993³⁸⁵ von einer Baufirma nicht mit den Begünstigungen für die Erstwohnung erworben wurde, da damals auch ohne Voraussetzungen der reduzierte MwSt. Satz von 4% anwendbar war. In diesem Falle konnte ein Zubehör im Nachhinein nur dann mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben werden, wenn nachgewiesen werden konnte, dass zum damaligen Zeitpunkt die Voraussetzungen bestanden hatten. Dies musste im Kaufvertrag erklärt werden.³⁸⁶ Mittlerweile³⁸⁷ ist der begünstigte Bau oder Erwerb eines Zubehörs auch dann möglich wenn die Wohnung ohne die Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde wenn zum Zeitpunkt des Erwerbs diese Begünstigungen nicht bestanden hat. Dies unabhängig davon ob zum damaligen Zeitpunkt die subjektiven und objektiven Voraussetzungen zum begünstigten Erwerb bestanden.

8.2.3.3.3 Wohnung im Rohbau erworben

Wurde die Wohnung im Rohbau erworben und war zum Zeitpunkt des Erwerbs die Inanspruchnahme der Begünstigung für den Erwerb einer im Bau befindlichen Erstwohnung nicht möglich, kann ein Zubehör zu dieser Wohnung im Nachhinein trotzdem mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben oder gebaut werden.³⁸⁸

8.2.4 Erwerb der Erstwohnung durch Ersitzung

Mit Urteil des Kassationsgerichtshofes³⁸⁹ wurde festgelegt, dass beim Erwerb der Erstwohnung mittels Ersitzung³⁹⁰ die Begünstigung für die Erstwohnung nur für die Registersteuer anwendbar ist und nicht auch für die Hypothekar und Katastergebühren.

Die Mehrwertsteuer kommt nicht zur Anwendung da keine Zahlung erfolgt.

8.2.5 Verlust der Begünstigung

8.2.5.1 Einführung

Das Gesetz sieht ausdrücklich folgende Tatbestände vor, die zum Verlust der Steuerbegünstigungen für die Erstwohnung führen, mit der Folge, dass die Steuerdifferenz, die vorgesehene Strafe sowie die entsprechenden Zinsen vom Steueramt eingefordert werden.

Diese Tatbestände sind:

1. Falscherklärung anlässlich des Kaufes bzw. Baues
 - die Wohnung erfüllt die Kriterien einer Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9)
 - der Wohn- oder Arbeitssitz liegt nicht in der selben Gemeinde
 - der Erklärer ist Eigentümer, Miteigentümer oder Fruchtnieser einer anderen Wohnung

383 in der Note II-bis Art. 1 Tarif Teil I, DPR 131/86

384 bis zur extensiveren Interpretation durch Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 31/E vom 7.6.2010 Pkt. 1.1

385 DL 155/1993

386 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001/39592 vom 1.3.2001 Punkt 2.2.2

387 seit 7.6.2010 vgl. Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 31/E vom 7.6.2010 Pkt. 1.1

388 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 31/E vom 7.6.2010 Pkt. 1.2

389 Anordnung Nr. 581 vom 15.12.2010, Urteil 29371 vom 16.12.2008

390 usucapione

- in der selben Gemeinde
 - der Erklärer ist Eigentümer einer anderen Wohnung auf gesamtstaatlicher Ebene die mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde
2. unterlassene Verlegung des Wohnsitzes in die entsprechende Gemeinde
 3. Abtretung der mit den Begünstigungen erworbenen Wohnung vor Ablauf von 5 Jahren.

Für die eventuell geschuldete Steuerdifferenz, Strafen und Zinsen ist, entgegen der allgemeinen Bestimmungen im Bereich der Mehrwertsteuer und Registersteuer, ausschließlich der Käufer bzw. Bauherr verantwortlich.³⁹¹

8.2.5.2 Strafe

Wird die Erstwohnung vor Ablauf von fünf Jahren ab Erwerb oder Bau verkauft, so werden die anlässlich des Kaufs bzw. Baues in Anspruch genommene Begünstigung aberkannt.

Das selbe gilt auch wenn der Wohnsitz nicht innerhalb von 18 Monaten in die Gemeinde verlegt wird in der sich die Wohnung befindet.

In diesen Fällen muss die Differenz auf die normalerweise ohne Begünstigung geschuldete Steuer (6%=10%-4%) nachgezahlt werden zuzüglich einer Strafe von 30%.

Hinweis:

Die **Veräußerung** des nackten Eigentums oder des Fruchtgenussrechtes vor Ablauf von 5 Jahren führt ebenfalls zum Verlust der Begünstigung.³⁹²

8.2.5.3 Verkauf und nachfolgender Kauf einer Hauptwohnung

Der Verkauf der mit den Begünstigungen erworbenen **Erstwohnung**³⁹³ und der Kauf innerhalb eines Jahres einer nachfolgenden **Hauptwohnung**³⁹⁴ führt nicht zum Verlust der ursprünglichen Begünstigung.³⁹⁵ Dies gilt grundsätzlich für den Kauf einer nachfolgenden **Hauptwohnung**. Es ist nicht unbedingt erforderlich, dass diese nachfolgende Wohnung mit den Begünstigungen der **Erstwohnung** erworben wird.³⁹⁶ Die nachfolgende Wohnung muss allerdings innerhalb des selben Termins³⁹⁷ als **Hauptwohnung** genutzt werden.

Erfolgt nach dem Verkauf der **Erstwohnung** der Kauf eines Grundstückes zum Bau einer nachfolgenden **Hauptwohnung** führt dies ebenfalls nicht zum Verlust der ursprünglichen Begünstigung, wenn innerhalb eines Jahres zumindest der Rohbau der künftigen **Hauptwohnung** fertiggestellt wird.³⁹⁸

Die nachfolgende **Hauptwohnung** kann sich auch im Ausland befinden.³⁹⁹

Für den Ankauf einer nachfolgenden Hauptwohnung können, wie unter Punkt 13 auf Seite 95 beschrieben, ebenfalls Begünstigungen angewandt werden.

8.2.5.4 Verzicht auf Fruchtgenuss auf die Erstwohnung nach erfolgtem Kauf desselben

Der nachfolgende Verzicht auf den Fruchtgenuss auf die Erstwohnung die mit den Begünstigungen erworben wurde innerhalb von 5 Jahren führt nicht zum Verlust der ursprünglichen

391 Erlass des Finanzministeriums Nr. 310574 vom 24.8.1989

392 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 213/E vom 8.8.2007

393 Vgl. Kapitel 6.7 Kennzeichen der Erstwohnung auf Seite 35

394 Vgl. Kapitel 6.3.5 Erstwohnung - Hauptwohnung auf Seite 26

395 Art. 1 Anmerkung II-bis Abs. 4 Tarif I DPR 131/1986, Erlass des Finanzministeriums Nr. 192/E vom 6.10.2003 sowie Urteil des Kassationsgerichtes Nr. 12737 vom 21.12.1998

396 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 31/E vom 7.6.2010 Pkt. 3.1

397 Vgl. Urteile Kassationsgerichtshofes Nr. 8847/2015, 20042/2015, 13343/2016, 30928/2019

398 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 44/E vom 16.3.2004

399 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 31/E vom 7.6.2010 Pkt. 3.2, Erlass 126/2021 vom 24.02.2021

Begünstigung.⁴⁰⁰

Begründet wird dies dadurch, dass der Verzicht auf den Fruchtgenuss im Gesetz nicht als Grund für die Aberkennung der Begünstigung vorgesehen ist und dieser nicht als Abtretung des Rechtes angesehen werden kann, sondern als Erlöschen des Rechtes angesehen werden muss.

8.2.5.5 Nachträglicher Verzicht auf die Begünstigung

Wurde die Erstwohnung mit den Begünstigungen erworben und bestanden zum Zeitpunkt des Kaufs alle dazu notwendigen Voraussetzungen, kann im Nachhinein auf diese Begünstigung grundsätzlich nicht mehr verzichtet werden.⁴⁰¹

8.2.5.6 Unterlassene Verlegung des Wohnsitzes

Wurde beim Erwerb allerdings die Möglichkeit in Anspruch genommen innerhalb von 18 Monaten den Wohnsitz in die Gemeinde zu verlegen in der sich die erworbene Immobilie befindet, kann vor Ablauf dieser Frist im Nachhinein auf die Inanspruchnahme der Begünstigung ausdrücklich und formell verzichtet und die Nachberechnung der Steuern und Zinsen beantragt werden. In diesem Falle muss die Differenz der geschuldeten Steuer und die Zinsen aber keine Strafen nachgezahlt werden.⁴⁰²

Wurde beim Erwerb die Möglichkeit in Anspruch genommen innerhalb von 18 Monaten den Wohnsitz in die Gemeinde zu verlegen in der sich die erworbene Immobilie befindet, und wird nach Ablauf dieser Frist im Nachhinein auf die Inanspruchnahme der Begünstigung verzichtet, kann vor Feststellung durch das zuständige Finanzamt die freiwillige Berichtigung⁴⁰³ in Anspruch genommen werden. In diesem Falle muss die Differenz der geschuldeten Steuer, die reduzierte Strafe und die Zinsen nachgezahlt werden.⁴⁰⁴

8.2.5.7 Verkauf ohne nachfolgendem Kauf einer Hauptwohnung

Der Verkauf vor Ablauf von 5 Jahren der mit den Begünstigungen erworbenen Erstwohnung ohne dass innerhalb eines Jahres eine zweite Wohnung als **Hauptwohnung** erworben wird, führt grundsätzlich zum Verlust der ursprünglichen Begünstigung.

Es kann allerdings vor Ablauf eines Jahres, in dem eine zweite Wohnung als Hauptwohnung erworben werden kann ohne die ursprüngliche Begünstigung zu verlieren, auf den Kauf einer solchen ausdrücklich und formell verzichtet und die Nachberechnung der Steuern und Zinsen beantragt werden. In diesem Falle muss die Differenz der geschuldeten Steuer und die Zinsen aber keine Strafen nachgezahlt werden.⁴⁰⁵

Nach Ablauf dieser Frist von einem Jahr ab Verkauf der Erstwohnung kann vor Feststellung durch das zuständige Finanzamt die freiwillige Berichtigung⁴⁰⁶ in Anspruch genommen werden. In diesem Falle muss die Differenz der geschuldeten Steuer, die reduzierte Strafe und die Zinsen nachgezahlt werden.⁴⁰⁷

8.2.5.8 Abtretung von Immobilien bei Trennungen und Scheidungen

Wird bei Trennungen und Scheidungen in der entsprechenden Urkunde auch eine Immobilien

400 Urteile des Kassationsgerichtshofes Sektion VI-5 Nr. 22244 vom 7.12.2012 und 10249 vom 2.5.2013

401 Erlass der Agentur der Einnahmen 105/E vom 31.10.2011

402 Erlass der Agentur der Einnahmen 105/E vom 31.10.2011

403 „ravvedimento operoso“

404 Erlass der Agentur der Einnahmen 105/E vom 31.10.2011

405 Erlass der Agentur der Einnahmen 112/E vom 27.12.2012

406 „ravvedimento operoso“

407 Erlass der Agentur der Einnahmen 112/E vom 27.12.2012

von einem Ehepartner auf den anderen übertragen ist diese Übertragung steuerbegünstigt⁴⁰⁸ sofern sie funktional und notwendig zur vermögensrechtlichen Regelung zwischen den Ehepartnern ist. Dieser Zusammenhang muss aus dem Urteil ausdrücklich hervorgehen.

Es fallen dann keine Übertragungssteuern (Registersteuer, Stempelsteuer, Hypothekar- und Katastergebühren) an.⁴⁰⁹

Erfolgt im Rahmen einer Trennung die Abtretung der Wohnung oder seines Anteils an der Wohnung von einem Ehepartner, der diese mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben hat, vor Ablauf von 5 Jahren, so verliert dieser nicht die Begünstigungen unabhängig davon ob er innerhalb eines Jahres eine Hauptwohnung erwirbt.

Erfolgt im Rahmen der Trennung oder Scheidung der Verkauf der gemeinsamen Wohnung, die mit den Begünstigungen der Erstwohnung erworben wurde, an Dritte und Verzichtet ein Ehepartner zugunsten des anderen auf den Verkaufserlös, so verliert letzterer die Begünstigungen wenn er nicht innerhalb eines Jahres eine neue Hauptwohnung erwirbt.

8.3 Landwirtschaftliche Wohngebäude

Begünstigt ist:

- der Verkauf durch die Baufirma⁴¹⁰ und
- Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁴¹¹ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁴¹² von landwirtschaftlichen Wohngebäuden⁴¹³

Der Verkauf dieser Wohngebäude durch die Baufirma⁴¹⁴ unterliegt auch dann dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz wenn diese noch nicht fertiggestellt sind, sofern die ursprüngliche Zweckbestimmung aufrecht bleibt.

Wichtig:

Die Kriterien nach „Tupini“ können bei landwirtschaftlichen Wohngebäuden nicht angewandt werden.⁴¹⁵

Der Verkauf von landwirtschaftlichen Wohngebäuden gemeinsam mit den dazugehörigen landwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt nicht der Mehrwertsteuer⁴¹⁶ sondern der Registersteuer.⁴¹⁷

8.4 Wohnhäusern

Begünstigt mit 4% ist:

- der Bau,
- die Erweiterung,
- der Anbau,
- die Fertigstellung

von Wohnhäusern, wenn sämtliche der folgende Voraussetzungen bestehen:

408 Art. 19 Gesetz 74 vom 6.3.1987

409 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 27/E vom 21.6.2012 Pkt. 2.1 sowie Nr. 2/E vom 21.2.2014 Pkt. 9.2

410 Ziffer 21-bis Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

411 vergleiche dazu Seite 20

412 Ziffer 39 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

413 vergleiche dazu Seite 30

414 wobei auch nicht gewerbliche Körperschaften wie eine Gemeinde als "Baufirma" auftreten kann wenn sie im Rahmen ihrer landwirtschaftlichen Tätigkeit ein landwirtschaftliches Gebäude baut und dieses dann veräußert.

415 Note der Direktion der Einnahmen der Lombardei Nr. 1165/97

416 Art. 2 Abs. 3 Buchst. c) DPR 633/72. Diese Bestimmung verfügt, dass der Verkauf nicht bebaubarer Grundstücke nicht der MwSt. unterliegt. Selbstverständlich gilt das nicht für bebaubare Grundstücke. So muss z.B. die Enteignung eines bereits als Baugrund ausgewiesen und bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstückes vom Landwirt mit 22% MwSt. in Rechnung gestellt werden.

417 Art. 1 Abs. 2 Tarifordnung Teil I DPR 131/86 (Registersteuergesetz). In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass sich Registersteuer und Mehrwertsteuer gegenseitig ausschließen. Unterliegt ein Geschäftsfall der Mehrwertsteuer, so kommt die Registersteuer nur mit der Mindestgebühr im Ausmaß von derzeit Euro 200,00 zur Anwendung (vgl. dazu Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86)

- die Arbeiten werden von einem Bauträger oder einer Wohnbaugenossenschaft durchgeführt, also nicht von einem privaten Bauherren. Für letzteren gilt die Begünstigung von 4% nur im Falle der Erstwohnung.
- die Arbeiten werden aufgrund eines Werkvertrages durchgeführt;
- das Gebäude entspricht den Kriterien des Tupini – Gesetzes;
- das Gebäude darf **nicht als Luxuswohnung** (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) einzu-stufen sein⁴¹⁸
- der Bauträger erstellt das Wohnhaus ausschließlich zum Zwecke des Weiterverkaufes.

Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass der Bau von Wohnhäusern nur dann mit 4% begünstigt⁴¹⁹ ist, wenn der Bau von einem Bauträger oder einer Wohnbaugenossenschaft durchgeführt wird, ein entsprechender Werkvertrag⁴²⁰ abgeschlossen wird, das Gebäude den Kriterien des sogenannten Tupini - Gesetzes⁴²¹ entspricht und der Bauträger das Gebäude ausschließlich zum Zwecke des Weiterverkaufes erstellt.

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz kann auch für die Erweiterung, den Anbau, die Fertigstellung und ähnliches dieser begünstigten Gebäude angewandt werden⁴²².

Wichtig:

Der begünstigte Mehrwertsteuersatz von 4% ist jedoch nicht anwendbar wenn es sich um einen Verkauf des Wohnhauses vor Fertigstellung handelt⁴²³ im Gegensatz zu dieser Möglichkeit beim Kauf der Erstwohnung oder landwirtschaftlicher Wohngebäude.

8.5 Wohnbaugenossenschaften

Die Zuweisung der Wohnungen an die eigenen Mitglieder und der durch einen Werkvertrag⁴²⁴ geregelte Bau von Wohnungen durch eine Wohnbaugenossenschaft unterliegen ebenfalls dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 4%.⁴²⁵ Dies gilt sowohl für Wohnbaugenossenschaften mit geteiltem als auch für solche mit ungeteiltem Eigentum.

Voraussetzung für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer- Satzes ist, dass:

- es sich um ein Wohnhaus gemäß Tupini - Gesetz handelt⁴²⁶
- es sich nicht um eine Luxuswohnung (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) handelt
- im Falle der Zuweisung der Wohnung das Mitglied die Voraussetzungen für den Kauf der Erstwohnung besitzt.

8.6 Fertigteile

Der Kauf von Fertigteilen⁴²⁷ unterliegt dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 4% wenn diese für folgende Zweckbestimmung verwendet werden:

zum **Bau** von:

- Wohngebäuden im Sinne des Tupini – Gesetzes⁴²⁸;
- landwirtschaftlichen Wohngebäuden;

418 Art. 13 Abs. 1 Gesetz Nr. 408 vom 2.7.1949, vgl. dazu Seite 29

419 Ziffer 39 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

420 vergleiche dazu Seite 20

421 vergleiche dazu Seite 30

422 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 500309 vom 25.3.1974 und Nr. 341334 vom 22.6.1983, Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 219/E vom 30.11.2000

423 vgl. Erlasse des Finanzministeriums Nr. 500179 vom 2.5.1975, Nr. 501465 vom 19.6.1975, Nr. 361671 vom 4.8.1978 und Nr. 363161 vom 24.9.1979

424 vergleiche dazu Seite 20

425 Ziffer 26 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

426 Art. 13 Gesetz 408 vom 2.7.1949, vergleiche dazu Seite 30

427 Ziffer 24 Tabelle A, Teil II, Anlage DPR 633/72

428 Art. 13 des Gesetzes Nr. 408/49, vergleiche dazu Seite 30

Das Finanzministerium⁴²⁹ hat festgelegt, dass der Bauherr unter eigener Verantwortung dem Lieferanten eine entsprechende Erklärung ausstellen muss, aus der hervorgeht, dass die betreffenden Fertigteile für den Bau einer begünstigten Immobilie verwendet werden.

Diese Erklärung sollte auf jeden Fall die Adresse der begünstigten Baulichkeit und die Daten der Baukonzession beinhalten.

Auf Seite 100 befindet sich ein Muster für eine solche Erklärung an den Lieferanten.

Für die Form dieser Erklärung bestehen keine Vorschriften. Die Erklärung kann daher auch auf der Bestellung der entsprechenden Fertigteile enthalten sein.

Hinweis:

Nicht geklärt ist wie eine eventuelle Falscherklärung des Käufers oder eine eventuelle anderweitige Verwendung der Fertigteile durch den Käufer geahndet wird, wenn dieser nicht mehrwertsteuerpflichtig ist.

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz kann ausschließlich für Fertigteile angewandt werden, die zum Bau von begünstigten Gebäuden verwendet werden. Das selbe Gut unterliegt dem normalen Mehrwertsteuer Satz wenn es in ein bereits bestehendes Gebäude eingebaut wird.

8.7 Bauliche Hindernisse

Begünstigt sind die Arbeiten zum Abbau, zur Überwindung oder zur Beseitigung baulichen Hindernissen⁴³⁰ zur behindertengerechten Gestaltung sofern diese Arbeiten mit einem Werkvertrag⁴³¹ geregelt sind.⁴³² Das Gesetz limitiert diesen Abbau nicht allein auf bestehende Gebäude. So sind auch Arbeiten begünstigt zur Abflachung für Treppen und Gehsteige, Hebebühnen für Kinderwagen und Rollstuhlfahrer, Verbreiterungen von Türen und ähnliches.⁴³³

Begünstigt sind im allgemeinen sämtliche Arbeiten die dazu führen, dass die Gebäude oder Hindernisse behindertengerecht werden. Die Art der Maßnahmen ist dabei unerheblich: es kann sich folglich auch um eine ordentliche oder außerordentliche Instandhaltung handeln, wenn im Zuge dieser Arbeiten baulichen Hindernisse abgebaut, überwunden oder beseitigt werden.⁴³⁴

Die durchgeführten Arbeiten müssen den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben⁴³⁵ entsprechen.⁴³⁶

Voraussetzung für die Anwendung dieser Begünstigung ist, dass vor Beginn dieser Arbeiten tatsächlich baulichen Hindernisse bestehen.⁴³⁷

Als Beispiel wird ausdrücklich der nachträgliche Einbau eines Aufzuges genannt.⁴³⁸

Wichtig:

Diese Begünstigung ist für Neubauten nicht anwendbar.

Die Begünstigung mit 4% MwSt. besteht auch für den Verkauf von Anlagen und Hilfsmitteln

429 Rundschreiben Nr. 14/330342 vom 17.4.1981 und Nr. 1-E-8-480 vom 2.3.1994 Kapitel 2, Punkt 8

430 barriere architettoniche

431 vergleiche dazu Seite 20

432 Ziffer 41-ter Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

433 Note des Finanzamtes Lombardei Nr. 29093/96

434 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-8-480 vom 2.3.1994 Kapitel 2, Punkt 5 und Punkt 11

435 Gesetz 13 vom 9.1.1989 sowie Art. 2 DM 236 vom 14.6.1989

436 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 3 vom 13.01.2020

437 Note des Finanzamtes Lombardei Nr. 29093/96

438 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 7/E/2001/13833 vom 26.1.2001, Punkt 3.2

zur Überwindung von Hindernissen.⁴³⁹ Dazu zählen nicht normale Aufzüge wohl aber Hebebühnen.⁴⁴⁰

9 Begünstigter Mehrwertsteuersatz von derzeit 10%

9.1 Einführung

Der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% im Bauwesen wird von den Ziffern 127-quinquies, 127-sexies, 127-septies, 127-undecies, 127-duodecies, 127-terdecies, 127-quarterdecies, 127-quinquiesdecies und 127-duodevicies der Tabelle A, Teil III DPR 633/72 behandelt.

Diese Ziffern sehen neben dem Kauf bestimmter Bauwerke oder Materialien im Bauwesen, den Bau dieser Bauwerke, sofern dieser durch einen Werkvertrag geregelt ist, auch eine Ausweitung auf Dienstleistungen (ohne Werkvertrag) betreffend diese begünstigte Immobilien sowie die Vermietung bestimmter Wohnungen vor.

Zusammenfassend unterliegen folgende Lieferungen und Leistungen dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 10%:

9.1.1 Verkauf

- Verkauf von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen
- Verkauf von Kläranlagen
- Verkauf von gleichgestellten Wohnhäusern
- Verkauf von Wohnhäusern ohne Luxuscharakter (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9, keine Erstwohnung)
- Verkauf von Wohnhäusern oder Teilen davon (Tupini) durch Baufirma

9.1.2 Kauf

- Kauf von Fertigteilen zum Bau von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen
- Kauf von Fertigteilen zum Bau von Kläranlagen
- Kauf von Fertigteilen zum Bau von gleichgestellten Wohnhäusern
- Kauf von Fertigteilen für Wiedergewinnungsarbeiten

9.1.3 Werkverträge

- Werkverträge zum Bau von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen
- Werkverträge zum Bau von Kläranlagen
- Werkverträge zum Bau von gleichgestellten Wohnhäusern
- Werkverträge zum Bau von Wohnhäusern ohne Luxuscharakter (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9, keine Erstwohnung)
- Werkverträge zur Durchführung außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten im öffentlichen Wohnbau
- Werkverträge zur Durchführung von Sanierungs- und Restaurierungsarbeiten
- Werkverträge zur Durchführung von baulichen Umgestaltungen
- Werkverträge zur Durchführung von städtebaulichen Umgestaltungen

9.1.4 Dienstleistungen

- Dienstleistungen zur Durchführung von ordentlichen Instandhaltungsarbeiten im privaten Wohnbau
- Dienstleistungen zur Durchführung von außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten im öffentlichen und privaten Wohnbau

439 Ziffer 31 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72

440 Erlass der Agentur der Einnahmen 70/E vom 25.06.2012

- die Vermietung von bestimmten Wohnungen durch die Baufirma

Im folgenden werden die einzelnen begünstigten Geschäftsfälle gesondert behandelt.

9.2 Wiedergewinnungsarbeiten

9.2.1 Allgemeine Begünstigung

Folgende Wiedergewinnungsarbeiten unterliegen dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz:

| Arbeiten: | | MwSt.Satz |
|--|--|-----------|
| a) ordentliche Instandhaltung | manutenzione ordinaria | |
| im privaten Wohnbau | | 10% |
| andere ordentliche Instandhaltungen | | 22% |
| b) außerordentliche Instandhaltung | manutenzione straordinaria | |
| im öffentlichen Wohnbau | | 10% |
| im privaten Wohnbau | | 10% |
| andere außerordentliche Instandhaltungen | | 22% |
| c) Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten | interventi di restauro e di risanamento conservativo | 10% |
| d) Arbeiten zur baulichen Umgestaltung | interventi di ristrutturazione edilizia | 10% |
| f) Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung | Interventi di ristrutturazione urbanistica | 10% |

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 10% ist anwendbar für die Wiedergewinnungsarbeiten gemäß Art. 3 Abs. 1 Buchstaben c, d und e DPR 380/2001:

- an Gebäuden;
- an Infrastrukturen;
- an den Wohnhäusern gleichgestellte Gebäude (wie Schulen usw.);
- an primären und sekundären Infrastrukturen.

Diese weite Auslegung ist möglich da es sich um eine allgemein gehaltene Bestimmung handelt⁴⁴¹. Obwohl die Wiedergewinnung⁴⁴² von primären und sekundären Infrastrukturen nicht mehr explizit im Gesetz vorgesehen wurde, sind auch diese Wiedergewinnungsarbeiten gemäß einer Interpretationsbestimmung⁴⁴³ sowie den Interpretationen der Finanzbehörde begünstigt. Das Finanzamt spricht in diesem Zusammenhang von Begünstigung **unabhängig von der Art:**

- des Gebäudes⁴⁴⁴
- der Anlage bzw. Infrastrukturen⁴⁴⁵
- **der Immobilie**⁴⁴⁶

Diese Arbeiten unterliegen nur dann dem begünstigtem Mehrwertsteuer Satz wenn die entsprechenden Voraussetzung⁴⁴⁷ für die Wiedergewinnungsarbeiten eingehalten sind.

Das Finanzministerium hat mehrmals darauf hingewiesen, dass die Begünstigung nur anwendbar ist, wenn aus der Baubewilligung oder einer entsprechenden Bescheinigung durch die Gemeinde hervorgeht, dass es sich um Arbeiten im Sinne der Bestimmungen des DPR 380/2001 handelt⁴⁴⁸.

441 Ziffer 127-quaterdecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

442 Ziffer 127-quaterdecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

443 Art. 3 Abs. 11 Notverordnung Nr. 90 vom 27.4.1990 umgewandelt mit Gesetz Nr. 165 vom 26.6.1990

444 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 142 vom 9.8.1994, Punkt 4, Absatz 6

445 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 142 vom 9.8.1994, Punkt 4, Absatz 6

446 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1/E-IV-8-480 vom 2.3.1994, Kapitel 2, Punkt 5 (bzw. Pkt. 11) vorletzter Absatz, Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 157/E/2001/176096 vom 12.10.2001, vorletzter Absatz, Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 10/E vom 22.1.2003, letzter Absatz, sowie Nr. 41/E vom 17.2.2009

447 wie auf Seite 41 beschrieben

448 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430791 vom 3.3.1992

9.2.2 Ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen im privaten Wohnbau

9.2.2.1 Einführung

Der Mehrwertsteuer Satz für alle Wiedergewinnungsarbeiten an Gebäuden, die vorwiegend privaten Wohnzwecken dienen, ist auf 10 % reduziert⁴⁴⁹. Die Begünstigung beschränkt sich im wesentlichen nur die Arbeiten zur **ordentlichen** und **außerordentlichen Instandhaltung**, da für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, sowie Arbeiten zur baulichen Umgestaltung bereits der reduzierte Mehrwertsteuer Satz von 10% angewandt wird.⁴⁵⁰

Hinweis:

Die Begünstigung sieht für diese Arbeiten keine subjektiven Einschränkungen vor. Somit deckt sich diese Begünstigung teilweise mit jener für außerordentliche Instandhaltungen im öffentlichen Wohnbau.⁴⁵¹

9.2.2.2 Umfang der Begünstigung

9.2.2.2.1 Begünstigte Gebäude

Folgende Gebäude sind begünstigt:⁴⁵²

- 1) einzelne Wohneinheiten, die als solche im Kataster eingetragen sind (von A1 bis A11, mit Ausnahme der unter A10 eingestuften Einheiten). Voraussetzung ist die Einstufung als Wohneinheit, unabhängig von der eigentlichen Nutzung. Begünstigt sind auch jene Wohneinheiten, die als solche im Gebäudekataster eingestuft sind auch wenn sie Teil einer Immobilie sind die nicht als Wohnhaus⁴⁵³ einzustufen ist;
- 2) Gemeinschaftsflächen (z.B. Treppenhaus, Garageneinfahrt) von Wohnhäusern welche die Kriterien nach dem sogenannten Tupinigesetz⁴⁵⁴ erfüllen;
- 3) öffentliche Bauten, welche für private Wohnzwecke bestimmt sind;
- 4) gleichgestellte Wohnhäuser mit dauerhaftem Aufenthalt,⁴⁵⁵ wie z.B.: Kinderheime, Hospize und Heime, Waisenhäuser, Altersheime, Klöster.
- 5) Zubehör von Wohnhäusern. Die Begünstigung steht auch dann zu, wenn sich die Instandhaltung einzig auf das Zubehör bezieht.

9.2.2.2.2 Begünstigte Dienstleistungen

Grundsätzlich betrifft der reduzierte Mehrwertsteuer Satz von 10% die gesamte Leistung, einschließlich der Roh- und Hilfsstoffe und anderer erforderlicher Güter, mit Ausnahme der bedeutenden Güter.⁴⁵⁶

Nicht begünstigt sind hingegen eventuelle freiberufliche Leistungen⁴⁵⁷ und Unterwerkverträge.⁴⁵⁸

Nicht begünstigt ist ebenfalls die Lieferung (Verkauf) von Material oder Einzelteilen, wenn diese Lieferung nicht vom selben Lieferanten erfolgt der auch die Wiedergewinnungsarbeiten durchführt.⁴⁵⁹

449 Art 7, Abs. 1, Buchstabe b), Gesetz 488 vom 23.12.1999, ursprünglich war diese Begünstigung nur bis zum Jahr 2000 vorgesehen, dann wurde sie immer wieder verlängert bis sie mit Art. 2 Abs. 11 Gesetz 191/2009 dauerhaft eingeführt wurde

450 Ziffer 127 quaterdecies, Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

451 siehe 9.2.3 Außerordentliche Instandhaltungen im öffentlichen Wohnbau auf Seite 69

452 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 247/E/219191 vom 29.12.1999 Pkt. 2.1 und Nr. 71/E/2000/58650 vom 07.04.2000

453 Vgl. dazu Kapitel 6.5.1 Eigentliche Wohnhäuser (Tupini) auf Seite 30

454 Vgl. dazu Kapitel 6.5.1 Eigentliche Wohnhäuser (Tupini) auf Seite 30

455 Vgl. dazu Punkt 6.5.2.2 Gleichgestellte Wohnhäuser mit Wohnsitz auf Seite 31

456 Art 7, Abs. 1, Buchstabe b), Gesetz 488/99 und Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 247/E vom 29.12.1999, Punkt 2.1

457 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 71/E vom 7.4.2000 Pkt. 3.1

458 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 71/E vom 7.4.2000 Pkt. 3.2

459 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 71/E vom 7.4.2000 Pkt. 3.3

9.2.2.2.3 Bedeutende Güter

Bedeutende Güter sind nur teilweise begünstigt. Die Finanzbehörde hat eine Liste der bedeutenden Güter, welche einen wesentlichen Teil am Wert der erbrachten Leistung bilden, erstellt⁴⁶⁰:

- Personen- und Lastenaufzüge
- Türen, Fenster und deren Rahmen (innen und außen)
- Heizkessel inklusive Brenner
- Videosprechanlagen
- Klima- und Belüftungsanlagen
- Sanitäre Anlagen und Armaturen für Bäder
- Sicherheitsanlagen (z.B. Alarmanlagen⁴⁶¹)

Für diese Güter kann der begünstigte Mehrwertsteuer Satz auf jenen Betrag angewandt werden, der sich aus der Differenz zwischen dem Gesamtbetrag der Arbeiten (einschließlich Entgelt für die bedeutenden Güter) und dem Entgelt für die bedeutenden Güter ergibt.

Beträgt das Entgelt für die bedeutenden Güter weniger als 50 Prozent der gesamten Leistung, kann der reduzierte Mehrwertsteuer Satz auf das gesamte Entgelt angewandt werden. Beträgt hingegen das Entgelt für die bedeutenden Güter mehr als 50 Prozent der gesamten Leistung, muss für diesen Differenzbetrag der ordentliche Mehrwertsteuer Satz angewandt werden.

Beispiel:

1. Instandhaltung eines Bades:

Gesamtbetrag der Arbeiten, einschließlich Entgelt für die bedeutenden Güter: 10.000,00 Euro
 Entgelt für den Ankauf von sanitären Anlagen und Armaturen: 3.000,00 Euro
 Entgelt für die Arbeitsleistung, einschließlich Roh- und Hilfsstoffe: 7.000,00 Euro
 Der Anteil der bedeutenden Güter am Gesamtbetrag beträgt weniger als 50 Prozent.
 Der Gesamtbetrag von 10.000,00 Euro wird dem Mehrwertsteuer Satz von 10% unterworfen.

2. Instandhaltung eines Bades:

Gesamtbetrag der Arbeiten, einschließlich Entgelt für die bedeutenden Güter: 10.000,00 Euro
 Entgelt für den Ankauf von sanitären Anlagen und Armaturen: 6.000,00 Euro
 Entgelt für die Arbeitsleistung, einschließlich Roh- und Hilfsstoffe: 4.000,00 Euro
 Der Anteil der bedeutenden Güter am Gesamtbetrag beträgt mehr als 50 Prozent.
 Der reduzierte Mehrwertsteuer Satz kann nicht auf den Gesamtbetrag von 10.000,00 Euro angewandt werden. Es muss die Differenz zwischen dem Gesamtbetrag der Arbeiten (10.000,00 Euro) und dem Entgelt für die bedeutenden Güter (6.000,00 Euro) gebildet werden (4.000,00 Euro). Nur diese Differenz (=4.000,00 Euro = Entgelt für die Arbeitsleistung) unterliegt zusätzlich zum Entgelt für die Arbeitsleistung dem Mehrwertsteuer Satz von 10%, der Restbetrag (2.000,00 Euro) unterliegt dem ordentlichen Mehrwertsteuer Satz von 22%.

Unserer Ansicht nach zählt die Fertigung und Lieferung von Holzbalkonen auf Maß nicht zur den bedeutenden Gütern, da diese nicht in der oben genannten Liste enthalten sind. Der Austausch eines bestehenden Balkons durch Fertigung und Lieferung eines neuen Holzbalkons auf Maß stellt daher, unserer Auffassung nach, eine außerordentliche Instandhaltungsarbeit dar.

Ebenfalls als bedeutende Güter angesehen werden müssen Türen und Fenster die auf Maß erzeugt werden. Dies trifft dann zu, wenn beispielsweise ein Tischler mit einem einzigen Vertrag die Herstellung und den Einbau der Türen oder Fenster vereinbart. Auch in diesem Fall muss

460 Dekret des Finanzministeriums vom 29.12.1999, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik Nr. 306 vom 31.12.99

461 Vgl. dazu Il Sole 24 Ore - Esperto Risponde Nr. 10 vom 10.3.2008

der Wert der Türen und Fenster als bedeutendes Gut angesehen werden.⁴⁶²

9.2.2.3 Ausstellung der Rechnung

Die Berechnung des Anteils auf den der reduzierte Mehrwertsteuer Satz angewandt werden kann, muss auf der Rechnung getrennt ausgewiesen werden. Somit muss auf der Rechnung ausdrücklich der Wert der bedeutenden Güter aufscheinen.

9.2.3 Außerordentliche Instandhaltungen im öffentlichen Wohnbau

Begünstigt mit dem reduzierten Mehrwertsteuersatz von 10%, sind außerordentliche Instandhaltungsarbeiten⁴⁶³ an Gebäuden die folgende Voraussetzungen erfüllen.⁴⁶⁴

- öffentlicher Wohnbau, dazu zählen auch die Wohnhäuser des Wohnbauinstitutes
- Wohnhäuser, dazu zählen auch die Wohnhäuser die für einen permanenten Aufenthalt geeignet sind (Wohnsitz). **Nicht** dazu zählen hingegen die gleichgestellten Wohnhäuser, die **nicht** auf einen dauerhaften Wohnsitz ausgerichtet sind.⁴⁶⁵

Nur wenn beide Voraussetzungen gleichzeitig zutreffen kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz angewandt werden. So sind außerordentliche Instandhaltungen an öffentlichen Bürogebäuden nicht begünstigt.⁴⁶⁶

In jedem Fall begünstigt sind die Arbeiten zur Anpassungen der Elektroanlagen an die Sicherheitsbestimmungen die im öffentlichen Wohnbau durchgeführt werden.⁴⁶⁷

Wichtig:

Diese Arbeiten sind auch ohne Werkvertrag begünstigt.

9.2.4 Wiedergewinnung und Erweiterung

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 10% ist nur für bestimmte Wiedergewinnungsarbeiten anwendbar. Für Erweiterungsarbeiten ist, mit Ausnahme der Erstwohnung, grundsätzlich keine Begünstigung vorgesehen.

In der Praxis kommt es häufig vor, dass beispielsweise Sanierungsarbeiten gleichzeitig mit einer Erweiterung durchgeführt werden.

In solchen Fällen ist für den Teil der Wiedergewinnungsarbeiten nur dann der begünstigte Mehrwertsteuer Satz anwendbar, wenn für beide Arbeiten unterschiedliche Werkverträge abgeschlossen werden, oder wenn in einem Werkvertrag die unterschiedlichen Arbeiten getrennt angeführt werden und für diese jeweils ein getrennter Preis festgelegt wird.⁴⁶⁸

9.3 Primäre und sekundäre Infrastrukturen

Begünstigt ist der Kauf⁴⁶⁹ und Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁴⁷⁰ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁴⁷¹ von primären und sekundären Infrastrukturen.

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz gilt ausschließlich für die als primäre und sekundäre Infrastrukturen definierten Baulichkeiten.⁴⁷² Eine Ausdehnung im Interpretationswege auf andere

462 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 25/E vom 6.3.2015

463 vergleiche dazu Seite 42

464 Ziffer 127-duodecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

465 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 151/E/46615 vom 9.7.1999 und 141/E vom 09.08.1994

466 Erlass des Finanzministeriums Nr. 86/E/1998/108622 vom 22.7.1998

467 Antwort auf eine parlamentarische Anfrage Nr. 5-06218 vom 6.5.1999

468 Erlass Nr. 223/E/III-7-1215 vom 21.9.1996

469 Ziffer 127-quinquies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

470 vergleiche dazu Seite 20

471 Ziffer 127-septies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

472 siehe dazu Kapitel 6.9 Primäre und sekundäre Infrastrukturen auf Seite 45

Baulichkeiten ist nicht zulässig⁴⁷³.

Zu jeder dieser Infrastrukturen gibt es eine Reihe von Interpretationen von Seiten der Finanzbehörde und eine umfangreiche Rechtsprechung. Es wird daher auf die einzelnen Baulichkeiten näher eingegangen.

9.3.1 Straßen

9.3.1.1 Eigentliche Straßen

Begünstigt sind nur Straßen die einem Wohnort⁴⁷⁴ dienen.⁴⁷⁵ Der begünstigten Mehrwertsteuer Satz kann auch für Straßen die sich außerhalb von Ortschaften befinden beansprucht werden, sofern sie einem Wohnort dienen.⁴⁷⁶

Die Finanzbehörde⁴⁷⁷ führt als Beispiel eine Straße an die ein Industriegebiet durchquert um eine Wohngegend zu erreichen oder eine Straße die eine Fraktion mit dem Hauptort verbindet.⁴⁷⁸

Begünstigt ist auch die Straße die eine Sportzone mit einem Wohnort verbindet auch wenn diese Straße gleichzeitig einem Industriegebiet dient.⁴⁷⁹

Nicht begünstigt sind Straßen die keine Beziehung zu einem Wohnort haben, wie z.B.: Autobahnen, Schnellstraßen, Straßen von nationaler (Staatsstraßen) und provinzieller (Landesstraßen) Bedeutung und Güterwege.⁴⁸⁰

Ebenso unterliegen Modernisierungs-, Befestigungs- und Asphaltierungsarbeiten von Gemeindestraßen keinem begünstigten MWST-Satz, da sie nur eine Verbesserung und/oder Veränderung bestehender Straßen darstellen.⁴⁸¹

Hinweis:

Einige namhafte Autoren sind der Auffassung, dass die Zweckbestimmung der Straße für einen Wohnort durch die oben angeführte Interpretationsbestimmung ebenfalls aufgehoben sei. Damit wären alle Straßen begünstigt. Wir sind aber mangels klarer Aussagen durch die Finanzbehörde nicht dieser Auffassung und vertreten eine restriktive These.

9.3.1.2 Gehsteige

Nach Auslegung der Agentur der Einnahmen⁴⁸² unterliegt ausdrücklich auch der Neubau von Gehsteigen, Fußgängerwegen und Fußgängerinseln auf bereits bestehenden Straßen, die zu den primären Infrastrukturen zählen, dem begünstigten MwSt. Satz von 10%. Dies deshalb weil Gehsteige und Fußgängerwege Bestandteil der Straße bilden.⁴⁸³

9.3.1.3 Fahrradwege

Die Anwendung des begünstigten MwSt. Satzes für den Bau von Fahrradwegen war ursprünglich umstritten.⁴⁸⁴

473 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430.057 vom 18.3.1992

474 "centro abitato", der Begriff Wohnort wurde vom Finanzministerium nie definiert. Es wurde vielmehr darauf hingewiesen, dass die betreffende Gemeinde festlegen muss welches in ihrem Falle Wohnorte sind.

475 strade residenziali

476 Bis 1990 musste die Straße innerhalb der Ortschaft liegen. Mit der Interpretationsbestimmung gemäß Art. 3 Abs. 11 Notverordnung Nr. 90 vom 27.4.1990 umgewandelt mit Gesetz Nr. 165 vom 26.6.1990 wurde diese Einschränkung aufgehoben.

477 Rundschreiben Nr. 26 vom 12.5.1990 und Nr. 69 vom 24.10.1990

478 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430873 vom 9.6.1992

479 Erlass des Finanzministeriums Nr. 431490 vom 21.1.1992

480 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 550746 vom 2.5.89 und Nr. 551425 vom 8.6.89 und Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 139 vom 17.11.1994

481 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 202/E vom 19.05.2008

482 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 202/E vom 19.05.2008 sowie Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 41/E vom 17.02.2009

483 Erlass des Finanzministeriums 332592 vom 3.11.1981

484 In der Rechtslehre zeichneten sich zwei unterschiedliche Ansätze ab, die beide davon ausgehen, dass es sich hierbei um Infrastrukturen

Nach Auslegung der Agentur der Einnahmen⁴⁸⁵ unterliegt ausdrücklich auch der Bau von Fahrradwegen dem begünstigten MwSt. Satz von 10% da diese eindeutig den primären Infrastrukturen zuzurechnen sind. Es wird dabei keine weitere Voraussetzung gefordert und nicht unterschieden ob sich der Fahrradweg innerhalb oder außerhalb von bewohnten Ortschaften befindet. Diese Antwort wurde auf die Anfrage einer Bezirksgemeinschaft⁴⁸⁶ gegeben. Nachdem Bezirksgemeinschaften in der Regel die übergemeindlichen Fahrradwege bauen, ist davon auszugehen, dass die Agentur der Einnahmen auch diese begünstigt.

Wir sind eher der Auffassung, dass auch bei Fahrradwege die Funktion zu einer bewohnten Ortschaft gegeben sein muss. Daher kann unserer Meinung nach nur für Fahrradwege, die einer bewohnten Ortschaft dienen, also sich im wesentlichen innerhalb von Ortschaften befinden, der begünstigte MwSt. Satz angewandt werden.

9.3.2 Parkplätze

Für Parkplätze oder Garagen gibt es vom MwSt. Gesetz grundsätzlich keine allgemeine Begünstigung. Es sind lediglich für ganz bestimmte Parkplätze Begünstigungen vorgesehen. Dazu zählen:

- | | |
|--|-----------|
| – Zubehör zur Erstwohnung | 4% MwSt. |
| – Öffentliche Parkplätze als primäre Infrastruktur | 10% MwSt. |
| – Öffentliche und private Parkplätze i.S. des Tognoli Gesetzes | 10% MwSt. |

Unter Parkplatz sind nicht nur oberirdische Flächen zu verstehen sondern auch unter- oder überirdische Parkhäuser.⁴⁸⁷

9.3.2.1 Öffentliche Parkplätze als Infrastruktur

Als primäre Infrastruktur sind ausschließlich öffentliche Parkplätze begünstigt. Auch hier gilt wieder der Grundsatz einer objektiven Begünstigung: d.h., dass der öffentliche Parkplatz auch im Eigentum von Privaten stehen kann. Privatparkplätze, die nicht öffentlich zur Verfügung stehen, sind von der Begünstigung für die primären Infrastrukturen ausgeschlossen.

9.3.2.2 Förderung der Parkplätze (Tognoli)

Für den Bau von Parkplätzen wurde unabhängig von den bestehenden Begünstigungen im Rahmen der primären Infrastrukturen ein Gesetz⁴⁸⁸ erlassen, das seinerseits den begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 10%⁴⁸⁹ für den Bau und für den Kauf von Parkplätzen vorsieht⁴⁹⁰. Dieses Gesetz begünstigt auch Privatparkplätze.

Wesentliches Merkmal dieses Gesetzes ist es, dass es dem Eigentümer erlaubt auch entgegen den Bestimmungen zur Raumordnung im Untergeschoss und im Erdgeschoss Autoabstellplätze zu errichten.⁴⁹¹ Diese müssen allerdings als Zubehör zu einer bereits bestehenden Immobilie

handelt: 1) Fahrradwege als Sportstätten und folglich als sekundäre Infrastruktur begünstigt (Giuseppe Galeotto, aliquota al 10 per cento per le piste ciclabili, in l'esperto risponde Nr. 47 vom 12.6.2000 Seite 1043), 2) Fahrradwege als Straße und folglich als primäre Infrastruktur begünstigt. Dies auch in Hinblick darauf dass in der neuen Straßenverkehrsordnung Fahrradwege ausdrücklich angeführt sind. - In beiden Fällen mussten selbstverständlich die selben Voraussetzungen gelten, wie sie für die Infrastrukturen vorgesehen sind, denen die Fahrradwege im Interpretationswege gleich gestellt werden. Bei Sportstätten gilt dass diese nur für ein Stadtviertel bzw. eine kleine Gemeinde, keinesfalls aber übergemeindlich als Infrastruktur gelten und damit nicht dem begünstigten MwSt. Satz von 10% unterliegen. Für Fahrradwege muss daher das selbe gelten. Nachdem diese aber in der Regel nicht auf ein Stadtviertel oder eine kleine Gemeinde beschränkt bleiben, war dieser Ansatz nicht zielführend.

485 Schreiben der Agentur der Einnahmen von Bozen Prot.Nr. 11685/2001 vom 27.8.2001

486 die Bezirksgemeinschaften erhalten die Landesbeiträge in der Regel nur für übergemeindliche Fahrradwege

487 Erlass des Finanzministeriums Nr. 460796 vom 14.4.1987 sowie Erlass des Finanzministeriums Nr. 550203 vom 04.07.1989

488 Dreijahresplan zur Förderung der Parkplätze – so genannte "Tognoli" Gesetz Nr. 122 vom 24.3.1989, veröffentlicht im Amtsblatt der Republik Nr. 80 vom 6.4.1989

489 ursprünglich 2%; zuerst wurde der MwSt. - Satz von 2% auf 4%, dann auf 9% und nunmehr auf 10% angehoben. Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1/E vom 2.3.1994, Kapitel 2, Punkt 3. Der Kassationsgerichtshof ist allerdings im Urteil 446 vom 11.1.2018, der Meinung dass für diese Parkplätze 4% MwSt. Anwendung findet. Insofern besteht ein Widerspruch zwischen Finanzverwaltung und Rechtsprechung.

490 Art. 11 Abs. 2 Gesetz Nr. 122 vom 24.3.1989

491 Art. 9 Abs. 1 Gesetz 122/89

zweckbestimmt und können nicht getrennt von dieser verkauft werden. Ein weiteres wesentliches Merkmal besteht darin, dass es den Gemeinden erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen öffentliche Flächen für private Autoabstellplätze zur Verfügung zu stellen.⁴⁹²

Die Finanzbehörde hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der begünstigte Mehrwertsteuer Satz im Sinne des so genannten Tognoli - Gesetzes nur beansprucht werden kann, wenn die entsprechende Baukonzession im Sinne dieses Gesetzes ausgestellt wurde⁴⁹³ oder wenn die Gemeinde als Baubehörde eine entsprechende Erklärung ausstellt.⁴⁹⁴

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes ist daher dass:

- eine Immobilie bereits besteht;
- im Erdgeschoss dieser Immobilie oder unterirdisch Parkplätze gebaut werden;
- diese Parkplätze mit einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch als Zubehör zur bestehenden Immobilie eingestuft werden, und damit nicht mehr getrennt veräußert werden können;⁴⁹⁵
- die Baukonzession im Sinne dieses Gesetzes ausgestellt wurde oder eine entsprechende Bescheinigung der Gemeinde vorliegt.

Voraussetzung ist auch, dass der Bau der Autoabstellplätze im Einklang mit den Bemühungen der Gemeinde zur Lösung der Verkehrsprobleme steht,⁴⁹⁶ nachdem die Lösung dieser Probleme der Grundsatz des sogenannten Tognoli - Gesetzes ist.⁴⁹⁷

Nicht erforderlich ist, dass:⁴⁹⁸

- der Autoabstellplatz Zubehör zu einer Wohnung ist, er kann vielmehr Zubehör zu jeder Immobilie sein;⁴⁹⁹
- es sich um einen öffentlichen Autoabstellplatz handelt⁵⁰⁰, es kann sich auch um private Parkplätze handeln;
- die Autoabstellplätze innerhalb einer bewohnten Ortschaft entstehen⁵⁰¹.

Hinweis:

Da in Südtirol eigene baurechtliche Bestimmungen bestehen, werden hier Baukonzessionen für den Bau von Garagen in der Regel nicht in Bezug auf dieses Gesetz ausgestellt. Inhaltlich aber entspricht der Art. 124 des L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997 den gestellten Forderungen für die Inanspruchnahme des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes.

Unserer Meinung nach ist es daher notwendig, dass die Baukonzession nach dieser Bestimmung ausgestellt wurde.

9.3.3 Abwasserleitungen

Begünstigt sind ausschließlich Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser von Wohnorten. Aufgrund der oben zitierten Interpretationsbestimmung⁵⁰² sind auch die entsprechenden Leitungen außerhalb von Ortschaften begünstigt, sofern sie eben diesen Wohnort betreffen.

492 Art. 9 Abs. 4 Gesetz 122/89

493 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 431236 vom 2.5.1992 und Nr. 430607 vom 7.4.1993

494 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 501178 vom 18.2.1992 und Nr. 430986 vom 3.4.1992

495 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430986 vom 3.4.1992

496 Erlass des Finanzministeriums Nr. 501178 vom 18.2.1992

497 Art. 3 Abs. 1 Gesetz 122/89

498 Vgl. dazu auch das Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 446 vom 11.1.2018 in dem in einem Absatz der Parkplatz als Zubehör zu einer Wohnung (residenziali) gefordert wird, dann aber in Bezug auf die Anwendung der MwSt. Befreiung gemäß Art .10 auch von einem Bezug auf ein Zubehör zu gewerblichen Immobilien spricht.

499 Art. 9 Abs. 1 Gesetz 122/89

500 Erlass des Finanzministeriums Nr. 501178 vom 18.2.1992

501 Erlass des Finanzministeriums Nr. III/7/104 vom 17.2.1994

502 Art. 3 Abs. 11 Notverordnung Nr. 90 vom 27.4.1990 umgewandelt mit Gesetz Nr. 165 vom 26.6.1990

Sicherlich nicht begünstigt sind Abwasserleitungen von landwirtschaftlichen oder Industriebetrieben.

9.3.4 Trinkwasserleitungen

Begünstigt sind ausschließlich Trinkwasserleitungen für einen Wohnort. Auch hier ist eine Funktionalität zum Wohnort notwendig.⁵⁰³ Aufgrund der oben angeführten Interpretationsbestimmung⁵⁰⁴ sind nicht nur die Verteilernetze in den Ortschaften sondern auch die entsprechenden Zuleitungen begünstigt, auch wenn diese außerhalb der Ortschaft liegen. Grundsätzlich sind alle Bauten die zum Verteilernetz dazu gehören begünstigt.

Beispiele hierfür sind:⁵⁰⁵

- Wasserleitungen;
- Wassertanks;
- Piezometer Anlagen und Wasserschlöss⁵⁰⁶;
- Anlagen für die Trinkwasseraufbereitung;⁵⁰⁷
- ähnliche Anlagen;

Nicht begünstigt sind hingegen alle vorgeschalteten Bauten, wie Auffangbecken, Stauseen, Staudämme und ähnliches.

9.3.5 Löschwasserleitungen

Löschwasserleitungen und die dazugehörigen Anschlüsse (Hydrant) gehören zum Bereich Zivilschutz und somit zum institutionellen Bereich der öffentlichen Körperschaften.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob die entsprechenden Leitungen:

- zusammen mit dem Trinkwassernetz errichtet werden und somit keine eigenständigen Leitungen vorhanden sind;
- als eigenständige und somit vom Trinkwasser unabhängige Leitungen errichtet werden.

Im ersten Fall kann davon ausgegangen werden, dass das Leitungsnetz fast ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient und somit kann für den Bau des Leitungsnetzes (aber nicht für die Löschwasserhydranten) der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% angewandt werden⁵⁰⁸.

Im zweiten Fall ist hingegen der ordentliche Mehrwertsteuersatz anzuwenden, weil es sich lediglich um ein (Wasser)Leitungsnetz und nicht um ein Trinkwasserleitungsnetz handelt.⁵⁰⁹

9.3.6 Leitungen für Strom und Gas

Für die Leitungen für Strom und Gas gelten im wesentlichen die selben Grundsätze wie für die Trinkwasserleitungen. Die Leitung muss in Funktion eines Wohnortes stehen. Die Leitungen sind auch außerhalb der Ortschaften begünstigt, wenn sie diese Wohnorte betreffen.

9.3.7 Öffentliche Beleuchtung

Begünstigt ist nur die öffentliche Beleuchtung eines Wohnortes.⁵¹⁰ Auch in diesem Falle findet die Interpretationsbestimmung Anwendung, der zufolge auch Infrastrukturen außerhalb von Ortschaften begünstigt bleiben wenn diese nicht ihre Funktionalität für den betreffenden Wohnort verlieren.

503 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 14/330342 vom 17.4.1981

504 Art. 3 Abs. 11 Notverordnung Nr. 90 vom 27.4.1990 umgewandelt mit Gesetz Nr. 165 vom 26.6.1990

505 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 69/430843 vom 24.10.1990

506 Impianto piezometrico

507 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430523 vom 23.12.1991

508 Ziffer 127-quinquies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72 und Art. 4, Buchst. d), Gesetz 847/1964 („rete idrica“)

509 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430523 vom 23.12.1991

510 centro abitato

9.3.8 Ausgestattete öffentliche Grünflächen

Als ausgestattete öffentliche Grünflächen gelten jene Flächen, die als öffentliches Grün ausgewiesen sind und mit geeigneten Kinderspielflächen oder Einrichtungen für die sportliche Betätigung der Jugendlichen versehen sind.

Diesbezüglich sind immer die baurechtlichen Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde ausschlaggebend.

Sie gelten als primäre Infrastrukturen.

9.3.9 Schulgebäude

9.3.9.1 Kinderhorte, Kindergärten und Schulen

In Bezug auf die Anwendbarkeit des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes für Kinderhorte, Kindergärten und Pflichtschulen gab es bisher keinerlei Interpretationsschwierigkeiten. Es gibt daher auch nur wenige Aussagen der Finanzbehörde und wenig Rechtsprechung.

9.3.9.2 Turnhallen für Schulgebäude

Der Bau einer Turnhalle für Schulgebäude kann mit dem selben begünstigten Mehrwertsteuer Satz durchgeführt werden, der für den Bau des Schulgebäudes selbst vorgesehen ist.

Die Finanzbehörde hat in einer Reihe von Erlassen⁵¹¹ immer wieder darauf hingewiesen, dass eine Turnhalle für eine Schule als Zubehör⁵¹² zu dieser Schule angesehen werden muss und daher ebenfalls dem selben Mehrwertsteuer Satz unterliegt wie die Schule selbst. Die Schule ist begünstigt, da sie den Wohnhäusern gleichgestellt ist⁵¹³.

Dies gilt, auch wenn eine Turnhalle für mehrere Schulen und damit nicht unbedingt unmittelbar neben der Schule gebaut wird.⁵¹⁴ Dies gilt, auch wenn es sich um unterschiedliche Schulen handelt z.B.: Grundschule und Mittelschule.⁵¹⁵ Wichtig und ausschlaggebend ist einzig die funktionelle Zugehörigkeit zur Schule.⁵¹⁶ Die Tatsache dass die Turnhalle nur an ein Schulgebäude angebaut wird ohne dass diese als Zubehör eingestuft wird, genügt nicht.⁵¹⁷

9.3.10 Märkte

Begünstigt sind ausschließlich Märkte für Stadtviertel oder kleinere Gemeinden.⁵¹⁸ Nicht begünstigt sind ohne Zweifel Märkte für ein größeres Einzugsgebiet.

9.3.11 Außenstellen von Gemeinden

Die Finanzbehörde hat mehrmals darauf hingewiesen⁵¹⁹, dass der begünstigte Mehrwertsteuer Satz nur auf Außenstellen der Gemeindeverwaltung und nicht auf das Rathaus selbst anwendbar ist

In Anbetracht der geringen Größe der meisten Gemeinden und dem damit verbundenen geringen Interesse, wird von einer näheren Behandlung dieses Punktes Abstand genommen.

511 Nr. 500960 vom 27.6.1974

512 "pertinenz"

513 Gesetz 659 vom 19.7.1961

514 Erlass des Finanzministeriums Nr. 503612 vom 24.1.1975

515 Erlass des Finanzministeriums Nr. 321671 vom 29.4.1986

516 Erlass des Finanzministeriums Nr. 331824 vom 3.11.1981

517 Erlass des Finanzministeriums Nr. 342477 vom 14.2.1985

518 Erlass des Finanzministeriums Nr. 344478 vom 14.5.1984

519 Erlass Nr. 503923 vom 17.10.1973, Nr. 360777 vom 7.11.1979 und Antwort des Finanzministers auf eine parlamentarische Anfrage Nr. 2/1654/U.L. vom 27.11.1980

9.3.12 Kirchen und dazugehörige Jugendräume

Jugendräume die von der Kirche für die Freizeitgestaltung der Jugendlichen⁵²⁰ verwendet werden sind ausdrücklich als sekundäre Infrastrukturen anerkannt.⁵²¹ Sie gelten als Zubehör zur Kirche und sind somit dieser in allen Belangen gleichgestellt.

In Bezug auf die Anwendbarkeit des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes für Kirchen und dazugehörige Baulichkeiten gab es bisher keinerlei Interpretationsschwierigkeiten. Es gibt daher auch nur wenige Aussagen der Finanzbehörde und wenig Rechtsprechung.

9.3.13 Sportplätze

Auch für Sportplätze gilt die Einschränkung, dass diese nur begünstigt sind, wenn sie für ein Stadtviertel oder eine kleine Gemeinde gedacht sind. In einer Reihe von Erlassen wurde immer wieder darauf hingewiesen. Daraus folgt, dass Sportplätze die für ein größeres Einzugsgebiet (z.B. Talschaft, Bezirksgemeinschaft) ausgerichtet sind, nicht den begünstigten Mehrwertsteuer Satz anwenden können. Bestehen z.B. Verträge mit dem Nationalverband (CONI), in dem sich der Bauherr verpflichtet, den Sportplatz für bestimmte Mannschaften, Meisterschaften oder dergleichen zu bestimmten Zeiten zu reservieren, kann auch davon ausgegangen werden, dass dieser Sportplatz nicht vornehmlich für die eigene Gemeinde und für deren breite Öffentlichkeit bestimmt ist.

Begünstigt sind auch die Arbeiten zur Fertigstellung eines Sportplatzes und die nachträgliche Überdachung oder der nachträgliche Bau der Umkleideräume⁵²².

Die Baumaßnahmen für Mehrzwecksportplätze sind den sekundären Infrastrukturen gleichgestellt.⁵²³ Damit sind alle Bauten von Sportplätzen im Rahmen dieses Gesetzes ebenfalls dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz unterworfen.

9.3.14 Soziale, kulturelle und sanitäre Einrichtungen

9.3.14.1 Allgemeine Grundsätze

Die Finanzbehörde hat bisher lediglich folgende allgemeingültige Kriterien festgelegt, nach welchen festgestellt werden kann ob eine bestimmte Einrichtung als soziale, kulturelle oder sanitäre Einrichtung und damit als sekundäre Infrastruktur eingestuft und daher mit dem begünstigten MwSt. Satz gebaut werden kann:

Verwendungszweck

Das Gebäude muss hauptsächlich für die unten angeführten Verwendungen zweckgebunden sein. Dabei gelangen die Regeln nach "Tupini" zur Anwendung:⁵²⁴ d.h. wenn mehr als 50% der oberirdischen Fläche für diese Zwecke verwendet werden gilt das gesamte Gebäude als sekundäre Infrastruktur.⁵²⁵

Urbanistische Zone

Die Infrastruktur muss in einer Zone für öffentliche Einrichtungen gebaut werden. Ausschlaggebend dazu ist der geltende Bauleitplan.⁵²⁶

Öffentlich

Die Infrastruktur muss der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und öffentlich zugänglich

520 „attività di oratorio“

521 Gesetz Nr. 206/2003

522 Erlass des Finanzministeriums Nr. 431356 vom 29.2.1992

523 Notverordnung Nr. 2 vom 3.1.1987 umgewandelt mit Gesetz Nr. 65 vom 6.3.1987. Mit diesem Gesetz zur Fußballweltmeisterschaft 1990 in Italien wurden die im Rahmen dieses Gesetzes durchgeführten Baumaßnahmen den sekundären Infrastrukturen gleichgestellt.

524 Vgl. dazu Punkt 6.5.1 Eigentliche Wohnhäuser (Tupini) auf Seite 30

525 Erlass Nr. 399968 vom 26.7.1985 und Nr. 430680 vom 30.7.1990

526 Erlass des Finanzministeriums Nr. 561194 vom 3.12.1990

sein.⁵²⁷

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass es den jeweiligen Gemeinden obliegt festzustellen, ob ein bestimmtes Gebäude als soziale, kulturelle⁵²⁸ oder sanitäre Einrichtung angesehen werden kann.⁵²⁹

9.3.14.2 Beispiele

Aufgrund der bisherigen Erlasse der Finanzbehörde können folgende Einrichtungen als begünstigt angesehen werden:

- Seniorentreff⁵³⁰
- Jugendtreff⁵³¹
- Bibliotheken⁵³²
- Erste Hilfe Einrichtungen
- Ambulatorien
- Einrichtungen zur Müllentsorgung und Wiederaufbereitung⁵³³. Darunter fallen auch Recyclinghöfe.
- Öffentlich zugängliche Versammlungssäle für Konferenzen und Tagungen⁵³⁴
Unserer Ansicht nach kann ein Musikpavillon als kulturelle Einrichtung angesehen werden, sofern er öffentlich zugänglich ist. Bei einem Musikprobelokal ist zu klären ob dieses Lokal ausschließlich einer Personengruppe zur Verfügung gestellt wird oder ob es allgemein der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.
- Auditorien⁵³⁵

Nicht zu den sozialen, kulturellen oder sanitären Einrichtung zählen Forschungseinrichtungen.⁵³⁶

9.3.15 Infrastruktur für die Telekommunikation

Das Kabelrohrnetz für die Telekommunikation ist den primären Infrastrukturen gleichgestellt.⁵³⁷

Dazu zählen auch:

- baulichen Arbeiten⁵³⁸
- Aushub⁵³⁹
- Verlegung der Kabel⁵⁴⁰
- übergeordneten Hauptleitungen⁵⁴¹
- Glasfaser und Lichtwellenleiter⁵⁴²
- Mobilfunkanlagen⁵⁴³

Diese Infrastrukturen sind unter anderem auch die Voraussetzungen für die Verbreitung von schnellen Internetzugängen.

527 Erlass des Finanzministeriums Nr. III-7-127 vom 24.2.1994, Nr. 430680 vom 30.7.1990 und Nr. 322172 vom 27.1.1987

528 "attrezzature culturali"

529 Erlass des Finanzministeriums Nr. 561194 vom 3.12.1990

530 Erlass Nr. 399968 vom 26.7.1985

531 Erlass Nr. 399968 vom 26.7.1985

532 Erlass Nr. 399968 vom 26.7.1985 und Nr. 322172 vom 27.1.1987

533 Art. 16 Abs. 8 DPR 380 vom 6.6.2001 ursprünglich geregelt in Art. 17 bis Notverordnung Nr. 361 vom 31.8.1987 umgewandelt mit Gesetz Nr. 441 vom 29.10.1987

534 Erlass des Finanzministeriums Nr. 430680 vom 30.7.1990 und Nr. 322172 vom 27.1.1987

535 Erlass des Finanzministeriums Nr. 399968 vom 26.7.1985

536 Erlass des Finanzministeriums Nr. III-7-127 vom 24.2.1994 und Nr. 561194 vom 3.12.1990

537 Art. 3 Abs. 3 D.Lgs. 198 vom 4.9.2002, sowie Art. 16 Abs. 7-bis DPR 380 vom 6.6.2001

538 Art. 7 Abs. 1 D.Lgs. 198 vom 4.9.2002 auf den der Art. 3 Abs. 3 D.Lgs.198/2002 Bezug nimmt

539 Art. 7 Abs. 1 D.Lgs. 198 vom 4.9.2002 auf den der Art. 3 Abs. 3 D.Lgs.198/2002 Bezug nimmt

540 Art. 8 D.Lgs. 198 vom 4.9.2002 auf den der Art. 3 Abs. 3 D.Lgs.198/2002 Bezug nimmt

541 Art. 9 D.Lgs. 198 vom 4.9.2002 auf den der Art. 3 Abs. 3 D.Lgs.198/2002 Bezug nimmt

542 Art. 2 Abs. 5 DL 112 vom 25.6.2008

543 Art. 86 Abs. 3 D.Lgs. 259 vom 1.8.2003

Diese Gleichstellung erfolgte schrittweise.⁵⁴⁴ Ursprünglich wurde daher die Begünstigung nicht anerkannt.⁵⁴⁵ In der Folge die restriktive Auslegung aufgehoben⁵⁴⁶ und festgestellt, dass die oben angeführten Arbeiten für Telekommunikationsanlagen und Leitungen den begünstigten primären Infrastrukturen gleichgestellt sind und somit ebenfalls dem begünstigten MwSt. Satz von 10% unterliegen.⁵⁴⁷

Damit ist für den Kauf⁵⁴⁸ sowie für Dienstleistungen aufgrund von Werkverträgen zum Bau von Glasfaserkabelnetzen und – anlagen⁵⁴⁹ der begünstigte MwSt.- Satz von 10 % anzuwenden.

9.4 Andere Infrastrukturen

Zu den anderen Infrastrukturen zählen:

- Untergrundbahnen;
- Straßenbahnen;
- andere Transportlinien mit fester Einrichtung;
- Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von Energie in Form von Dampf oder Warmwasser (Fernheizwerke).

Begünstigt ist der Verkauf durch die Baufirma⁵⁵⁰ und Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁵⁵¹ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁵⁵² dieser Infrastrukturen.

9.4.1 Seilbahnen

Zu den „anderen Transportlinien mit fester Einrichtung“ zählen ausdrücklich auch Seilbahnen für den Transport von Personen⁵⁵³, auch wenn sie sich außerhalb von bewohnten Ortschaften befinden.⁵⁵⁴

Neben den festen Einrichtungen wie Talstation, Bergstation, bauliche Einrichtungen, Masten usw., sind auch⁵⁵⁵ die Zugmaschinen, Kabinen, Gondeln und allgemein auch das mobile Material begünstigt.⁵⁵⁶

Ausdrücklich zu den begünstigten Arbeiten zählen auch die elektrischen und elektronischen Maschinen und Einrichtungen zum Betrieb der Seilbahn.⁵⁵⁷

Durch die Gleichstellung der Seilbahnen mit den primären Infrastrukturen gilt der begünstigte Mehrwertsteuer Satz auch für die auf diesen Anlagen durchgeführten Wiedergewinnungsarbeiten.⁵⁵⁸

9.4.2 Fernheizwerke

Fernheizwerke zählen nicht zu den primären und sekundären Infrastrukturen, sondern sind die-

544 Für die Rohrleitungen im Jahre 2002, für Mobilfunkanlagen im Jahre 2003 und für Glasfaser im Jahre 2008. Allerdings erfolgte diese Gleichstellung immer nur in Bezug auf den Einheitstext für das Bauwesen DPR 380 vom 6.6.2001. Nachdem die MwSt. Bestimmungen, betreffend den begünstigten MwSt. Satz von 10% aber nicht auf den Einheitstext für das Bauwesen Bezug nehmen, konnte aufgrund des Grundsatzes, dass die Anwendung eines begünstigten MwSt. Satzes restriktiv auszulegen sind, kein begünstigter Mehrwertsteuersatz angewandt werden.

545 Erlass der Agentur der Einnahmen 41/E vom 20.3.2006.

546 Erlass Nr. 69 vom 16-10-2013

547 Punkt 127-quiues und 127-septies Tab. A III DPR 633/1972

548 Punkt 127-quiues Tab. A III DPR 633/1972

549 Punkt 127-septies Tab. A III DPR 633/1972

550 Ziffer 127-quinques Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

551 vergleiche dazu Seite 20

552 Ziffer 127-septies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

553 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 86/324197 vom 29.12.1986

554 Erlass des Finanzministeriums Nr. 460768 vom 5.8.1988

555 Art. 5 Abs. 1 DL 70 vom 14.3.1988

556 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-480 vom 2.3.1994 Pkt. 9

557 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 86/324197 vom 29.12.1986

558 Erlass des Finanzministeriums Nr. 431059 vom 26.10.1990 und Nr. 243/E/III-7-815 vom 29.10.1996

sen nur für die Mehrwertsteuer gleichgestellt.⁵⁵⁹ Sie unterliegen folglich nicht der Einschränkung für eine bewohnte Ortschaft.⁵⁶⁰

Die Finanzbehörde⁵⁶¹ hat folgende Kriterien festgehalten:

- es muss sich um Produktion und Verteilung von Wärme handeln auch
 - in Form von Wasser oder Dampf
 - als Nebenprodukt einer thermoelektrischen Zentrale
- die Verteilung muss in einem eigenen urbanen Netz erfolgen
- diese Wärme ist für Wohnzwecke, Handelsbetriebe oder Produktionsbetriebe bestimmt
- es muss sich um eine Werk handeln, das durch ein geeignetes Netz entfernte Gebäude beheizt.

Der Hinweis auf Wohnzwecke, Handelsbetriebe oder Produktionsbetriebe ist unserer Ansicht nach eher als Beispiel zu werten und nicht als Einschränkung, vor allem weil es im Gesetz keine diesbezügliche Einschränkung gibt.

Der Bau von Fernheizwerken unterliegt folglich dem begünstigten MwSt. Satz von 10% sofern mittels Werkvertrag geregelt.⁵⁶²

9.5 Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von Strom und Wärme (Solaranlagen)

Begünstigt ist der Verkauf⁵⁶³ und Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁵⁶⁴ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁵⁶⁵ von Einrichtungen zur Erzeugung und/oder zur Verteilung von :

- Wärme (Solaranlagen)
- Energie
- Strom durch Photovoltaik,
- Strom durch Wind.

Der Bau von Kraftwerken war nur für jene begünstigt die Wärme **und** Energie erzeugen. In der Folge wurde die Begünstigung geändert und nunmehr sind auch die Anlagen die **ausschließlich Strom** erzeugen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, begünstigt.⁵⁶⁶

Nicht begünstigt sind Kraftwerke die ausschließlich Strom erzeugen,⁵⁶⁷ wie z.B.: Wasserkraftwerke, nachdem die Energieerzeugung durch Wasser nicht genannt ist.

Die Paneele zur Erzeugung von Warmwasser durch die Sonne (Solaranlagen) zählen ebenfalls dazu und sind somit als Einrichtung zur Erzeugung von Energie anzusehen.⁵⁶⁸

Es bestehen weder vom Gesetz noch von den Interpretationen der Finanzbehörde irgendwelche Einschränkungen, so dass der Bau solcher Stromerzeugungseinrichtungen auch dann begünstigt ist, wenn sich diese auch nur auf ein einzelnes Gebäude bezieht (z.B. bei Alm- und Schutzhütten)⁵⁶⁹.

559 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 26/381304 vom 13.6.1980 Punkt 2

560 in funzione di un centro abitato

561 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 26/381304 vom 13.6.1980 Punkt 2, Nr. 14/330342 vom 17.4.1981 Punkt 5, Nr. 31/333154 vom 30.10.1981 und Nr. 1/478001 vom 2.1.1993

562 Ziffer 127-septies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

563 Ziffer 127-quinquies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

564 vergleiche dazu Seite 20

565 Ziffer 127-septies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

566 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 46/E vom 19.07.2007 Pkt. 7.1 und Erlass 474/E vom 05.12.2008

567 Erlass des Finanzministeriums Nr. 334359 vom 9.2.1982

568 Erlass des Finanzministeriums Nr. 2/E/1999/160739 vom 20.1.2000

569 diese Interpretation wird auch vom Finanzamt Bozen geteilt

9.6 Kläranlagen

Begünstigt ist der Verkauf⁵⁷⁰ und Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁵⁷¹ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁵⁷² von Kläranlagen die dazu bestimmt sind, an ein Abwassernetz und an die entsprechenden Sammelleitungen angeschlossen zu werden. Begünstigt sind auch die Arbeiten zum Bau der Abwasserleitungen von einem Privatgebäude zum Abwassernetz seitens der Betreiber des Abwasserdienstes, wenn diese Leistung grundsätzlich angeboten wird. Die Arbeiten stellen dann eine Zusatzleistung zur Hauptleistung Abwasserentsorgung dar.

Als begünstigten Kläranlagen gelten jene, die dazu bestimmt sind, das Schmutzwasser des Abwassernetzes auch mehrerer Gemeinden zu reinigen.

Nicht begünstigt sind dagegen Kläranlagen von landwirtschaftlichen oder industriellen Betrieben und Schutzhütten, die nicht an das Abwassernetz angeschlossen sind.

9.7 Gleichgestellte Wohnhäuser

9.7.1 Allgemeine Hinweise

Begünstigt ist der Verkauf durch die Baufirma⁵⁷³ und Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁵⁷⁴ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁵⁷⁵ von Gebäuden die den Wohnhäusern gleichgestellt sind⁵⁷⁶.

Die ausdrücklich als gleichgestellte Wohnhäuser angeführten Gebäude stellen nur Beispiele dar. Die Begünstigung kann daher auch auf andere Gebäude ausgedehnt werden welche die selben Voraussetzungen erfüllen.⁵⁷⁷

Für diese Gebäude gelten die selben Einschränkungen wie für die eigentlichen Wohnhäuser gemäß dem Tupini - Gesetz.⁵⁷⁸ Insbesondere müssen auch hier mehr als 50% der oberirdischen Fläche für die eigentlichen Zwecke verwendet werden und es dürfen nicht mehr als 25% der oberirdischen Flächen für Geschäfte oder Handwerksbetriebe zweckbestimmt sein.⁵⁷⁹

9.7.2 Feuerwehrrhallen

Der begünstigte MwSt. Satz von 10% ist unter anderem auch für **Kasernen** vorgesehen. Eine Feuerwehrrhalle kann daher nur dann begünstigt gebaut werden, wenn sie als Kaserne angesehen werden kann⁵⁸⁰.

Dies trifft nur dann zu, wenn das Gebäude dazu geeignet ist einer Gemeinschaft von Personen als Wohnort zu dienen⁵⁸¹ und dessen Zweck in erster Linie auf Ausbildung, Krankenpflege, Pflege und Fürsorge ausgerichtet ist.⁵⁸²

Diese zweckgebundene Ausrichtung der Feuerwehrrhallen wurde vom Finanzministerium auch für die freiwilligen Feuerwehren bestätigt.⁵⁸³

Damit eine Feuerwehrrhalle tatsächlich begünstigt sein kann, bedarf es aber auch geeigneter

570 Ziffer 127-quinquies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

571 vergleiche dazu Seite 20

572 Ziffer 127-septies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

573 Ziffer 127-quinquies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

574 vergleiche dazu Seite 20

575 Ziffer 127-septies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

576 Vgl. dazu Punkt 6.5.2 Gleichgestellte Wohnhäuser auf Seite 31

577 Erlass des Finanzministeriums Nr. 504306 vom 27.6.1974

578 vergleiche dazu Punkt 6.5.1 Eigentliche Wohnhäuser (Tupini) auf Seite 30

579 Erlasse des Finanzministeriums Nr. 344606 vom 26.5.1984 und Nr. 550744 vom 30.7.1990

580 Erlass des Finanzministeriums Nr. 243 vom 13.06.2008

581 vgl. Erlass des Finanzministeriums Nr. 504306 vom 27.6.1974

582 Erlass des Finanzministeriums Nr. 550744 vom 30.7.1990

583 Erlass Nr. 460547 vom 28.5.1987 und 460894 vom 30.1.1988

Räumlichkeiten zum Wohnen. Auch dies wurde vom Finanzministerium immer wieder bekräftigt.⁵⁸⁴ Dabei müssen sinngemäß die Kriterien nach „Tupini“ angewandt werden,⁵⁸⁵ das heißt mindestens mehr als die Hälfte der oberirdischen Fläche muss für Wohnzwecke vorgesehen sein. Dabei genügt es wenn es sich auch nur um eine gelegentlich bewohnte Struktur handelt.⁵⁸⁶

Damit die Feuerwehrhallen der freiwilligen Feuerwehren dem begünstigten MwSt. Satz von 10% unterliegen, ist es daher unbedingt erforderlich, dass geeignete Räumlichkeiten zum Wohnen (Schlafen, Essen, sanitäre Einrichtungen) vorhanden sind, auch wenn diese nur gelegentlich benutzt werden. Dies wurde in Bezug auf die freiwilligen Feuerwehren vom der Finanzbehörde ausdrücklich bestätigt.⁵⁸⁷

9.8 Fertigteile

Der Kauf von Fertigteilen⁵⁸⁸ unterliegt dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 10% wenn diese für nachfolgende Arbeiten verwendet werden.

Der begünstigte Mehrwertsteuer Satz kann nur beim Verkauf an den Endverbraucher oder an den Installateur der diese Fertigteile einbaut angewandt werden, nicht hingegen gegenüber dem Händler.⁵⁸⁹

Hinweis:

Falls der Bauherr selbst bestimmte Fertigteile zur Durchführung der begünstigten Arbeiten einkauft und den Handwerker nur für den Einbau dieser Fertigteile beauftragt, kann der Einkauf zwar mit dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 10% durchgeführt werden, die nachfolgenden Arbeiten stellen aber in der Regel keinen Werkvertrag mehr dar und sind dadurch nicht begünstigt und unterliegen somit dem normalen MwSt. Satz von 22%.

9.8.1 Fertigteile zum Bau

Fertigteile⁵⁹⁰ zum Bau folgender Baulichkeiten sind begünstigt⁵⁹¹:

- der primären, sekundären und anderen Infrastrukturen;
- der Kläranlagen
- Einrichtungen zur Erzeugung und/oder zur Verteilung von Wärme (Solaranlagen)⁵⁹², Energie, Strom durch Photovoltaik, Strom durch Wind
- der gleichgestellten Wohnhäusern

9.8.2 Fertigteile für Wiedergewinnungsarbeiten

Fertigteile die für Wiedergewinnungsarbeiten verwendet werden sind begünstigt.⁵⁹³

Auch für diese Wiedergewinnungsarbeiten gelten die oben angeführten Einschränkungen. Es ist somit nur der Verkauf von Fertigteilen die für:

- Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten;⁵⁹⁴
- Arbeiten zur baulichen Umgestaltung;⁵⁹⁵
- und Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung⁵⁹⁶

584 Erlass Nr. 503991 vom 25.1.1974

585 Erlass Nr. 344606 vom 26.5.1984, Nr. 399424 vom 23.5.1985, Nr. 550744 vom 30.7.1990 und Nr. III-7-273 vom 23.9.1993

586 Erlass Nr. 460894 vom 30.1.1988

587 Erlass Nr. 954-118708/2004 vom 9.7.2004

588 vergleiche dazu Seite 63

589 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 269 vom 27.9.2007

590 Vgl. dazu Punkt 6.3.2 Fertigteile – Rohstoffe auf Seite 23

591 Ziffer 127-sexies Tabelle A, Teil III, Anlage DPR 633/72

592 Erlass des Finanzministeriums Nr. 2/E/1999/160739 vom 20.1.2000

593 Ziffer 127-terdecies Tabelle A, Teil III, Anlage DPR 633/72

594 Buchstabe c Art. 3 DPR 380/2001

595 Buchstabe d Art. 3 DPR 380/2001

596 Buchstabe f Art. 3 DPR 380/2001

verwendet werden begünstigt.

Wie bereits festgehalten ist noch nicht eindeutig geklärt ob diese Begünstigung auch für Infrastrukturen, Kläranlagen und gleichgestellte Gebäude⁵⁹⁷ gilt.

9.9 Sanierte Gebäude

Begünstigt ist der Verkauf von Gebäuden⁵⁹⁸ oder Teilen davon auf denen bestimmte Wiedergewinnungsarbeiten⁵⁹⁹ durchgeführt wurden, durch das Bauunternehmen das diese Arbeiten durchgeführt hat.⁶⁰⁰

Der Verkauf zum begünstigten Mehrwertsteuer Satz ist nur dann möglich wenn die Wiedergewinnungsarbeiten abgeschlossen sind⁶⁰¹.

Weder das Gesetz noch die Interpretationen der Finanzbehörde legen eine Frist fest innerhalb welcher der Verkauf nach Abschluss der Wiedergewinnungsarbeiten durchgeführt werden muss.

9.10 Wohnhäuser ohne Luxuscharakter

Begünstigt ist der Verkauf⁶⁰² und Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁶⁰³ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁶⁰⁴ von:

- Wohnhäuser ohne Luxuscharakter (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9);
- Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften.

Liegen die Voraussetzungen für die Erstwohnung vor, kann der begünstigte Mehrwertsteuer Satz für von 4% für den Bau oder Kauf angewandt werden, sofern der Verkäufer nicht ohne Mehrwertsteuer fakturieren muss.⁶⁰⁵

Diese Begünstigung ist auch anwendbar wenn das Gebäude noch nicht fertiggestellt ist, sofern die ursprüngliche Zweckbestimmung bestehen bleibt.

Während für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes von 4% beim Kauf der so genannten Erstwohnung die objektive Position des Wohngebäudes und die subjektive Position des Käufers ausschlaggebend⁶⁰⁶ sind, gelten für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes von 10% nur die oben angeführten objektiven Voraussetzungen.

Hinweis:

Der Kauf bzw. Bau von Wohnungen ohne Luxuscharakter (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) mit dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 10% konnte aufgrund einer restriktiven Interpretation des Finanzministeriums⁶⁰⁷ bis zum 31.12.1993 nur von natürlichen Personen in Anspruch genommen werden. Unserer Ansicht nach ist diese restriktive Auslegung nach der Novellierung ab 1.1.1994 nicht mehr zutreffend.⁶⁰⁸ Folglich unterliegt der Bau von Wohnungen nun unabhängig vom Auftraggeber dem MwSt. Satz von 10%

597 die in der Ziffer 127-quinquies, Tabelle A, Teil III, Anlage DPR 633/72 enthaltenen Baulichkeiten

598 allgemeine Formulierung von Gebäude nicht von Wohnhaus

599 im Sinne des Art. 3, Buchst. c, d und f DPR 380/2001

600 Ziffer 127-quinquiesdecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

601 Erlass des Finanzministeriums Nr. 43363 vom 28.7.1992, vgl. dazu auch Anmerkung auf Seite 47

602 Ziffer 127-undecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

603 vergleiche dazu Seite 20

604 Ziffer 127-quaterdecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

605 vergleiche dazu Seite 49

606 Ziffer 21 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72, abgeändert durch die Notverordnung Nr. 155 vom 22.5.1993 umgewandelt durch das Gesetz Nr. 243 vom 19.7.1993

607 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1-E-IV-8-840 vom 2.3.1994 Kapitel II Punkt 2

608 in diesem Sinne auch Renato Portale, IVA – Imposta sul valore aggiunto 2013, Seite 1810 Punkt 2.3. Appalti per la costruzione di interi fabbricati

9.11 Andere Wohnhäuser

Begünstigt ist der Verkauf⁶⁰⁹ durch die Baufirma von anderen Wohngebäuden die den Kriterien des Tupini-Gesetzes⁶¹⁰ entsprechen oder Teilen davon, wie beispielsweise eines Kellers oder einer Garage.

Die Begünstigung gilt auch für den Verkauf von noch nicht fertiggestellten Wohngebäuden, sofern die entsprechende Zweckbestimmung aufrecht bleibt.

Begünstigt sind auch Dienstleistungen - sofern diese von einem Werkvertrag⁶¹¹ geregelt sind - in Zusammenhang mit dem Bau⁶¹² dieser Wohngebäude.

9.12 Garage als Zubehör

Grundsätzlich unterliegt der Verkauf eines Zubehörs⁶¹³ der selben steuerlichen Behandlung wie die entsprechende Hauptsache.⁶¹⁴

Daher unterliegt der Verkauf einer Garage als Zubehör zu einer Wohnung der MwSt. wenn die Wohnung ebenfalls der MwSt. unterliegt. Unterliegt diese jedoch der Registersteuer muss auch die Garage als Zubehör mit Registersteuer abgetreten werden.

Für den Verkauf von Garagen als Zubehör gelten somit folgende MwSt. Sätze:

- Erstwohnung: 4%,
- nicht Luxuswohnung: 10%

Die steuerlichen Behandlung hängt somit von der Zweckbestimmung als Zubehör durch den Käufer ab.

9.13 Vermietung von Wohnungen

Die Vermietung von Wohnungen durch das Unternehmen das die Wohnungen erbaut oder auf ihnen bestimmte Wiedergewinnungsarbeiten⁶¹⁵ durchgeführt hat, sowie die Vermietung von Sozialwohnungen unterliegt dem begünstigten Mehrwertsteuer Satz von 10%.⁶¹⁶

10 Normaler Mehrwertsteuer Satz im Bauwesen

10.1 Grundsatz

Der normale Mehrwertsteuer Satz von derzeit 22% gilt überall dort, wo keine explizite Reduzierung vorgesehen ist. Als Beispiele wurden bereits die Dienstleistungen eines Freiberuflers genannt.⁶¹⁷

Zusammenfassend unterliegen auch folgende Lieferungen und Leistungen⁶¹⁸ dem normalen Mehrwertsteuer Satz von 22%:

- denkmalgeschützte Gebäude und Mobilien
- Baumaterial
- rohes Holz

609 Ziffer 127-undecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

610 vergleiche dazu Seite 30

611 vergleiche dazu Seite 20

612 Ziffer 127-quaterdecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

613 Vgl. Punkt 8.2.3.1 Definition Zubehör auf Seite 57

614 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen 12/E vom 1.3.2007 Punkt 2

615 im Sinne des Art. 3, Buchst. c, d und f DPR 380/2001

616 Ziffer 127-duodevicies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72

617 bis zum 30.9.1997 galt noch der weitere begünstigte Mehrwertsteuer Sätze von 16% im Bauwesen. Dieser wurde erstmals im Jahre 1991 - damals noch in der Höhe von 12% - eingeführt (Art. 1 Notverordnung Nr. 151 vom 13.5.1991 umgewandelt mit Gesetz Nr. 202 vom 12.7.1991) Durch die Novellierung der Anwendung der Mehrwertsteuer im Bauwesen im Laufe des Jahres 1993 wurde der Mehrwertsteuer Satz von weiteren Gütern und Dienstleistungen auf 12% angehoben, die vorher dem Mehrwertsteuer Satz von 9% unterlagen. Schließlich wurde der Prozentsatz für alle Lieferungen und Leistungen zuerst auf 13% (Art. 4 Abs. 3 Notverordnung Nr. 557 vom 30.12.1993 umgewandelt mit Gesetz Nr. 133 vom 26.2.1994) und später auf 16% (Art. 10 Abs. 1 Notverordnung Nr. 41 vom 23.2.1995) angehoben.

618 ab 1997

- zugeschnittenes Holz

Hinweis:

Für die Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes von 0%, 4% oder 10% spielt der Denkmalschutz eines Gebäudes keine Rolle.

10.2 Verkauf von Baugrundstücken

Grundsätzlich muss für den Verkauf von Baugrundstücken, wenn für den Verkäufer die subjektiven Voraussetzungen gegeben sind, der MwSt. Satz von 22% angewandt werden.

In Ausnahmefällen kommt die Margenbesteuerung zur Anwendung. Dies unter der Voraussetzung, dass:⁶¹⁹

- der Kauf mit MwSt. erfolgte und diese MwSt. nicht absetzbar war
- oder der Kauf zwar nicht der MwSt. unterworfen war, der Kaufpreis aber die vom vorhergehende Verkäufer nicht abgesetzte MwSt. beinhaltet.

11 Sonderfälle**11.1 Wintergarten**

Allgemein kann gesagt werden, dass keinerlei spezifische Begünstigung für den Bau eines Wintergartens bestehen. Der Bau eines Wintergartens unterliegt daher dem normalen Mehrwertsteuer Satz von derzeit 22%.

Wird der Bau des Wintergartens allerdings zum Zuge eines größeren Projektes durchgeführt, gilt der selbe Mehrwertsteuer Satz wie für die Hauptarbeit:

| | |
|---|-----|
| Neubau einer Erstwohnung samt Wintergarten | 4% |
| Erweiterung der Erstwohnung | 4% |
| Neubau eines Wohnhauses samt Wintergarten | 10% |
| Sanierung oder bauliche Umgestaltung eines Wohnhauses samt bestehenden Wintergarten | 10% |

11.2 Bau von Residence

Die Einstufung von Residence erfolgt im Gebäudekataster ursprünglich als D/10⁶²⁰ und in der Folge als D/2.⁶²¹ In der Praxis kommt es aber häufig vor, dass Residence oder Appartements in vielen Fällen im Gebäudekataster als Wohnungen (A- Einstufung) eingetragen sind. Dadurch ergeben sich beim Bau dieser Gebäude Unsicherheiten darüber welcher Mehrwertsteuer Satz anwendbar ist und in der Folge ob die entsprechende Mehrwertsteuer verrechnet werden kann.⁶²²

Die Finanzbehörde hat eindeutig klar gestellt, dass alle Immobilieneinheiten als Wohnhaus gelten die im Gebäudekataster in der Kategorie A/1 bis A/11 (mit Ausnahme A/10) eingetragen sind.⁶²³ Folglich können Immobilieneinheiten die in der Kategorie A eingetragen sind nicht als Residence angesehen werden.⁶²⁴

Daraus folgt, dass beim Bau von Residence nicht der begünstigte Mehrwertsteuer Satz von 10% angewandt werden kann, da eine wesentliche Voraussetzung für ein Wohnhaus fehlt: die

619 Urteil des europäischen Gerichtshofes 299/20 vom 30.09.2021

620 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 5 vom 14.3.1992

621 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 4 vom 16.5.2006 Pkt. 3.2, Fußnote

622 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. n. 18/E vom 22.02.2012

623 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 182/E/III-7-654 vom 11.7.1996 Pkt. 2

624 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 196/E vom 31.7.2007

Zweckbestimmung für einen dauerhaften Wohnsitz.⁶²⁵

Erfolgt hingegen die Katastereinstufung in die Kategorie A/2 und diese überwiegt gemäß den Kriterien nach Tupini gegenüber der Einstufung als D/2 im selben Gebäude gilt der begünstigte MwSt. Satz von 10%.⁶²⁶ Die Rechtsprechung des obersten Gerichtshofes ist hingegen der Ansicht, dass der Bau von Residence, auch wenn diese als Wohnungen (z.B. A/2) im Gebäudekataster eingetragen sind nicht mit dem begünstigten MwSt. Satz von 10% gebaut werden können.⁶²⁷

Die Thematik der Absetzbarkeit der MwSt. für den Bau bzw. Kauf von Wohnungen wird im Abschnitt 12.2 Absetzbarkeit der MwSt. im Bauwesen auf Seite 85 behandelt.

11.3 Hangsicherungen

Die Bauten gegen das Abrutschen von Hängen und Vermurungen können **nicht** den primären und Sekundären Infrastrukturen gleichgestellt werden, da sie nicht als solche definiert sind.

Für diese Arbeiten ist folglich **nicht** der begünstigte Mehrwertsteuer Satz anwendbar.⁶²⁸

11.4 Abtretung von Baurechten

Die Abtretung von Baurechten im Sinne dass bestehende Baurechte von einem Grundstück auf ein anderes übertragen werden, sind sowohl für die Mehrwertsteuer als auch für die Registersteuer der Abtretung von Baugrundstücken gleichgestellt.

Es kommt daher die selbe steuerrechtliche Behandlung wie für die Übertragung von Baugrundstücken zur Anwendung.⁶²⁹

Im Bereich der Mehrwertsteuer ist daher der normale MwSt. Satz von derzeit 22% anwendbar. Dies ergibt sich indirekt aus einem Urteil des Obersten Gerichtshofes⁶³⁰, der die damalige⁶³¹ Behandlung aus Sicht der Mehrwertsteuer der Baugrundstücke auch auf den Verkauf von Baurechten ausgedehnt hat.

11.5 Urlaub auf dem Bauernhof

Wohnungen die für Urlaub auf dem Bauernhof zweckbestimmt sind, haben im Laufe der Zeit unterschiedliche Einstufungen erhalten und als Folge davon auch unterschiedliche MwSt. liche Behandlungen.

Bis 2007 waren Wohnungen für den Urlaub auf dem Bauernhof als landwirtschaftliche Betriebsgebäude eingestuft. Demzufolge war für deren Bau der normale MwSt. Satz von 22% anwendbar.

Ab 1.1.2008 wurden Wohnungen für den Urlaub auf dem Bauernhof ausdrücklich als landwirtschaftliche **Wohnungen** anerkannt.⁶³² Demzufolge gilt für deren Bau der begünstigte MwSt. Satz von 4%.

Befinden sich in einem Wohngebäude⁶³³ mehrere Wohnung wovon nur einige für den Urlaub auf dem Bauernhof verwendet werden, kann das gesamte Gebäude mit dem begünstigten

625 Erlass des Finanzministeriums Nr. 321/E vom 8.10.2002

626 Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 8/E vom 14.01.2014

627 Urteile des Kassationsgerichtshofes Nr. 19197 vom 02.08.2018, Nr. 24054 vom 03.10.2018 sowie 33594/2019

628 Erlass des Finanzministeriums Nr. 343694 vom 26.9.1983

629 Urteile des obersten Gerichtshofes Nr. 6807 vom 14.12.1988, Nr. 7417 vom 14.5.2003 und Nr. 10979 vom 14.05.2007, sowie Zentrale Steuerkommission Nr. 5363 vom 2.11.1998

630 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 6807 vom 14.12.1988

631 vom 1.1.1975 bis 31.3.1979 war der Verkauf von Baugrundstücken außerhalb des Anwendungsbereiches der MwSt. i.S. Art. 2 Abs. 3 Buchst. c DPR 633/72 in der damaligen Fassung

632 Art. 3 Abs. 3 Gesetz Nr. 96/2006, in Kraft ab 1.1.2008 gemäß Art. 3 Abs. 164 Gesetz 244/2007, vor 2007 „abitazioni rurali“

633 Das die Eigenschaften nach Tupini aufweist vg. Pkt. 6.5.1 auf Seite 30

MwSt. Satz von 10% gebaut werden.⁶³⁴

11.6 Verlegung von Stromleitungen

Die Dienstleistungen zu Verlegung von Mittel- und Hochspannungsleitungen die in der Regel von Terna ausgeführt werden unterliegen dem normalen MwSt. Prozentsatz von 22%. Dies deshalb weil es diesbezüglich keine spezifische Begünstigung gibt bzw. weil diese Stromleitungen nicht zu den primären Infrastrukturen zählen.

12 Besonderheiten in der Anwendung der Mehrwertsteuer im Bauwesen

12.1 Ausstellung von Gutschriften

Grundsätzlich kann eine Gutschrift mit Berichtigung der Mehrwertsteuer ohne besondere Voraussetzungen immer innerhalb eines Jahres ausgestellt werden. Gutschriften mit Berichtigung der Mehrwertsteuer außerhalb dieses Zeitrahmens sind nur unter bestimmten vom Gesetz vorgesehenen Voraussetzungen möglich.

Im Bauwesen gibt es dazu nachfolgende Ausnahmen.

12.1.1 Im Vorvertrag nachfolgend benannter zweiter Käufer

Wird ein Kaufvorvertrag abgeschlossen in dem sich der Käufer verpflichtet für sich oder eine zu benennende Person die Immobilie zu erwerben, kann es vorkommen dass die bereits ausgestellten Akontorechnungen auf den ersten Käufer lauten und nachträglich nach Benennung auf den zweiten nachfolgenden Käufer ausgestellt werden sollen.

Eine Gutschrift für die Akontozahlungen des ersten Käufer und eine neue Rechnung an den benannten zweiten Käufer kann mit Berichtigung der MwSt. auch nach einem Jahr ausgestellt werden wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

1. die Klausel einer zu benennen Person muss im Vertrag enthalten sein
2. der Zeitpunkt zur Benennung muss eindeutig sein. Es geht auch innerhalb des notariellen Vertrages wenn dieser eindeutig terminisiert ist⁶³⁵
3. nicht eindeutig ist: „nach Fertigstellung“, „nach Bewohnbarkeit“ bei Übergabe u.ä.

12.1.2 Nachträgliche Voraussetzung für die Erstwohnung

Sollten bei Bezahlung der Akontozahlungen für den Kauf der Erstwohnung, die Voraussetzungen noch nicht gegeben sein, diese aber vor dem endgültigen Kaufvertrag vorliegen, dürfen die Vorauszahlungen nicht mit dem begünstigten MwSt. Satz fakturiert werden. Sie kann aber, sobald die Voraussetzungen bestehen, durch Gutschriften berichtigt werden und der begünstigte MwSt. Satz kann auf den gesamten Kaufpreis angewandt werden, auch wenn die Vorauszahlungen schon vor mehr als einem Jahr gemacht wurden⁶³⁶.

12.2 Absetzbarkeit der MwSt. im Bauwesen

Grundsätzlich kann von jedem Unternehmen, bzw. von jedem MwSt. Pflichtigen, die Mehrwertsteuer auf alle Einkäufe abgezogen werden. Die Mehrwertsteuer Abrechnung erfolgt in der Form, dass von der Mehrwertsteuer auf die Verkäufe (vom Kunden kassierte Mehrwertsteuer) jene auf die Einkäufe (an den Lieferanten bezahlte Mehrwertsteuer) abgezogen wird und die entsprechenden Differenz eingezahlt wird.

Von diesem allgemeinen Grundsatz gibt es eine Reihe von Ausnahmen,⁶³⁷ aufgrund denen die

⁶³⁴ Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 4 vom 18.09.2018

⁶³⁵ Ursprünglich war das Finanzministerium der Auffassung, dass dies nicht möglich sei (Ris Min 400649 vom 29.04.1986) später wurde dies aber zugelassen (RisDRE Emilia Romagna 909-20845 vom 09.05.2002 und RisAdE 212/E vom 11.08.2009)

⁶³⁶ Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 1/E vom 02.03.1994 und Erlass des Finanzministeriums Nr. 187/E vom 07.12.2000

⁶³⁷ Art. 19bis1 DPR 633/72

Mehrwertsteuer auf bestimmte Erwerbe nicht oder nur teilweise absetzbar ist, obwohl die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Absetzbarkeit vorhanden sind.

Diese Einschränkungen in der Absetzbarkeit betreffen auch Immobilien. Nur auf diese soll in der Folge näher eingegangen werden.

12.2.1 Wohngebäude

Die MwSt. ist auf⁶³⁸:

- den Kauf
- die Miete
- die Reparaturen
- die Wiedergewinnungsarbeiten
- die Verwaltung

von

- Wohngebäuden
- oder Teilen von Wohngebäuden

grundsätzlich nicht absetzbar.⁶³⁹

Diese Einschränkung betrifft alle MwSt. Pflichtige mit Ausnahme von Unternehmen deren hauptsächlichster oder vorwiegender Zweck im **Bau** von Immobilien besteht.

Lediglich letztgenannte Unternehmen können daher die Mehrwertsteuer in Bezug auf Wohnungen verrechnen.

Diese Einschränkung gilt für alle Immobilieneinheiten, die im Gebäudekataster als A/1 bis A/9 sowie als A/11 eingestuft werden.⁶⁴⁰

Als Immobilienunternehmen gelten nur Unternehmen, die

- in ihren Satzungen als Zweck den Bau von Immobilien, als hauptsächlichsten oder vorwiegenden Gegenstand vorgesehen haben
- und diese Tätigkeit tatsächlich auch ausüben.

Die Finanzbehörde hat die Abzugsfähigkeit der MwSt. für den Bau von Wohnungen die für touristische Zwecke verwendet werden anerkannt.⁶⁴¹ Mit einem Urteil des Kassationsgerichtshofes wurde diese Absetzbarkeit aber für unzulässig erklärt.⁶⁴²

Nachfolgende Urteile des Kassationsgerichtshofes haben hingegen die Absetzbarkeit der MwSt. auf den Kauf und die Wiedergewinnungen von Wohnungen die für Urlaub auf dem Bauernhof oder für touristische Zwecke verwendet werden für zulässig erklärt.⁶⁴³

12.2.2 Nacktes Eigentum

Die Mehrwertsteuer die anlässlich des Erwerbs des nackten Eigentums an Immobilien an den Lieferanten bezahlt wird bzw. eventuell im Rahmen des sogenannten „reverse charge“ Verfahrens verbucht werden muss, kann nicht verrechnet werden, da die grundsätzliche Voraussetzung für die Verrechnung nämlich die betriebliche Nutzung nicht gegeben ist.⁶⁴⁴

638 seit 20.6.1996, Art. 10 Abs. 1 bis 4 DL 323 vom 20.6.1996

639 Art. 19bis1 Abs. 1 Buchst. i DPR 633/72

640 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 182/E/III-7-654 vom 11.7.1996 Pkt. 2

641 Erlasse der Agentur der Einnahmen Nr. 196/E vom 31.7.2007 und Nr. 18/E vom 22.02.2012

642 Urteil des Kassationsgerichtshofes Sektion V Nr. 27690 vom 11.12.2013

643 Urteile des Kassationsgerichtshofes Sektion V Nr. 3454 vom 14.02.2014 und Nr. 3455 vom 14.02.2014. Diese unterschiedlichen Urteile sind deshalb verwunderlich da diese in einem Zeitraum von 2 Monaten von einem Richterrat getroffen wurden wobei von 5 Richtern 3 in beiden Verfahren die selben waren. Sowie Urteil Sektion V Nr. 8628 vom 29.4.2015 und Urteil Sektion V Nr. 4606 vom 9.3.2016

644 Urteil des Kassationsgerichtshofes Nr. 30807 vom 22.12.2017

12.3 Dienstleistungen ausländischer Lieferanten im Bauwesen

12.3.1 Ort einer Dienstleistung

Als Ort einer Dienstleistung in Zusammenhang mit einer Immobilie gilt der Ort, an dem die Immobilie gelegen ist.⁶⁴⁵ Die genaue Kenntnis über den Ort der Dienstleistung entscheidet darüber in welchem Staat die Mehrwertsteuer anfällt.

Im Bereich Bauwesen zählen dazu folgende Dienstleistungen:

- von Sachverständigen
- von Immobilienmaklern,
- Beherbergung in der Hotelbranche oder in Branchen mit ähnlicher Funktion, wie zum Beispiel:
 - Ferienlagern
 - Campingplätze
- der Einräumung von Rechten zur Nutzung von Immobilien
- zur Vorbereitung und Koordinierung von Bauleistungen. Dazu zählen auch:⁶⁴⁶
 - die von von Ingenieuren, Architekten Geometern für eine spezifische Immobilie durchgeführten
 - Planungsarbeiten
 - Bauleitungen
 - Planung der Inneneinrichtung

Betreffen diese Dienstleistungen Immobilien die sich in Italien befinden, findet die italienische Mehrwertsteuer Anwendung.

Nicht dazu zählen Planungsarbeiten die sich nicht auf ein spezifisches Bauvorhaben beziehen,⁶⁴⁷ wie beispielsweise:

- Ideenwettbewerbe
- technische Beratungen⁶⁴⁸
- rechtliche Beratungen

12.3.2 Dienstleistungen an italienische MwSt. Pflichtige (B2B)

Unter folgenden Voraussetzungen ist die italienische Mehrwertsteuer vom italienischen steuerpflichtigen Dienstleistungsempfänger geschuldet.⁶⁴⁹

- die Dienstleistung wird von einem im Ausland ansässigen Steuerpflichtigen (EU oder Drittland) erbracht
- es handelt sich um eine Dienstleistung im Bauwesen
- die betreffende Immobilie befindet sich in Italien

Der ausländische Lieferant muss für Dienstleistungen gegenüber Unternehmen, Freiberuflern oder nicht gewerblichen Körperschaften mit einer italienischen MwSt. Nummer erbracht (B2B - business to business) in jedem Fall eine Rechnung **ohne MwSt.** ausstellen, auch wenn er in Italien für die Zwecke der MwSt. registriert ist.

Der italienische Kunde muss in jedem Fall das „reverse charge“ Verfahren anwenden und den Umsatz im Register der Eingangsrechnung⁶⁵⁰ und im Register der Ausgangsrechnung⁶⁵¹ registrieren.

⁶⁴⁵ Art. 7-quater Abs. 1 Buchstabe a DPR 633/1972

⁶⁴⁶ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 29/E vom 27.6.2011

⁶⁴⁷ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 29/E vom 27.6.2011

⁶⁴⁸ Erlass der Agentur der Einnahmen Nr. 48/E vom 1.6.2010

⁶⁴⁹ Art. 17 Abs. 2 der VPR Nr. 633/72

⁶⁵⁰ i.S. des Art. 25 VPR Nr. 633/72

⁶⁵¹ i.S. des Art. 23 VPR Nr. 633/72

Bei nicht gewerblichen Körperschaften mit einer italienischen Mehrwertsteuer Nummer bedarf es keiner Unterscheidung ob der Erwerb im Rahmen ihrer eventuellen gewerblichen Tätigkeit erfolgt.

12.3.3 Dienstleistungen an italienische Endverbraucher (B2C)

Unter folgenden Voraussetzungen ist die italienische Mehrwertsteuer vom ausländischen steuerpflichtigen Lieferanten geschuldet:

- die Dienstleistung wird von einem im Ausland ansässigen Steuerpflichtigen (EU oder Drittland) erbracht
- es handelt sich um eine Dienstleistung im Bauwesen
- die betreffende Immobilie befindet sich in Italien
- der Kunde ist ein Endverbraucher, unabhängig davon ob dieser in Italien oder im Ausland ansässig ist.

Das ausländische Unternehmen oder der ausländische Freiberufler muss sich in Italien direkt registrieren oder einen Steuervertreter ernennen.⁶⁵²

Diese Verpflichtung zur Registrierung für die italienische Mehrwertsteuer besteht daher nur, wenn diese Dienstleistungen gegenüber:

- **Privatpersonen** für Erwerbe außerhalb ihrer eventuellen gewerblichen Tätigkeit
- **nicht gewerblichen Körperschaften**, die nicht für die MwSt. erfasst sind und folglich **keine** italienische MwSt. Nummer besitzen,

durchgeführt werden.

Nachdem nicht gewerbliche Körperschaften fast immer auch eine MwSt. Nummer besitzen, besteht für viele ausländische Lieferanten keine Verpflichtung zur Registrierung.

12.3.4 Ort der Dienstleistung im Ausland

Erbringt ein italienischer Steuerpflichtiger Dienstleistungen im Bauwesen betreffend eine Immobilie im Ausland, ist diese nicht in Italien steuerpflichtig, unabhängig davon ob sie gegenüber einem italienischen oder ausländischen Auftraggeber erbracht wurde. Die Rechnung ist daher immer ohne Anwendung der italienischen MwSt. zu erstellen.⁶⁵³

12.4 Reverse charge Verfahren bei Unterwerkverträgen im Baugewerbe

12.4.1 Einführung

Bauleistungen die im Rahmen von Unterwerkverträgen erbracht werden, ist das so genannte „Reverse-Charge-Verfahren“ anzuwenden.⁶⁵⁴ Hierbei handelt es sich um ein Ausnahmeverfahren, aufgrund dem die Steuerschuldnerschaft vom Leistungserbringer (Handwerker, Baufirma) auf den Leistungsempfänger (Auftraggeber) übertragen wird.

Diese Bauleistungen werden von den Subunternehmen somit ohne MwSt. fakturiert. Die entsprechende MwSt. schuldet hingegen der Auftraggeber durch Ergänzung der Rechnung.⁶⁵⁵

12.4.2 Anwendungsbereich

12.4.2.1 Objektive Voraussetzungen

Das Reverse-Charge-Verfahren findet für Baudienstleistungen Anwendung, die von Subunternehmen gegenüber Unternehmen erbracht werden, die ihrerseits Bautätigkeit oder

⁶⁵² Art. 17 Abs. 3 der VPR Nr. 633/72

⁶⁵³ i. S. des Art. 7-quater VPR Nr. 633/2, siehe Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 58/E vom 31.12.2009 und 29/E vom 27.6.2011

⁶⁵⁴ Art. 1, Abs. 44 Gesetz nr. 296 vom 27.12.2006. Die Bestimmung tritt für alle Umsätze im Baugewerbe **ab 01. Jänner 2007** in Kraft

⁶⁵⁵ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 29.12.2006 Einführung

Wiedergewinnungsarbeiten durchführen.

Es handelt sich um folgende Bauleistungen:

- allgemeine Bautätigkeit betreffend Wohnungen, Büros, Geschäfte, öffentliche Gebäude sowie private und öffentliche Infrastrukturen,
- Spezialbauten von Gebäuden und Zivilbauten,
- Arbeiten zur Fertigstellung von Gebäuden,
- Einbau von sanitären Anlagen.

Es kann sich um die Ausführung neuer Arbeiten, sowie um Reparatur-, Restaurierung- oder Wiedergewinnungsarbeiten handeln. Ebenfalls miteinbezogen sind eventuelle Zubauten oder Umgestaltungen, sowie die Errichtung von Fertigbauten oder Strukturen auf Baustellen.

12.4.2.2 Subjektive Voraussetzungen

Von den neuen Bestimmungen sind alle Baufirmen und Handwerker betroffen, die Tätigkeiten ausüben, für die eine Tätigkeitskennzahl von 45.11.0 bis 45.50.0 vorgesehen sind.⁶⁵⁷

Die zutreffende Kennzahl kann der Steuererklärung, der MwSt. Jahreserklärung, der Übersicht für die Branchenrichtwerte oder jeder Änderungsmeldung an das Steueramt entnommen werden.

Selbstverständlich sind auch Firmen betroffen die zwar eine andere Tätigkeitskennzahl besitzen, aber eine der genannten Bauleistungen auch nur gelegentlich erbringen.

12.4.2.3 Vertragliche Voraussetzungen

Das Reverse-Charge-Verfahren findet im Rahmen von Unterwerkverträgen im Baugewerbe dann Anwendung, wenn mindestens drei Subjekte vertraglich an der Realisierung des Bauvorhabens teilnehmen:

- der Bauherr/ Bauträger mit Baugenehmigung (**A**)
- das Unternehmen (**B**) – ein Bauunternehmen oder ein weiteres im Baugewerbe tätiges Unternehmen
- das Subunternehmen (**C**) und eventuelle weitere Subunternehmen

Der **Bauherr A** schließt mit dem **Unternehmen B** einen Werkvertrag ab.

Das **Unternehmen B** gibt einen Teil des Auftrages im Rahmen eines Unterwerkvertrages dem **Subunternehmen C** weiter.

Dem Reverse-Charge-Verfahren unterliegen nur jene Bauleistungen, die vom **Subunternehmen C** gegenüber dem **Unternehmen B** erbracht werden. Beim Unterwerkvertrag kann es sich sowohl um einen Unternehmerwerkvertrag⁶⁵⁸ als auch um einen einfachen Werkvertrag⁶⁵⁹ handeln.

Die Bauleistungen, die im Rahmen des übergeordneten Werkvertrages zwischen dem **Bauherr A** und dem **Unternehmen B** erbracht werden, unterliegen nicht der Umkehr der Steuerschuldnerschaft.

Vom Reverse-Charge-Verfahren sind ausgenommen:

- 1) die freiberuflichen technischen Dienstleistungen die im Baugewerbe erbracht werden, z.B. seitens Geometer, Architekten, Ingenieure usw.
- 2) die Materiallieferung mit darauf folgender Installation des selben⁶⁶⁰. Es handelt sich hier um Lieferverträge mit Montage und nicht um die Erbringung von Dienstleistungen.

657 Siehe die Tabelle der Tätigkeitskennzahlen Ateconfin 2004, Abschnitt F- Gruppe 45

658 appalto

659 contratto d'opera

660 Art. 2222 ZBG: Werklieferung – fornitura con posa in opera

- 3) Die Konsortien und die Leistungen der Konsortialmitglieder an das Konsortium selbst, da sie sich nicht auf einem Unternehmerwerkvertrag stützen.

Alle Baufirmen und Handwerker im Baugewerbe müssen daher überprüfen, ob ihr Auftraggeber seinerseits im Rahmen eines Werkvertrages zur Durchführung der betreffenden Arbeiten beauftragt wurde. Nur wenn der Auftraggeber mit dem Bauherrn oder seinem Auftraggeber einen Werkvertrag abgeschlossen hat, muss der mit Unterwerkvertrag beauftragte Handwerker eine Rechnung ohne Mehrwertsteuer ausstellen.

12.4.3 Fakturierung

12.4.3.1 Subunternehmen

Subunternehmen im Baugewerbe müssen eine Rechnung ohne Mehrwertsteuer mit folgender Angabe ausstellen:

„Rechnung ohne MwSt. gemäß Art. 17, Abs. 6 VPR 633/1972. Übergang der MwSt. Abrechnung auf den Leistungsempfänger.“ - „Fattura senza IVA ai sensi dell'art. 17, comma 6 DPR 633/1972 - assolvimento dell'imposta a carico del destinatario“

Es empfiehlt sich auch auf den entsprechenden Hauptwerkvertrag Bezug zu nehmen.

Diese Vorgehensweise muss eingehalten werden, wenn es sich beim Auftraggeber um ein Bauunternehmen oder ein weiteres Subunternehmen handelt.

Diese neue Bestimmung gilt nicht bei Auftraggebern, die keine italienische Mehrwertsteuer Position haben (z.B. ausländische Unternehmen).

12.4.3.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber (Baufirma oder ein drittes Subunternehmen) ist in Bezug auf die erhaltene Dienstleistung verpflichtet, eine Eigenrechnung mit dem vom Gesetz vorgesehenen Mehrwertsteuer Satz auszustellen. Diese Eigenrechnung wird sowohl im Eingangs- als auch im Ausgangsregister im selben Monat des Erhaltes bzw. auch später, jedoch innerhalb 15 Tagen nach Erhalt der Rechnung eingetragen. Dadurch hebt sich die Mehrwertsteuer auf, falls der Auftraggeber nicht einer beschränkten Absetzbarkeit unterliegt.

Der Auftraggeber erzielt dadurch einen finanziellen Vorteil, da die Mehrwertsteuer nicht mehr vorfinanziert werden muss. Insofern ist auch die Inanspruchnahme eines begünstigten MwSt. Satzes relativ.

12.4.3.3 Beispiel für die Fakturierung

Die **Baufirma „B GmbH“** schließt mit der Einzelfirma **C“** einen Unterwerkvertrag für die Ausführung von Malerarbeiten ab. Die Immobilie, auf welche sich die Dienstleistung bezieht, wurde vom Baufirma **„B GmbH“** im Auftrag einer Immobiliengesellschaft (**Bauherr**) **„A“** errichtet.

Für die Dienstleistung wurde ein Entgelt von 5.000,00 € vereinbart.

Die Einzelfirma **„C“** stellt der Firma **„B GmbH“** eine Rechnung ohne Mehrwertsteuer aus.⁶⁶¹

Diese Rechnung unterliegt nicht der Stempelsteuer, da die Dienstleistung der MwSt. unterliegt, diese aber vom Empfänger abgeführt wird.⁶⁶²

661 im Sinne des Art. 17, Abs. 6 VPR633/1972

662 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 29.12.2006

Das Bauunternehmen „**B GmbH**“ ergänzt die Rechnung und trägt diese Rechnung sowohl im Einkaufs- als auch im Verkaufsregister ein.

12.4.4 Mehrwertsteuer - Guthaben des Subunternehmers

Für die Subunternehmen, die künftig ohne Mehrwertsteuer gegenüber dem Auftraggeber abrechnen, führt dies vielfach zu größeren Mehrwertsteuer - Guthaben: wenn Bauleistungen ohne Mehrwertsteuer ausgeführt werden und andererseits die Vorsteuer auf die erworbenen Leistungen und Baustoffe entrichtet werden muss, entsteht notgedrungen ein Mehrwertsteuer - Guthaben.

Um die finanzielle Mehrbelastung bei den Subunternehmen auszugleichen gelten zugunsten der selben eigene Bestimmungen⁶⁶³ in Bezug auf die Rückforderungs- bzw. Kompensationsmöglichkeiten.

12.4.4.1 Voraussetzung für die Rückforderung

Die Rückforderung des MwSt. Guthabens darf nur unter bestimmten Voraussetzungen beantragt werden⁶⁶⁴, u.a. wenn der durchschnittliche Mehrwertsteuer Satz im Einkauf in einem vorbestimmten Ausmaß höher liegt als der durchschnittliche Mehrwertsteuer Satz im Verkauf⁶⁶⁵. Für die Subunternehmen zählen für die Berechnung des durchschnittlichen Mehrwertsteuer Satzes im Verkauf auch jene Umsätze, welche laut dem Reverse Charge Verfahren ohne MwSt. ausgestellt wurden. Es wird dadurch erreicht, dass Subunternehmen, welche vorwiegend oder ausschließlich nach dem Reverse Charge Prinzip fakturieren, die Voraussetzungen für die Rückforderung grundsätzlich erfüllen.

12.4.4.2 Jährliche und vierteljährliche Rückforderung bzw. Kompensation

Um das während des Jahres entstandene Mehrwertsteuer Guthaben der Subunternehmen abbauen zu können, steht diesen neben der jährlichen Rückvergütung auch die Möglichkeit der vierteljährlichen Rückforderung/Verrechnung zu.

Für Subunternehmen, deren aufgezeichnete Umsätze des Vorjahres zumindest für 80 Prozent aus Bauleistungen bestehen, für welche die Mehrwertsteuer - Schuld auf den Auftraggeber übergeht (Reverse Charge Verfahren), gilt die Grenze für die Rückforderung oder Verrechnung des MwSt. Guthabens von 1.000.000,00 Euro.⁶⁶⁶

12.5 Reverse charge Verfahren bei bestimmten Dienstleistungen im Bauwesen

Für bestimmte Dienstleistungen im Bauwesen gilt das sogenannte reverse charge Verfahren wenn der Kunde ein Unternehmer bzw. Freiberufler ist.⁶⁶⁷

12.5.1 Anwendungsbereich

12.5.1.1 Objektiver Anwendungsbereich

12.5.1.1.1 Einführung

Der Übergang der Steuerschuldnerschaft gilt für folgende Arbeiten welche Gebäude betreffen.⁶⁶⁸

- die Reinigungsleistungen
- Abbrucharbeiten
- Installationsarbeiten von Anlagen

⁶⁶³ Art. 35 Abs. 6-bis und 6-ter DI 223/2006 umgewandelt durch Gesetz 248/2006

⁶⁶⁴ Art. 30, Abs. 2 Buchst. a) VPR 633/1972

⁶⁶⁵ Art. 3, Abs. 6 DL. 250/1995

⁶⁶⁶ Art. 35 Abs. 6-ter DI 2203/2006 umgewandelt durch Gesetz 248/2006;

⁶⁶⁷ Art. 17, Abs. 5 und 6, DPR 633/72, eingeführt durch Gesetz Nr. 190 vom 23.12.2014. Diese Bestimmungen gelten seit dem 1.1.2015

⁶⁶⁸ Art. 1, Abs. 629, Buchstabe a), Nr. 2), Gesetz 23.12.2014, Nr. 190, welcher Buchstabe a-ter) Art. 17, Abs. 6, DPR 633/72 ergänzt hat

- Fertigstellungsarbeiten

Das Reverse-Charge-Verfahren gilt unabhängig von der Vertragsform (Werkvertrag oder Unterwerkvertrag), wenn die Abbruchleistungen, Installation von Anlagen und Fertigstellung⁶⁶⁹ sich auf Gebäude beziehen.

Für diese Dienstleistungen findet das Reverse-Charge-Verfahren auf jeden Fall Anwendung, unabhängig davon, ob diese von Subunternehmer gegenüber Unternehmen erbracht werden.⁶⁷⁰

12.5.1.1.2 Gebäude

Es sind nicht alle Kategorien von Immobilien betroffen, sondern nur Gebäude. Es kann sich um Wohn- oder auch um gewerbliche Gebäude handeln, um neue oder in Bau befindliche Gebäude oder Einheiten, welche in die Katasterkategorie F/3 und F/4 fallen.

Nicht als Gebäude gelten andere Bauwerke, wie Grundstücke, Baugrund, Parkplätze, Schwimmbäder oder Gärten.

Diese sind nur dann betroffen wenn sie wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes sind. Dies kann zum Beispiel bei Schwimmbäder, Gärten oder Photovoltaikanlagen⁶⁷¹ die sich auf Dächer oder Terrassen befinden, der Fall sein.

Ausgeschlossen vom Reverse-Charge-Verfahren sind Reinigungsleistungen, Installationen von Anlagen und Abbruchleistungen, welche bewegliche Gegenstände jeder Art betreffen.

Nicht betroffen sind die Arbeiten die nicht Gebäude sondern beispielsweise Straßen oder Brücken, Parkplätzen⁶⁷² betreffen sowie Dienstleistungen, mit folgenden Tätigkeitskennzahlen:

- 43.22.04 Installation von Wasseraufbereitungsanlagen für Schwimmbäder (einschließlich Instandhaltung und Reparatur)
- 43.22.05 Installation von Gartenbewässerungsanlagen (einschließlich Instandhaltung und Reparatur).

12.5.1.1.3 Reinigungsleistungen bei Gebäuden

Betroffen sind Reinigungsleistungen welche **Gebäude** betreffen, wie zum Beispiel Büros, Geschäfte, Depots, Supermärkte, usw.

Dieses Verfahren findet keine Anwendung, wenn die Reinigungsleistung bewegliche Güter betrifft.

Zur Feststellung welche Leistungen betroffen sind kann man sich auf die Gewerbekeennzahlen⁶⁷³ beziehen:

- 81.21.00 Andere Gebäudereinigung (nicht anders spezifiziert)
- 81.22.02 andere spezielle Reinigungsarbeiten an Gebäuden und Industrieanlagen und -maschinen

Ausgeschlossen bleiben die Kennzahlen:⁶⁷⁴

- 37.00.00 Abwasserentsorgung
- 81.29.10 Schädlingsbekämpfungsdienstleistungen

669 Die Agentur der Einnahmen stellt im Rundschreiben Nr. 14/E vom 27.03.2015 fest, dass der Gesetzgeber den Ausdruck „Fertigstellung“, welcher im Buchstabe a-ter) enthalten ist, aus der Umgangssprache entnommen hat. Im DPR 06.06.2001 (Einheitstext des Bauwesens) gibt es diesen Ausdruck nicht. Darüber hinaus, ist weder in der EU-Verordnung Nr. 2006/112/EU vom 28.11.2006, noch in der Ausführungsverordnung Nr. 1042/20136 des EU-Rates vom 7.10.2013 eine Definition für den Begriff Fertigstellung enthalten.

670 Vgl. dazu Kapitel 12.4 Reverse charge Verfahren bei Unterwerkverträgen im Baugewerbe auf Seite 88

671 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015 Pkt. 8

672 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015 Pkt. 4

673 Ateco 2007

674 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015, Pkt. 5

- 81.29.91 (Reinigung und Waschen von öffentlichen Plätzen, Schneeräumung, Entfernung von Eis)
 - 81.29.99 (andere Reinigungsarbeiten nicht anders klassifizierbar)
- sowie die Reinigung von Industrieanlagen und -maschinen.

12.5.1.1.4 Abbruchleistungen

Es gelten folgende Kennzahlen:

- 43.11.00 Abbrucharbeiten⁶⁷⁵

Nicht betroffen sind Vorbereitungsarbeiten von Baustellen gemäß der Gewerkekennzahl 43.12.⁶⁷⁶

12.5.1.1.5 Installation von Anlagen für Gebäude

Es gelten folgende Kennzahlen:

- 43.21.01 Installation elektrischer Anlagen in Gebäuden oder anderen Baukonstruktionen (einschließlich Instandhaltung und Reparatur)
- 43.21.02 Installation von elektronischen Anlagen (einschließlich Instandhaltung und Reparatur)
- 43.22.01 Wasser-, Heizungs- sowie Klimainstallation (einschließlich Instandhaltung und Reparatur) in Gebäuden oder anderen Baukonstruktionen
- 43.22.02 Installation von Gasanlagen bzw. Gasvertriebssystemen (einschließlich Instandhaltung und Reparatur)
- 43.22.03 Installation von Brandlöschanlagen (einschließlich von integrierte Anlagen, Instandhaltung und Reparatur)
- 43.29.01 Installation, Reparatur und Instandhaltung von Aufzügen und Rolltreppen
- 43.29.02 Wärme- und Schallisolierung und Isolierung gegen Schwingungen
- 43.29.09 Sonstige Bau- und Installationsarbeiten n.a.k. (einschließlich Instandhaltung und Reparatur)⁶⁷⁷. Dazu zählen auch Anlagen zur Brandverhütung.⁶⁷⁸

Für Anlagen die das Gebäude betreffen sich aber teilweise im Außenbereich befinden, findet das reverse charge Verfahren Anwendung.⁶⁷⁹

12.5.1.1.6 Fertigstellung von Gebäuden

Es gelten folgende Kennzahlen:

- 43.31.00 Verputz- und Stuckarbeiten
- 43.32.01 Einbau von Panzerschränken, Tresoren, Panzertüren
- 43.32.02 Einbau von Blendrahmen, Ausstattungen, Zwischendecken, beweglichen Trennwänden u.ä.
- 43.33.00 Boden- und Wandverkleidungen
- 43.34.00 Anstrich und Einbau von Glas
- 43.39.01 Nicht spezialisierte Bautätigkeiten (Maurerarbeiten)
- 43.39.09 Sonstige Fertigstellungsarbeiten an Gebäuden n.a.k.

Dabei ist es unerheblich ob die Fertigungsleistungen bereits bestehende Gebäude oder im Bau befindliche Gebäude betreffen.⁶⁸⁰

Dienstleistungen zur Sanierung/Erneuerung der Fassade eines Gebäudes gelten als Fertigungs-

⁶⁷⁵ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015

⁶⁷⁶ Rundschreiben Nr. 14/E vom 27.03.2015

⁶⁷⁷ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015, Pkt. 7

⁶⁷⁸ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015, Pkt. 9

⁶⁷⁹ Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015, Pkt. 6

⁶⁸⁰ Rundschreiben Nr. 14/E vom 27.03.2015

leistungen.⁶⁸¹

12.5.1.1.7 Reparatur- und Instandhaltungen an Gebäuden

Die genannten Gewerbekennzahlen, beinhalten vielfach ausdrücklich auch Reparatur- und Instandhaltungen.

Durch die Eingrenzung⁶⁸² des Reverse-Charge Verfahrens auf diese Gewerbekennzahlen fallen somit auch diese Reparatur- und Instandhaltungen an Gebäuden in den Anwendungsbereich des Reverse-Charge Verfahrens.

Die Reparatur- und Instandhaltungen auf Industrieanlagen sind ausgeschlossen, da es sich nicht um „Gebäude“ handelt.

12.5.1.1.8 Lieferung mit Montage

Ausgeschlossen vom Reverse-Charge-Verfahren ist die Lieferungen mit Montage, nachdem es sich hier, aus Sicht der Mehrwertsteuer nicht um Dienstleistungen, sondern um Warenverkäufe handelt, und die Montage nur eine Nebenleistung darstellt⁶⁸³.

Die Unterscheidung zwischen Werkvertrag und Liefervertrag wurde weiter oben beschrieben.⁶⁸⁴

12.5.1.2 Subjektiver Anwendungsbereich

Das Reverse-Charge-Verfahren kommt nur für Leitungen gegenüber Mehrwertsteuer - **Subjekten** (Unternehmen, Freiberufler, gewerbliche Körperschaften, öffentliche Körperschaften in ihrer gewerblichen Tätigkeit) zur Anwendung.

Es ist daher nicht anwendbar wenn diese Leistungen gegenüber Kunden erbracht werden, die Endverbraucher sind (z.B. Private, Kondominium, öffentliche Körperschaften in ihrer institutionellen Tätigkeit).

Das Reverse-Charge-Verfahren ist nicht bei den Verkäufen von Kleinstunternehmen⁶⁸⁵ anzuwenden.

Erwerben Kleinunternehmer hingegen Dienstleistungen, die diesem Reverse-Charge-Verfahren unterliegen, müssen sie die umgekehrte Steuerschuld übernehmen und die geschuldete Mehrwertsteuer abführen.

Bei Leistungen an wohnheitsmäßigen Exporteur für welche das Reverse-Charge Verfahren anzuwenden ist, hat dieses vor der Absichtserklärung Vorrang. Es kann nicht der Plafond zur Vorumsatzsteuerbefreiung angewandt werden.

Steuerpflichtige die Pauschalverfahren anwenden sind vom Reverse-Charge Verfahren ausgeschlossen. Dazu zählen:

- Vereinfachte Landwirte mit einem Umsatzvolumen von höchstens 7.000 Euro⁶⁸⁶
- Unternehmen im Unterhaltungsgewerbe⁶⁸⁷
- Körperschaften (Vereine) die für das Pauschalssystemoptiert haben,⁶⁸⁸
- Schausteller und ähnliche die im vergangenen Jahr einen Umsatz von höchstens

681 Rundschreiben Nr. 14/E vom 27.03.2015

682 Rundschreiben Nr. 14/E vom 27.03.2015

683 Rundschreiben der Agentur der Einnahmen vom 29.12.2006 Nr. 37/E, Erlass vom 28.06.2007 Nr. 148/E, Erlass vom 11.07.2007 Nr. 164/E und Erlass vom 13.07.2007 Nr. 172/E

684 Vgl. dazu Kapitel 6.2.4.2 Kaufvertrag – Werkvertrag auf Seite 21

685 Rundschreiben 29.12.2006, Nr. 37/E

686 Gemäß Art. 34, Abs. 6, DPR 633/1972

687 Art. 74, Abs. 6, DPR 633/1972

688 gemäß Gesetz Nr. 398 vom 16. Dezember 1991

25.822,84 Euro erzielt haben.⁶⁸⁹

12.5.2 Verträge mit verschiedenen Leistungen

Bei Verträgen mit verschiedenen Leistungen, welche zum Teil dem Reverse-Charge-Verfahren unterliegen, und Leistungen enthalten, für welche das ordentliche Verfahren (Abrechnung mit Mehrwertsteuer) Anwendung findet, muss **eine Aufteilung der Vergütung auf die unterschiedlichen Dienstleistungen** (Reverse Charge und ordentliches Verfahren) erfolgen. Dies deshalb weil das Reverse-Charge-Verfahren eine Bestimmung zur Vermeidung von Betrug und Missbrauch ist, die als solche den Vorrang hat.

Nur in Ausnahmefällen, wenn eine Trennung der Arbeiten nicht möglich ist, wie bei einheitlichen komplexen Werkverträgen im Baugewerbe, ist es möglich die Fakturierung mit Mehrwertsteuer vorzunehmen.⁶⁹⁰

12.5.3 Reverse charge Verfahren und Split-payment Verfahren⁶⁹¹

Vom Split-payment Verfahren sind jene Umsätze ausgenommen, bei welchen die öffentliche Körperschaft verpflichtet ist, das Reverse-Charge-Verfahren anzuwenden.

Das reverse charge Verfahren hat Vorrang vor dem Split-payment Verfahren.

Allerdings muss die öffentliche Körperschaft das Reverse-Charge Verfahren nur für jene Erwerbe anwenden, welche in die gewerbliche und nicht in die institutionelle Tätigkeit betreffen. Der Lieferant muss deshalb die öffentlichen Körperschaft fragen, für welchen Bereich (gewerblich oder institutionell) die Dienstleistung erbracht bzw. die Lieferung durchgeführt wird.

Erwirbt die öffentliche Körperschaft im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Leistungen, für welche das Reverse-Charge-Verfahren vorgesehen ist muss dieses angewandt werden. Beispiele hierzu sind:

- Reinigungsdienst im Kindergarten,
- Installierung einer Heizanlage in einer Mensa

Erwirbt die öffentliche Körperschaft hingegen im Rahmen ihres institutionellen Bereiches Leistungen, ist das Split-payment Verfahren anzuwenden.

Betreffen die Leistung sowohl den institutionellen Bereich als auch eine gewerbliche Tätigkeit der öffentlichen Körperschaft, muss der Lieferant zwei getrennte Rechnungen ausstellen, damit beide Verfahren (Reverse-Charge und Split-Payment) angewandt werden können.

13 Steuerguthaben für den Kauf einer neuen Erstwohnung

Wird die bisherige „Erstwohnung“ verkauft und wird innerhalb eines Jahres erneut eine Wohnung mit den Begünstigungen der **Hauptwohnung** erworben,⁶⁹² kann ein Steuerguthaben in Höhe von maximal der beim Kauf der ersten Erstwohnung bezahlten Register- oder Mehrwertsteuer in Anspruch genommen werden.⁶⁹³

13.1 Voraussetzungen

Die **erste Erstwohnung** muss mit den entsprechenden Begünstigungen für die Erstwohnung im Bereich der Mehrwertsteuer oder der Registersteuer **nach 1982**⁶⁹⁴ erworben worden sein, nachdem es vorher keinerlei Begünstigungen für die Erstwohnung gab. Insofern kann für den

689 Art. 74-quater, Abs. 5 DPR 633/1972

690 Vgl. Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 37/E vom 22.12.2015

691 Rundschreiben AdE Nr. 14/E/2015 vom 27/03/2015 und 15/E/2015 vom 13/04/2015

692 Vgl. dazu auch 8.2.5 Verlust der Begünstigung auf Seite 59

693 Art. 7 Abs. 1 und 2 Gesetz 448 vom 23.12.1998. Diese Begünstigung ist seit 1.1.1999 anwendbar.

694 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.2, im Jahr 1982 wurden die Begünstigungen für die Erstwohnung für die Registersteuer eingeführt.

Verkauf von Wohnungen die vorher erworben wurden das Steuerguthaben nicht beansprucht werden.

Für die Mehrwertsteuer wurden die Begünstigungen zum Erwerb der **Erstwohnung** erst ab 22.5.1993 eingeführt.⁶⁹⁵ Für die Erwerbe mit Mehrwertsteuer vor diesem Datum ist es deshalb erforderlich nachzuweisen, dass zum damaligen Zeitpunkt auch die Voraussetzungen zum Erwerb der Erstwohnung bestanden haben, damit das Steuerguthaben in Anspruch genommen werden kann.⁶⁹⁶ Die entsprechende Erklärung muss im Kaufvertrag oder registriertem Werkvertrag für die zweite Erstwohnung abgegeben werden.

Dies gilt nicht nur für Kaufverträge die der Mehrwertsteuer unterlagen, sondern auch für Werkverträge zum Bau der Wohnung und für die Zuweisung durch die Wohnbaugenossenschaft.

Die Begünstigung kann **nicht** in Anspruch genommen werden, wenn der Erwerb:⁶⁹⁷

- durch Schenkung erfolgte
- durch Erbschaft erfolgte
- durch Kauf mit normaler Besteuerung erfolgte, ohne die Begünstigungen für die Erstwohnung in Anspruch genommen zu haben
- zwar durch Beantragung der Begünstigung erfolgte, über deren Zuerkennung aber noch ein Rechtsstreit vor der Steuerkommission anhängig ist.

Die erste Erstwohnung muss verkauft oder verschenkt⁶⁹⁸ werden.

Die **zweite Hauptwohnung** muss innerhalb eines Jahres nach Verkauf der ersten Erstwohnung ebenfalls wieder mit den entsprechenden Begünstigungen für die Erstwohnung im Bereich der Mehrwertsteuer oder der Registersteuer erworben werden.

Als Erwerb gilt:⁶⁹⁹

- ein Kaufvertrag
- ein Tauschvertrag
- ein Werkvertrag zum Bau der Wohnung
- eine Schenkung⁷⁰⁰

Es müssen aber zum Zeitpunkt des Erwerbs die Voraussetzungen zum begünstigten Erwerb der Erstwohnung bestehen. Sind diese nicht gegeben darf weder die Begünstigung für den Kauf der Erstwohnung noch das Steuerguthaben beansprucht werden.⁷⁰¹

13.2 Steuerguthaben

Das zuerkannte Steuerguthaben ergibt sich aus der geringeren der folgenden Steuerbelastungen:

- bezahlte Register- oder Mehrwertsteuer anlässlich des Kaufs der ersten Erstwohnung
- geschuldete Register- oder Mehrwertsteuer anlässlich des Kaufs der neuen Hauptwohnung

Das Steuerguthaben kann wie folgt verwendet werden:

- es kann von der beim neuen Kauf geschuldeten Registersteuer in Abzug gebracht werden
- es kann von den nachfolgenden Steuern die aufgrund von nachfolgenden Akten geschuldet

695 Vorher galten für alle Wohnungen ohne Luxuscharakter unabhängig davon ob es sich um Erstwohnungen handelte oder nicht immer der begünstigte MwSt. Satz von zuerst 2% und später 4%.

696 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.2

697 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.2

698 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.2

699 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.2

700 Urteile des Kassationsgerichtshofes 16077 und 16079 vom 26.06.2013, entgegen den vorherigen Interpretationen der Agentur der Einnahmen mit Rundschreiben 6/E vom 26.01.2001 und Erlass 125/E vom 3.4.2008

701 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.2

werden abgezogen werden:

- Registersteuer
- Hypothekengebühren
- Katastergebühren
- Erbschaftssteuer
- Schenkungssteuer
- es kann in der ersten nachfolgenden Steuererklärung⁷⁰² von der Einkommenssteuer abgezogen werden. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Steuererklärung muss der Kaufvertrag für die zweite Hauptwohnung bereits abgeschlossen sein.⁷⁰³ Reicht die Steuerschuld in der Steuererklärung nicht aus um das gesamte Steuerguthaben zu verrechnen, so ist nur jener Teil des Steuerguthabens anzuführen, der verwendet wird. Das restliche Steuerguthaben kann mit den nachfolgenden Steuerzahlungen über den Einzahlungsschein F24 verrechnet werden.⁷⁰⁴
- es kann über den Einzahlungsschein F24 mit anderen Steuern und Sozialabgaben verrechnet werden. Dazu ist der Steuerschlüssel 6602 zu verwenden. Als Zeitraum ist das Jahr in dem das Guthaben entstanden ist, also das Jahr in dem die zweite Hauptwohnung gekauft wurde anzugeben.⁷⁰⁵

Das Steuerguthaben darf allerdings nicht zu einer Rückerstattung von Steuern führen.

Die Verjährungsfrist für die Verwendung des Guthabens beträgt 10 Jahre, wenn sie nicht über die Steuererklärung verrechnet wird.⁷⁰⁶

Die Wahl der Verrechnungsform des Steuerguthabens muss im Kaufvertrag der zweiten Hauptwohnung getroffen werden. In diesem Vertrag muss eine entsprechende Willensäußerung festgehalten werden.⁷⁰⁷ Es ist daher folgendes festzuhalten:

1. die Beantragung des Steuerguthabens
2. die Angaben zum Vertrag mit dem die erste Erstwohnung erworben wurde
3. die eventuelle Erklärung über das Bestehen der Voraussetzungen für die erste Erstwohnung wenn diese Wohnung vor dem 22.5.1993 mit Mehrwertsteuer erworben wurde und Beilage der entsprechenden Rechnung.
4. die Angaben zum Vertrag mit dem die erste Erstwohnung abgetreten wurde.

Wird die zweite Hauptwohnung mittels Werkvertrag gebaut, so muss dieser schriftlich abgefasst werden, die oben genannten Angaben enthalten und registriert werden.

Wird das Steuerguthaben in der Steuererklärung verrechnet, muss im Kaufvertrag der zweiten Hauptwohnung kein Hinweis auf die gewählte Verrechnungsform des Steuerguthabens angeführt werden.⁷⁰⁸

13.3 Zeitliche Anwendung

Diese Begünstigung ist für alle Kaufverträge anwendbar die ab 1.1.1999 abgeschlossen wurden, unabhängig vom Zeitpunkt des vorhergehenden Erwerbs für die erste Erstwohnung.

Die Angabe in der Steuererklärung kann in der Steuererklärung erfolgen die nach dem Verkauf der ersten Erstwohnung und dem Kauf der zweiten Erstwohnung eingereicht wird.⁷⁰⁹

702 Vordruck Unico oder 730

703 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 122/E/1999/100557 vom 1.6.1999

704 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 189/E/1999/141564 vom 21.9.1999

705 Erlass des Finanzministeriums Nr. 125/E/1999/133364 vom 23.7.1999

706 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.6

707 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 19/E/2001 vom 1.3.2001, Punkt 1.3

708 Erlass der Agentur der Einnahmen 70/E vom 11.05.2004

709 Rundschreiben des Finanzministeriums Nr. 122/E/1999/100557 vom 1.6.1999 Pkt. 5.1

14 Mustervorlagen

In diesem Abschnitt sollen einige Vorlagen vorgestellt werden, in denen die wichtigsten Punkte - ausschließlich aus steuerrechtlicher Sicht - enthalten sind um die jeweiligen Begünstigungen im Bereich der Mehrwertsteuer in Anwendung bringen zu können. Diese Vorlagen sind ausschließlich als Denkanstoß anzusehen und erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

14.1 Zusatz im technischen Bericht

Muster

| | |
|--|---|
| <p>Beschreibung der Ausführung der Innenarbeiten: Der Hauptaufgang, die Wohnungseingangstüren, die internen Fenster- und Türrahmen, die Böden, Innenwände und Decken werden in ortsüblicher Bauweise ausgeführt. Es werden keine besonderen Materialien verwendet oder besondere Verarbeitungstechniken eingesetzt. Es kann daher gesagt werden dass das geplante Wohnhaus nicht die Merkmale einer Luxuswohnung aufweist und somit nicht als A/1, A/8 oder A/9 im Gebäudekataster einzustufen ist.</p> | <p>Descrizione dell'esecuzione dei lavori interni: La scala principale, le porte d'ingresso agli appartamenti, gli infissi interni, i pavimenti, le pareti interne ed i soffitti vengono realizzati secondo le modalità di costruzioni del luogo. Non vengono utilizzati materiali particolari, come non si fa ricorso a particolari tecniche di lavorazione. Si può pertanto affermare che l'abitazione progettata non è una abitazione di lusso e non è accatastabile alle categorie A/1, A/8 o A/9.</p> |
|--|---|

14.2 Anmerkung auf der Baukonzession (Art. 11 DM 2.8.69)

Muster

| | |
|---|--|
| <p>Mit Bezug auf die Verpflichtung gemäß Art. 11 Ministerialverordnung vom 2.8.1969 wird folgendes festgehalten:</p> <p>1. urbanistische Zweckbestimmung:</p> <p>2. gesetzliche Bestimmungen: Sämtliche gesetzlichen Auflagen für den Bau diese Gebäudes sind in vorliegender Baukonzession aufgelistet.</p> <p>3. Kennzeichen: Aus den vorliegenden Unterlagen kann entnommen werden, dass es sich um ein Wohngebäude handelt das nicht die Merkmale einer Luxuswohnung aufweist und somit nicht als A/1, A/8 oder A/9 im Gebäudekataster einzustufen ist.</p> | <p>Con riferimento agli obblighi previsti dall'art. 11 del decreto ministeriale del 2.8.1969 viene precisato quanto segue:</p> <p>1. destinazione urbanistica:</p> <p>2. normativa edilizia: Nella presente licenza di costruzione sono contemplati i riferimenti legislativi per la costruzione dell'immobile.</p> <p>3. principali dati: Dalla presente documentazione si evince che si tratta di un immobile per il quale non sono rinvenibili le caratteristiche di un'abitazione di lusso e pertanto non è accatastabile alle categorie A/1, A/8 o A/9.</p> |
|---|--|

14.3 Erklärung für Wiedergewinnungsarbeiten

Muster

| | |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">Erklärung</p> <p>- Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindeordnung; - nach Einsichtnahme in den im Bauamt dieser Gemeinde aufliegenden Bauakt Nr.; ; - nach Einsicht in den Art. 3 des DPR 380/2001; - nach Einsicht in den Art. 59 des Landesgesetzes Nr. 13 vom 11.8.1997 - auf Anfrage von</p> <p style="text-align: center;">erklärt der Bürgermeister</p> <p>- dass an die Baukonzession Nr.</p> | <p style="text-align: center;">Dichiarazione</p> <p>Il sindaco visto</p> <p>- il vigente ordinamento comunale - la pratica edilizia n.depositata presso l'ufficio edile (sportello unico edilizia) - l'art. 3 DPR 380/2001 - l'art. 59 della legge provinciale n.13 del 11.8.1997 - su richiesta di</p> <p style="text-align: center;">dichiara</p> <p>- che al Sig..... è stata rilasciata in data.....la concessione</p> |
|---|---|

| | |
|---|--|
| <p>am ausgestellt wurde;</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass es sich bei den Arbeiten für welche diese Baukonzession ausgestellt wurde: - <input type="checkbox"/> um Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten i.S. Art. 3 Buchstabe c) des DPR 380/2001 handelt; - <input type="checkbox"/> um Arbeiten zur baulichen Umgestaltung i.S. Art. 3 Buchstabe d) des DPR 380/2001 handelt; - <input type="checkbox"/> um Arbeiten zur städtebaulichen Umgestaltung i.S. Art. 3 Buchstabe f) des DPR 380/2001 handelt; | <p>edilizia n.....</p> <ul style="list-style-type: none"> - che i lavori di costruzione per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia sono: - <input type="checkbox"/> lavori di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'Art. 3 co.1 lett.c) del DPR 380/2001 - <input type="checkbox"/> lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 31 co.1,lett. d) del DPR 380/2001 - <input type="checkbox"/> lavori di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art 31 co. 1, lett. f) del DPR 380/2001. |
|---|--|

14.4 Einkauf von Fertigteilen

Muster

| | |
|---|--|
| <p>Der unterfertigte, geboren in, wohnhaft in, Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, erklärt, folgende Fertigteile: für die Durchführung folgender Arbeiten zu verwenden: zum Bau von: - Wohngebäuden im Sinne des Art. 13 des Gesetzes Nr. 408/49 (Tupini-Gesetz); - landwirtschaftlichen Wohngebäuden; und ersucht deshalb um Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes von 4% im Sinne der Ziffer 24 Teil II Anlage A DPR 633/72. zum Bau von: - primären und sekundären Infrastrukturen; - Untergrundbahnen, Straßenbahnen und ähnliche; - Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von Energie (Fernheizwerke); - Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von elektrischer Sonnenenergie (Solaranlagen); - Kläranlagen; - gleichgestellten Wohngebäuden im Sinne des Art.1 Gesetz Nr.659 vom 19.7.1961; - andere Gebäude und Anlagen die aufgrund von Sonderbestimmungen den Infrastrukturen gleichgestellt sind: - Friedhofsbauten; - Parkplätze im Sinne des "Tognoli-Gesetzes" - Wiederaufbereitungsanlagen i.S. des Art. 5 Gesetz Nr.441 vom 29.10.1987; - Sportanlagen i.S. der Notverordnung Nr. 2 vom 3.1.1987 umgewandelt mit Gesetz Nr. 65 vom 6.3.1987; und ersucht deshalb um Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes von 10% im Sinne der Ziffer 127-sexies Teil III Anlage A DPR 633/72. zur Durchführung folgender Wiedergewinnungsarbeiten: - Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten im Sinne des Art. 3 Abs.1 Buchst. c DPR 380/2001 - Bauliche Umgestaltungsarbeiten im Sinne des Art. 3 Abs.1 Buchst. d DPR 380/2001 - Städtebauliche Umgestaltungsarbeiten im Sinne des Art. 3 Abs.1 Buchst. f DPR 380/2001 und ersucht deshalb um Anwendung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes von 10% im Sinne der Ziffer 127-terdecies Teil III Anlage A DPR 633/72. Die oben angeführten Arbeiten werden auf dem m.A. der Bp. E.Z.</p> | <p>Il sottoscritto....., nato il.....a....., residente in....., codice fiscale....., P.Iva..... dichiara che i seguenti beni: verranno utilizzati per la costruzione delle seguenti opere: costruzione di: - abitazioni ai sensi dell'art. 13 della legge n.408/49 (legge Tupini) - abitazioni rurali e richiede pertanto che ai sensi del n. 24 Parte II dell'allegato A al DPR 633/1972 venga applicata l'aliquota IVA agevolata del 4%. costruzione di: - infrastrutture primarie e secondarie - linee di trasporto metropolitane tranviarie ed altre linee a struttura fissa - impianti di produzione e di distribuzione di energia elettrica (teleriscaldamento) - impianti di produzione e di distribuzione di energia elettrica di fonte solare - impianti di depurazione - abitazioni come definite dall'art. 1 della legge n. 659 del 19.7.1969 - altri fabbricati ed impianti che sulla base di regolamenti speciali sono equiparate ad infrastrutture: - cimiteri - parcheggi ai sensi della legge Tognoli - impianti di riciclaggio ai sensi dell'art 5 legge n. 441 del 29.10.1987 - impianti sportivi ai sensi del decreto ministeriale emanato d'urgenza n. 2 del 3.1.1987 modificato con legge n. 65 del 6.3.1987 e richiede pertanto che ai sensi del n. 127-sexies Parte III dell'allegato A al DPR 633/1972 venga applicata l'aliquota IVA agevolata del 10%. realizzazione di opere di riqualificazione: - lavori di restauro e di risanamento edilizio ai sensi dell'art.31 co.1 lett.c) DPR 380/2001 - lavori di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 31 co.1 lett. d) del DPR 380/2001 - lavori di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art 31 co.1, lett. f) del DPR 380/2001, e richiede pertanto che ai sensi del n. 127-terdecies Parte III dell'allegato A al DPR 633/1972 venga applicata l'aliquota IVA agevolata del 10%. I citati lavori vengono realizzati sulla P.M.....P.T.....in CC.....in conformità alla concessione edilizia n..... del.....rilasciata del comune di</p> |
|---|--|

| | |
|---|-------------------------------|
| Katastralgemeinde, mit folgender Adresse gemäß der Baukonzession Nr. vom, ausgestellt von der Gemeinde durchgeführt. Datum Unterschrift des Bauherren | Data Firma del committente |
|---|-------------------------------|

14.5 Ergänzung des Werkvertrages für den Bauherren

Nachfolgende Muster für Werkverträge sind vor allem aus der Sicht des Handwerkers, der die Arbeiten durchführt erstellt worden. Für den Bauherren ist es wichtig, dass er seine zivilrechtliche Haftung gegenüber dem Handwerker so gestaltet, dass er bei einer eventuellen Beanstandung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes durch die Finanzbehörde auf ein eventuelles Steuerstreitverfahren Einfluss nehmen kann.

Aus diesem Grund sollte er den Werkvertrag um nachfolgenden Zusatz erweitern:

| | |
|---|--|
| Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuer Satzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren. Dies gilt nur unter der Voraussetzung, dass eventuelle Beanstandungen durch die Finanzbehörde von einem Steuerberater behandelt werden, der vom Bauherren benannt wird und der Bauherr die Entscheidung über eine eventuelle Anfechtung der Beanstandung trifft. Der Unternehmer verpflichtet sich die dazu notwendigen Unterlagen dem Bauherren bzw. dessen Steuerberater fristgerecht und vollständig zur Verfügung zu stellen. | In caso di un eventuale mancato riconoscimento dell'aliquota IVA agevolata da parte dell'amministrazione fiscale o di altri enti, tutti i pagamenti supplementari e le altre spese che ne derivano sono a carico del committente. Ciò vale solo a condizione che eventuali verifiche da parte dell'amministrazione fiscale siano trattate da un consulente fiscale nominato dal committente e che quest'ultimo decida se contestare o meno l'accertamento. L'Appaltatore si impegna a mettere a disposizione del committente o del consulente fiscale del committente i documenti necessari in tempo utile e per intero. |
|---|--|

14.6 Muster für Werkverträge

14.6.1 Werkvertrag zum Bau einer Erstwohnung

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|--|--|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Bau einer Erstwohnung, wird</p> <p style="text-align: center;">zwischen:</p> <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> <p style="text-align: center;">und</p> <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt,</p> <p>vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini della costruzione della prima casa viene stipulato un contratto d'appalto</p> <p>fra</p> <p>la società, con sede a(BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> <p style="text-align: center;">e</p> <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ).....n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE" avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> |
| <p style="text-align: center;">Art 1. Umfang der Leistungen</p> <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist der Bau der Erstwohnung des Bauherren in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde,</p> <p>Im Rahmen des Neubaues obengenannten Wohnhauses sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> | <p style="text-align: center;">Art. 1 Oggetto del contratto</p> <p>Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' la costruzione della prima casa del committente a.....(BZ),.....n...., P.M., p.ed....., comune catastale.....</p> <p>Nell'ambito della costruzione della citata abitazione sono da realizzarsi le seguenti opere:.....</p> |
| <p style="text-align: center;">Art. 2 Vertragsbestandteile</p> <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | <p style="text-align: center;">Art. 2 Parti del contratto</p> <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori.</p> <p>Non sono compresi nel preventivo:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> |
| <p style="text-align: center;">Art. 3 Ausführung</p> <p>Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt.</p> <p>Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Bau seiner Erstwohnung handelt und dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Gebäude nicht als A/1, A/8 oder A/9 im Gebäudekataster eingetragen wird - das Gebäude die Eigenschaften des sogenannten Tupini-Gesetzes erfüllt, er sämtliche vom Gesetz (Anmerkung Nr. II-bis, Art. 1 Abs. 1 Anlage DPR 131/86) vorgesehenen Voraussetzungen dafür mitbringt. <p>Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 4% gemäß Ziffer 39 Tabelle A, Teil II Anlage DPR 633/72 zur Anwendung gelangen.</p> <p>Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des</p> | <p style="text-align: center;">Art. 3 Modalità di esecuzione</p> <p>I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato.</p> <p>L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati.</p> <p>Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla costruzione della sua prima casa e che</p> <ul style="list-style-type: none"> - il fabbricato non è classificato in una delle categorie A/1, A/8 o A/9 nel Catasto edilizio - che il fabbricato soddisfa i requisiti previsti dalla legge Tupini - possiede tutti i presupposti richiesti dalla legge (Annotazione n. II-bis, art. 1 co. 1 allegato al DPR 131/86). <p>Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 4% ai sensi del punto 39 Tabella A, Parte II Allegata al DPR 633/72.</p> <p>Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta</p> |

| | |
|---|--|
| <p>begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren. Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Ausführungsfristen</p> <p>Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Gewährleistungen</p> <p>Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 Beginn der Arbeiten</p> <p>Die Arbeiten beginnen mit</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Rechnung und Zahlung</p> <p>Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:..... ; - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr</p> <p>Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den, Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino. Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Termini di realizzazione</p> <p>L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Garanzie</p> <p>L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 Inizio lavori</p> <p>L'inizio lavori è fissato per il</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Modalità di pagamento</p> <p>La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Registrazione e bollo</p> <p>Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972. , li' Il committente L'imprenditore</p> |
|---|--|

14.6.2 Werkvertrag zur Erweiterung der Erstwohnung

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|---|
| Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Bau einer Erstwohnung, wird | Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini della costruzione della prima casa viene stipulato un contratto d'appalto |
| zwischen: | fra |
| der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt; | la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, partita Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata "APPALTATORE" |
| und | e |
|, mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, |, con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE" |
| vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen. | avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate. |
| Art 1. Umfang der Leistungen | Art. 1 Oggetto del contratto |
| Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist die Erweiterung der Erstwohnung des Bauherren in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen der Erweiterung obengenannter Wohnung sind folgende Arbeiten durchzuführen:..... | Oggetto della prestazione dell'appaltatore è l'ampliamento della prima casa del committente a.....(BZ),.....n...., P.M. ..., p.ed....., comune catastale..... Nell'ambito dell'ampliamento della citata abitazione sono da realizzarsi le seguenti opere:..... |
| Art. 2 Vertragsbestandteile | Art. 2 Parti del contratto |
| Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind | Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Non sono compresi nel preventivo: |
| Art. 3 Ausführung | Art. 3 Modalità di esecuzione |
| Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt. Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben | I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato. L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter |

| | |
|---|--|
| <p>angeführte Arbeiten durchführen zu können. Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Bau seiner Erstwohnung handelt und dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Gebäude nicht als A/1, A/8 oder A/9 im Gebäudekataster eingetragen ist - das Gebäude die Eigenschaften des sogenannten Tupini-Gesetzes erfüllt, - die Erweiterung führt nicht zu einer eigenständigen Immobilieneinheit - er sämtliche vom Gesetz (Anmerkung Nr. II-bis, Art. 1 Abs. 1 Anlage DPR 131/86) vorgesehenen Voraussetzungen dafür mitbringt. <p>Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 4% zur Anwendung gelangen.</p> <p>Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren.</p> <p>Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> | <p>eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati.</p> <p>Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla costruzione della sua prima casa e che</p> <ul style="list-style-type: none"> - il fabbricato non è classificato in una delle categorie A/1, A/8 o A/9 nel Catasto edilizio - il fabbricato soddisfa i requisiti previsti dalla legge Tupini - l'ampliamento non diviene fruibile come unità immobiliare a se stante - possiede tutti i presupposti richiesti dalla legge (Annotazione n. II-bis, art. 1 comma 1 allegato al DPR 131/86). <p>Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 4%.</p> <p>Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino.</p> <p>Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> |
| Art. 4 Ausführungsfristen | Art. 4 Termini di realizzazione |
| Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen. | L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il |
| Art. 5 Gewährleistungen | Art. 5 Garanzie |
| Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. | L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia. |
| Art. 6 Beginn der Arbeiten | Art. 6 Inizio lavori |
| Die Arbeiten beginnen mit | L'inizio lavori è fissato per il |
| Art. 7 Rechnung und Zahlung | Art. 7 Modalità di pagamento |
| Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:.....;.....; | La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente |

| | |
|--|--|
| - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen. | contratto è rimessa al foro competente. |
| Art. 8 Registrierung | Art. 8 Registrazione |
| Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist.. | Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972. |
| den, | li, |
| Der Bauherr: Der Unternehmer | Il committente L'imprenditore |

14.6.3 Werkvertrag zum Bau eines Wohnhauses durch eine Baufirma

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|--|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Bau eines Wohnhauses, wird</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini della costruzione di una casa di abitazione viene stipulato un contratto d'appalto</p> |
| <p>zwischen:</p> | <p>fra</p> |
| <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> | <p>la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> |
| <p>und</p> | <p>e</p> |
| <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> | <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE"</p> |
| <p>Art 1. Umfang der Leistungen</p> | <p>avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> |
| <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist der Bau eines Wohnhauses in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen des Neubaues obengenannten Wohnhauses sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> | <p>Art. 1 Oggetto del contratto</p> |
| <p>Art. 2 Vertragsbestandteile</p> | <p>Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo a.....(BZ),.....n...., P.M., p.ed....., comune catastale..... Nell'ambito della costruzione della citata abitazione sono da realizzarsi le seguenti opere:.....</p> |
| <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> | <p>.....</p> |
| <p>.....</p> | <p>Art. 2 Parti del contratto</p> |
| <p>.....</p> | <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori.</p> |
| <p>Art. 3 Ausführung</p> | <p>Non sono compresi nel preventivo:</p> |
| <p>Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt.</p> | <p>.....</p> |
| <p>Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können.</p> | <p>.....</p> |
| <p>Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Bau eines Wohngebäudes handelt und dass:</p> | <p>Art. 3 Modalità di esecuzione</p> |
| <p>- das Gebäude nicht als A/1, A/8 oder A/9 im Gebäudekataster eingetragen ist,</p> | <p>I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato.</p> |
| <p>- das Gebäude die Eigenschaften des sogenannten Tupini-Gesetzes erfüllt,</p> | <p>L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati.</p> |
| <p>- das Gebäude zum Wiederverkauf bestimmt ist</p> | <p>Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla costruzione di un fabbricato ad uso abitativo e</p> |
| <p>- er sämtliche vom Gesetz vorgesehenen</p> | <p>.....</p> |

| | | |
|--|----------------------|-------------|
| | Il L'imprenditore | committente |
|--|----------------------|-------------|

14.6.4 Werkvertrag zum Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|--|---|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes, wird</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini della costruzione una casa di abitazione rurale viene stipulato un contratto d'appalto</p> |
| <p>zwischen:</p> | <p>fra</p> |
| <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> | <p>la società, con sede a (BZ), n..., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> |
| <p>und</p> | <p>e</p> |
| <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> | <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE"</p> |
| <p>Art 1. Umfang der Leistungen</p> | <p>avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> |
| <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist der Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen des Neubaus obengenannten Wohnhauses sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> | <p>Art. 1 Oggetto del contratto</p> |
| <p>Art. 2 Vertragsbestandteile</p> | <p>Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' la costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitativo a.....(BZ),.....n..., P.M., p.ed....., comune catastale..... Nell'ambito della costruzione della citata abitazione sono da realizzarsi le seguenti opere:.....</p> |
| <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> | <p>Art. 2 Parti del contratto</p> |
| <p>Art. 3 Ausführung</p> | <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Non sono compresi nel preventivo:</p> |
| <p>Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt. Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können. Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Bau eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes handelt und dass sowohl das Gebäude als auch er selbst sämtliche vom Gesetz Art. 9 Abs. 3 DL 557/93</p> | <p>Art. 3 Modalità di esecuzione</p> |
| | <p>I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato. L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati. Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla costruzione di un fabbricato rurale ad uso</p> |

| | |
|---|---|
| <p>vorgesehenen Voraussetzungen mitbringt. Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 4% zur Anwendung gelangen.. Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren. Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Ausführungsfristen</p> <p>Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Gewährleistungen</p> <p>Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 Beginn der Arbeiten</p> <p>Die Arbeiten beginnen mit</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Rechnung und Zahlung</p> <p>Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:.....; - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr</p> <p>Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den, Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>abitativo e che ricorrono le condizioni oggettive e soggettive richieste dall'art. 9, co. 3 del DI 557/93 affinché il fabbricato possa essere considerato rurale. Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 4%. Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino. Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Termini di realizzazione</p> <p>L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Garanzie</p> <p>L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 Inizio lavori</p> <p>L'inizio lavori è fissato per il</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Modalità di pagamento</p> <p>La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Registrazione e bollo</p> <p>Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972., li'..... Il committente L'imprenditore</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

14.6.5 Werkvertrag zum Abbau architektonischer/baulicher Hindernisse

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|--|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Abbau baulicher Hindernisse, wird</p> <p style="text-align: center;">zwischen:</p> <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> <p style="text-align: center;">und</p> <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> <p style="text-align: center;">Art 1. Umfang der Leistungen</p> <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist der Abbau baulicher Hindernisse im Gebäude in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde</p> <p>Im Rahmen des Abbaues baulicher Hindernisse sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> <p style="text-align: center;">Art. 2 Vertragsbestandteile</p> <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> <p style="text-align: center;">Art. 3 Ausführung</p> <p>Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt. Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können. Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Abbau baulicher Hindernisse handelt. Daher kann im Sinne des Punktes 41-ter) Tab. A, III. Teil Anhang DPR 633/72 der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 4% zur Anwendung gelangen.. Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini del superamento di barriere architettoniche viene stipulato un contratto d'appalto</p> <p style="text-align: center;">fra</p> <p>la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> <p style="text-align: center;">e</p> <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE"</p> <p>avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> <p style="text-align: center;">Art. 1 Oggetto del contratto</p> <p>Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' l'esecuzione di lavori di superamento delle barriere architettoniche presenti nel fabbricato sito a.....(BZ),.....n...., P.M.,p.ed....., comune catastale.....</p> <p>Nell'ambito del presente contratto sono da realizzarsi le seguenti opere:</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Art. 2 Parti del contratto</p> <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori.</p> <p>Non sono compresi nel preventivo:</p> <p style="text-align: center;">Art. 3 Modalità di esecuzione</p> <p>I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato. L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati. Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono</p> |

| | |
|--|---|
| <p>begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren. Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> <p>Art. 4 Ausführungsfristen Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p>Art. 5 Gewährleistungen Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Art. 6 Beginn der Arbeiten Die Arbeiten beginnen mit</p> <p>Art. 7 Rechnung und Zahlung Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:.....; - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p>Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den, Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>all'abbattimento di barriere architettoniche. Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata ai sensi del n. 41-ter) Tab. A, III. parte allegato DPR 633/72 , attualmente pari al 4%. Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino. Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> <p>Art. 4 Termini di realizzazione L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p>Art. 5 Garanzie L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p>Art. 6 Inizio lavori L'inizio lavori è fissato per il</p> <p>Art. 7 Modalità di pagamento La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p>Art. 8 Registrazione e bollo Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972., li' Il committente L'imprenditore</p> |
|--|---|

14.6.6 Werkvertrag zum Bau von Infrastrukturen

IX. Antikorruption

Im Sinne der gemeinsam gelesenen Bestimmungen des Artikels 2, Abs. 3 des D.P.R. Nr. 62/2013 „Verordnung betreffend den Verhaltenskodex der öffentlich Bediensteten“, des Art. 54 des GvD Nr. 165/2001 und des Art. 1 des Verhaltenskodexes der Gemeinde Glurns, genehmigt mit Ausschussbeschluss Nr. 590 verpflichtet sich der Übernehmer und durch ihn seine Angestellten und Mitarbeiter unter Strafe der Vertragsauflösung mit der Gemeinde, die von oben angeführten Verhaltenskodizes vorgesehenen Pflichten, soweit vereinbar, einzuhalten, auch wenn diese dem Vertrag nicht materiell beigefügt werden. Sie sind unter dem Menüpunkt Transparenz auf der Internetseite der Gemeinde Glurns jederzeit einsehbar.

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|--|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Bau von Infrastrukturen, wird</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini della realizzazione di infrastrutture viene stipulato un contratto d'appalto</p> |
| <p>zwischen:</p> | <p>fra</p> |
| <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> | <p>la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> |
| <p>und</p> | <p>e</p> |
| <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> | <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE"</p> |
| <p>Art 1. Umfang der Leistungen</p> | <p>avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> |
| <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist der Bau von Infrastrukturen in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen dieses Vertrages sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> | <p>Art. 1 Oggetto del contratto Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' la realizzazione di infrastrutture a (BZ),.....n...., p.m.,p.ed....., comune catastale..... Nell'ambito del presente contratto sono da realizzarsi le seguenti opere: </p> |
| <p>Art. 2 Vertragsbestandteile</p> | <p>Art. 2 Parti del contratto</p> |
| <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> | <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Non sono compresi nel preventivo: </p> |
| <p>Art. 3 Ausführung</p> | <p>Art. 3 Modalità di esecuzione</p> |
| <p>Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt. Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können. Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Bau von Infrastrukturen handelt. Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% gemäß Pkt. 127-septies Tabelle A III DPR 633/72 zur Anwendung gelangen.. Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des</p> | <p>I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato. L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati. Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla realizzazione di infrastrutture.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren.</p> <p>Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> <p>Art. 4 Ausführungsfristen Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p>Art. 5 Gewährleistungen Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Art. 6 Beginn der Arbeiten Die Arbeiten beginnen mit</p> <p>Art. 7 Rechnung und Zahlung Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:.....; - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p>Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den,</p> <p>Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 10% ai sensi del punto 127-septies Tabella A III DPR 633/72. Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino. Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> <p>Art. 4 Termini di realizzazione L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p>Art. 5 Garanzie L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p>Art. 6 Inizio lavori L'inizio lavori è fissato per il</p> <p>Art. 7 Modalità di pagamento La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p>Art. 8 Registrazione e bollo Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972., li'.....</p> <p>Il committente L'imprenditore</p> |
|---|--|

14.6.7 Werkvertrag zum Bau von Wohngebäuden

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|---|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Bau eines Wohngebäudes, wird zwischen:</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini della costruzione di una casa di abitazione viene stipulato un contratto d'appalto</p> |
| <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> | <p>fra la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> |
| <p>und, mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> | <p>e, con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE" avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> |
| <p>Art 1. Umfang der Leistungen Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist der Bau eines Wohngebäudes in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen des Neubaus obengenannten Wohnhauses sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> | <p>Art. 1 Oggetto del contratto Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo a.....(BZ),.....n...., P.M., p.ed....., comune catastale..... Nell'ambito della costruzione della citata abitazione sono da realizzarsi le seguenti opere:.....</p> |
| <p>Art. 2 Vertragsbestandteile Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> | <p>Art. 2 Parti del contratto Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Non sono compresi nel preventivo:</p> |
| <p>Art. 3 Ausführung Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt. Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können. Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Bau eines Wohngebäudes handelt und dass: - das Gebäude nicht als A/1, A/8 oder A/9 im Gebäudekataster eingetragen ist, - das Gebäude die Eigenschaften des sogenannten Tupini-Gesetzes erfüllt,</p> | <p>Art. 3 Modalità di esecuzione I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato. L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati. Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla costruzione di un fabbricato ad uso abitativo e</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% gemäß Ziffer 127-quaterdecies Tabelle A, Teil III Anlage DPR 633/72 zur Anwendung gelangen.</p> <p>Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren.</p> <p>Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> <p>Art. 4 Ausführungsfristen Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p>Art. 5 Gewährleistungen Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Art. 6 Beginn der Arbeiten Die Arbeiten beginnen mit</p> <p>Art. 7 Rechnung und Zahlung Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:.....; - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p>Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den,</p> <p>Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>che</p> <ul style="list-style-type: none"> - il fabbricato non è classificato in una delle categorie A/1, A/8 o A/9 nel Catasto edilizio - che il fabbricato soddisfa i requisiti previsti dalla legge Tupini <p>Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 10% ai sensi del punto 127-quaterdecies Tabella A, Parte III Allegata al DPR 633/72.</p> <p>Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino.</p> <p>Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> <p>Art. 4 Termini di realizzazione L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p>Art. 5 Garanzie L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p>Art. 6 Inizio lavori L'inizio lavori è fissato per il</p> <p>Art. 7 Modalità di pagamento La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p>Art. 8 Registrazione e bollo Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972., li'.....</p> <p>Il committente L'imprenditore</p> |
|---|---|



14.6.8 Werkvertrag für ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungsarbeiten

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|--|--|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zur Durchführung von ordentlichen oder außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten auf Wohngebäuden, wird</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini dell'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata viene stipulato un contratto d'appalto</p> |
| <p>zwischen:</p> | <p>fra</p> |
| <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> | <p>la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> |
| <p>und</p> | <p>e</p> |
| <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> | <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE" avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> |
| <p>Art 1. Umfang der Leistungen</p> | <p>Art. 1 Oggetto del contratto</p> |
| <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist die Durchführung von ordentlichen oder außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten auf Wohngebäuden an der Baulichkeit in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen dieses Vertrages sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> | <p>Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata dell'edificio sito a.....(BZ),..... n...., p.m.p.ed....., comune catastale.....</p> |
| <p>Art. 2 Vertragsbestandteile</p> | <p>Nell'ambito del presente contratto sono da realizzarsi le seguenti opere</p> |
| <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> | <p>.....</p> |
| <p>.....</p> | <p>Art. 2 Parti del contratto</p> |
| <p>.....</p> | <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori.</p> |
| <p>Art. 3 Ausführung</p> | <p>Non sono compresi nel preventivo:</p> |
| <p>Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können.</p> | <p>.....</p> |
| | <p>Art. 3 Modalità di esecuzione</p> |
| | <p>L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um ordentliche oder außerordentliche Instandhaltungsarbeiten auf Wohngebäuden im Sinne Art. 3 Abs. 1 Buchst. a) oder b) DPR 380/2001 handelt.</p> <p>Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% gemäß Abs. 11, Art. 2 Gesetz 191/2009 zur Anwendung gelangen.</p> <p>Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Finanzbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstigen daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren.</p> <p>Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> <p>Art. 4 Ausführungsfristen</p> <p>Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p>Art. 5 Gewährleistungen</p> <p>Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Art. 6 Beginn der Arbeiten</p> <p>Die Arbeiten beginnen mit</p> <p>Art. 7 Rechnung und Zahlung</p> <p>Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten.</p> <p>Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:;</p> <p>- Rest nach Abschluss der Arbeiten.</p> <p>Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p>Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr</p> <p>Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle.</p> <p>Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in</p> | <p>Il committente dichiara espressamente che si tratta di lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata come definiti dall'Art. 3, c. 1, lett. a) oppure b) del DPR 380/2001.</p> <p>Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 10% in base al comma 11, art. 2 legge 191/2009.</p> <p>Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino.</p> <p>Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> <p>Art. 4 Termini di realizzazione</p> <p>L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p>Art. 5 Garanzie</p> <p>L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p>Art. 6 Inizio lavori</p> <p>L'inizio lavori è fissato per il</p> <p>Art. 7 Modalità di pagamento</p> <p>La liquidazione avviene a lavori ultimati.</p> <p>I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:.....</p> <p>La differenza verrà pagata a lavori ultimati.</p> <p>Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p>Art. 8 Registrazione e bollo</p> <p>Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso.</p> <p>Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972.</p> <p>....., li'.....</p> |
|---|--|

| | |
|---|----------------------------------|
| Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den, | Il committente L'imprenditore |
| Der Bauherr: Der Unternehmer | |

14.6.9 Werkvertrag für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|---|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zur Durchführung von Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten, wird</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo viene stipulato un contratto d'appalto</p> |
| <p>zwischen:</p> | <p>fra</p> |
| <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> | <p>la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> |
| <p>und</p> | <p>e</p> |
| <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> | <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE"</p> |
| <p>Art 1. Umfang der Leistungen</p> | <p>avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> |
| <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist die Durchführung von Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten an der Baulichkeit in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen dieses Vertrages sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> | <p>Art. 1 Oggetto del contratto</p> |
| <p>Art. 2 Vertragsbestandteile</p> | <p>Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' l'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo dell'edificio sito a.....(BZ),.....n...., p.m.,p.ed....., comune catastale.....</p> |
| <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> | <p>Nell'ambito del presente contratto sono da realizzarsi le seguenti opere</p> |
| <p>Art. 3 Ausführung</p> | <p>Art. 2 Parti del contratto</p> |
| <p>Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt. Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können. Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten im Sinne Art. 3 Abs. 1 Buchst. c) DPR 380/2001 handelt.</p> | <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Non sono compresi nel preventivo:</p> |
| <p>Daher kann der begünstigte</p> | <p>Art. 3 Modalità di esecuzione</p> |
| <p></p> | <p>I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato. L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati. Il committente dichiara espressamente che si</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% zur Anwendung gelangen.. Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren. Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Ausführungsfristen</p> <p>Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Gewährleistungen</p> <p>Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 Beginn der Arbeiten</p> <p>Die Arbeiten beginnen mit</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Rechnung und Zahlung</p> <p>Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:..... ; - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr</p> <p>Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den,</p> <p>Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>tratta di lavori di restauro e risanamento come definiti dall'Art. 3, co. 1, lett.c) del DPR 380/2001. Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 10%. Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino. Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Termini di realizzazione</p> <p>L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Garanzie</p> <p>L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p style="text-align: center;">Art. 6 Inizio lavori</p> <p>L'inizio lavori è fissato per il</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Modalità di pagamento</p> <p>La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Registrazione e bollo</p> <p>Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972. , li'</p> <p>Il committente L'imprenditore</p> |
|--|---|

14.6.10 Werkvertrag für Arbeiten zur baulichen Umgestaltung

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|--|
| <p>Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zur Durchführung von Arbeiten zur baulichen Umgestaltung, wird</p> <p style="text-align: center;">zwischen:</p> <p>der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt;</p> <p style="text-align: center;">und</p> <p>....., mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen.</p> <p style="text-align: center;">Art 1. Umfang der Leistungen</p> <p>Gegenstand der Leistungen des Unternehmers ist die Durchführung von Arbeiten zur baulichen Umgestaltung an der Baulichkeit in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen dieses Vertrages sind folgende Arbeiten durchzuführen:.....</p> <p style="text-align: center;">Art. 2 Vertragsbestandteile</p> <p>Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind</p> <p>..... <i>bei Arbeiten von insgesamt mehr als 70.000 Euro:</i> Der Unternehmer bestätigt, keine Angestellte zu haben ODER Angestellte zu haben und verpflichtet sich, im Vergabeauftrag bzw. Werkvertrag und in der elektronischen Rechnung folgenden Hinweis anzuführen: „Es wird folgender Kollektivvertrag angewandt: _____.“</p> <p style="text-align: center;">Art. 3 Ausführung</p> <p>Die Arbeiten werden gemäß dem</p> | <p>Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia viene stipulato un contratto d'appalto</p> <p style="text-align: center;">fra</p> <p>la società, con sede a (BZ), n...., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE"</p> <p style="text-align: center;">e</p> <p>....., con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE"</p> <p>avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate.</p> <p style="text-align: center;">Art. 1 Oggetto del contratto</p> <p>Oggetto della prestazione dell'appaltatore e' l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia dell'edificio sito a.....(BZ),n...., p.m.,p.ed....., comune catastale..... Nell'ambito del presente contratto sono da realizzarsi le seguenti opere </p> <p style="text-align: center;">Art. 2 Parti del contratto</p> <p>Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Non sono compresi nel preventivo: <i>per lavori complessivi oltre 70.000 euro:</i> L'appaltatore conferma di non avere dipendenti O di avere dipendenti e si impegna a inserire il seguente riferimento nel contratto di aggiudicazione o nel contratto di appalto e nella fattura elettronica: "Si applica il seguente contratto collettivo: _____.“</p> <p style="text-align: center;">Art. 3 Modalità di esecuzione</p> |

genehmigten Projekt ausgeführt.
Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können.
Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um Arbeiten zur baulichen Umgestaltung im Sinne Art. 3 Abs. 1 Buchst. d) DPR 380/2001 handelt.

Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% zur Anwendung gelangen..

Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren.

Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.

Art. 4 Ausführungsfristen

Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.

Art. 5 Gewährleistungen

Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 6 Beginn der Arbeiten

Die Arbeiten beginnen mit

Art. 7 Rechnung und Zahlung

Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten.

Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:.....
.....;

- Rest nach Abschluss der Arbeiten.

Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.

Art. 8 Registrierung und Stempelgebühr

Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle.

Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972

I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato.

L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati.

Il committente dichiara espressamente che si tratta di lavori di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3, co. 1, lett. d) del DPR 380/2001.

Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 10%.

Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino.

Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione

Art. 4 Termini di realizzazione

L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il

Art. 5 Garanzie

L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.

Art. 6 Inizio lavori

L'inizio lavori è fissato per il

Art. 7 Modalità di pagamento

La liquidazione avviene a lavori ultimati.

I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:.....

La differenza verrà pagata a lavori ultimati.

Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.

Art. 8 Registrazione e bollo

Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso.

Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972.

| | |
|--|---|
| <p>unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den,</p> <p>Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>....., li'</p> <p>Il committente L'imprenditore</p> |
|--|---|

14.6.11 Werkvertrag zum Bau einer Fotovoltaikanlage

| WERKVERTRAG | CONTRATTO D'APPALTO |
|---|---|
| Im Sinne der Art. 1655 und folgende ZGB zum Bau einer Fotovoltaikanlage, wird | Ai sensi dell'art. 1655 e ss. del c.c. ai fini della realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica viene stipulato un contratto d'appalto |
| zwischen: | fra |
| der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt; | la società, con sede a (BZ), n....., codice fiscale, partita Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata "APPALTATORE" |
| und | e |
|, mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "BAUHERR" genannt, |, con sede (o residente se si tratta di persona fisica) a (BZ)n., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "COMMITTENTE" |
| vorliegender Werkvertrag über die nachstehend angeführten Leistungen geschlossen. | avente ad oggetto le prestazioni di seguito indicate. |
| Art 1. Umfang der Leistungen | Art. 1 Oggetto del contratto |
| Gegenstand der Leistungen des Unternehmers istzum Bau einer Fotovoltaikanlage in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen des Baus der Fotovoltaikanlage sind folgende Arbeiten durchzuführen:..... | Oggetto della prestazione dell'appaltatore sono lavori difinalizzati alla realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica a(BZ),.....n....., p.m.,p.ed....., comune catastale..... Nell'ambito della realizzazione dell' impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica citate sono da realizzarsi le seguenti opere:..... |
| Art. 2 Vertragsbestandteile | Art. 2 Parti del contratto |
| Das Kostenangebot des Unternehmers vom bilden Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Nicht im Angebot enthalten sind | Il preventivo fatto dall'imprenditore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Non sono compresi nel preventivo: |
| Art. 3 Ausführung | Art. 3 Modalità di esecuzione |
| Die Arbeiten werden gemäß dem genehmig- | I lavori vengono eseguiti in conformità al pro- |

| | |
|--|---|
| <p>ten Projekt ausgeführt. Der Unternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können. Der Bauherr erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um einen Teilwerkvertrag zum Bau einer Fotovoltaikanlage handelt. Daher kann der begünstigte Mehrwertsteuersatz von derzeit 10% gemäß Pkt. 127-septies Tabelle A III DPR 633/72 zur Anwendung gelangen. Bei einer eventuellen Nichtanerkennung des begünstigten Mehrwertsteuersatzes seitens der Steuerbehörde oder anderer staatlicher Körperschaften gehen alle Nachzahlungen und sonstige daraus entstehenden Spesen zu Lasten des Bauherren. Der Bauherr ermächtigt den Unternehmer ausdrücklich im Sinne der Bestimmungen des Art. 1656 ZGB die Ausführung der oben angeführten Leistungen an einen Subunternehmer zu vergeben, sofern dazu die Notwendigkeit besteht.</p> | <p>getto approvato. L'appaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati. Il committente dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare-fotovoltaica. Pertanto trova applicazione l'aliquota Iva agevolata, attualmente pari al 10% ai sensi del punto 127-septies Tabella A III DPR 633/72. Qualora l'aliquota agevolata non venisse riconosciuta dall'autorità fiscale o da altro ente nazionale sono a carico del committente tutti i pagamenti supplementari e le ulteriori spese che ne derivino. Ai sensi dell'art. 1656 c.c. il committente autorizza espressamente l'appaltatore qualora ve ne sia la necessità a dare in subappalto l'esecuzione della costruzione</p> |
| <p>Art. 4 Ausführungsfristen</p> | <p>Art. 4 Termini di realizzazione</p> |
| <p>Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> | <p>L'appaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> |
| <p>Art. 5 Gewährleistungen</p> | <p>Art. 5 Garanzie</p> |
| <p>Der Unternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> | <p>L'imprenditore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> |
| <p>Art. 6 Beginn der Arbeiten</p> | <p>Art. 6 Inizio lavori</p> |
| <p>Die Arbeiten beginnen mit</p> | <p>L'inizio lavori è fissato per il</p> |
| <p>Art. 7 Rechnung und Zahlung</p> | <p>Art. 7 Modalità di pagamento</p> |
| <p>Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten. Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:..... ; - Rest nach Abschluss der Arbeiten. Streitigkeiten werden im Fachschiedsverfahren ausgetragen.</p> | <p>La liquidazione avviene a lavori ultimati. I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:..... La differenza verrà pagata a lavori ultimati. Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> |
| <p>Art. 8 Registrierung</p> | <p>Art. 8 Registrazione</p> |
| <p>Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur</p> | <p>Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Registrierung nur im Verwendungsfalle. Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II DPR 642/1972 abgeschlossen ist.</p> | <p>registrazione solo in caso d'uso. Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972.</p> |
| <p>..... den,</p> | <p>..... li,</p> |
| <p>Der Bauherr: Der Unternehmer</p> | <p>Il committente L'imprenditore</p> |

14.6.12 Unterwerkvertrag

| UNTERWERKVERTRAG | CONTRATTO DI SUBAPPALTO |
|--|---|
| Im Sinne der Art. 1656 und folgende ZGB | Ai sensi dell'art. 1656 e ss. del c.c. |
| zwischen: | fra |
| der Firma, mit Sitz in(BZ), Nr., Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, im folgenden "UNTERNEHMER" genannt; | la società, con sede a(BZ), n....., codice fiscale, P.Iva....., rappresentata dal Sig.....nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità, denominata " APPALTATORE" |
| und | e |
| der Firma, mit Sitz in (BZ), Nr., Mehrwertsteuernummer, Steuernummer....., im folgenden "SUBUNTERNEHMER" genannt. | la società, con sede a (BZ)..... n....., codice fiscale....., P.Iva....., rappresentata dal Sig..... nato a....., il....., in qualità di di seguito, per brevità denominata "SUBAPPALTATORE". |
| Vorausgesetzt dass | Premesso che |
| 1. Der Unternehmer hat zuvor einen Werkvertrag am mit dem Bauherrn unterzeichnet, welcher als Gegenstand der Leistung den Bau vonin.....hat. | 1. L'appaltatore ha precedentemente stipulato in data..... con il Committente, un contratto di appalto avente ad oggetto la realizzazione di a |
| 2. Der Bauherr hat ausdrücklich dem Unternehmer die Genehmigung erteilt, die anfallenden Arbeiten anhand eines Unterwerkvertrages, laut Art. 1656 ZGB, weiterzugeben. | 2. Il committente ha esplicitamente autorizzato l'appaltatore a dare in subappalto la fornitura di beni e servizi, intesa anche come parte di essa, secondo il disposto dell'art. 1656 cc.; |
| 3. Der Unternehmer und der Subunternehmer erkennen die berufliche Qualifikation der anderen Partei an und sind der Auffassung, mit diesem Vertrag, einen gegenseitigen wirtschaftlichen Nutzen, eine Verbesserung der Qualität der Produkte und der technischen Kenntnisse, sowie eine höhere Integration der entsprechenden Unternehmensabläufen zu erzielen. | 3. L'appaltatore e il subappaltatore riconoscono le rispettive professionalità e ritengono di poter addivenire alla conclusione di un accordo che contribuisca alla reciproca soddisfazione economica, al miglioramento della qualità dei prodotti e delle conoscenze tecniche, alla maggiore integrazione dei rispettivi processi aziendali. |
| 4. Alle zuvor angeführten Punkte bilden Bestandteil des vorliegenden Vertrages. | 4. Tutto quanto riportato in premessa costituisce parte integrante del presente contratto. |
| Wird folgendes vereinbart: | Si conviene e si stipula quanto segue: |
| Art 1. Umfang der Leistungen | Art. 1 Oggetto del contratto |
| Gegenstand der Leistungen des Subunternehmers ist der Bau von in (BZ),, Nr., m.A., Bp., Katastralgemeinde, Im Rahmen dieses Vertrages sind folgende Arbeiten durchzuführen:..... | Oggetto della prestazione del subappaltatore e' la realizzazione di a (BZ), n, p.m., p.ed, comune catastale |
| Art. 2 Vertragsbestandteile | Art. 2 Parti del contratto |
| Das Kostenangebot des Subunternehmers vom bildet Bestandteil dieses Vertrages. Ebenso alle während der Ausführung ergehenden mündlichen und schriftlichen Anweisungen der Bauleitung. Die Änderungsanfragen des Unternehmers während der Durchführung der Arbeiten bringen eine Abweichung, sowohl des vereinbarten Entgeldes, als auch der Ausführungsfristen mit sich. Nicht im Angebot enthalten sind | Nell'ambito del presente contratto sono da realizzarsi le seguenti opere: |
| Art. 3 Ausführung | Art. 2 Parti del contratto |
| | Il preventivo fatto dal subappaltatore in data.....e' parte integrante e sostanziale del presente contratto. Si considerano tali anche tutte le indicazioni verbali e scritte che in corso d'opera vengano impartite da parte della direzione dei lavori. Le modifiche richieste dall'appaltatore in corso di esecuzione determinano una variazione del corrispettivo e del termine di ultimazione della lavorazione oggetto della modifica. La variazione è stabilita in accordo tra le parti. Non sono compresi nel preventivo: |

| | |
|--|---|
| <p>Die Arbeiten werden gemäß dem genehmigten Projekt ausgeführt.</p> <p>Der Subunternehmer erklärt die nötige Organisationsstruktur zu besitzen um oben angeführte Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Der Unternehmer erklärt ausdrücklich, dass es sich bei den durchzuführenden Arbeiten um den Bau von handelt.</p> <p>Die Rechnung des Subunternehmers an den Unternehmer muss ohne der Anwendung der MwSt. ausgestellt werden, indem auf der Rechnung folgender Text angeführt wird: „ Rechnung ohne MwSt. laut Art. 17 Abs. 6 DPR vom 26.10.1972 nr. 633, ergänzt durch Art. 35 Abs. 5 des Gesetzesdekretes nr. 223/2006 und mit Änderung durch das Gesetz nr. 248/2006 erlassen.“</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Ausführungsfristen</p> <p>Die Arbeiten werden am vergeben und sind innerhalb abzuschließen.</p> <p>Werden die Arbeiten nach dem festgesetzten Termin übergeben und ist der Subunternehmer für die Verspätung verantwortlich, dann werden diesem für jeden verspäteten Tag eine Strafe in Höhe von € angelastet.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Gewährleistungen</p> <p>Der Subunternehmer haftet für einwandfreies Material, handwerklich einwandfreie Arbeit und die Einhaltung aller Bestimmungen der Ausschreibung im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Art. 6 Schweigepflicht</p> <p>Die Parteien verpflichten sich, auch nach Abschluss der Arbeiten für weitere zwei Jahre, alle technischen, geschäftlichen oder andere Informationen die im gegenseitigen Verhältnis bei der Durchführung der Arbeiten, welche diesem Vertrag zugrunde liegen, gewonnen werden, mit absoluter Vertraulichkeit zu behandeln.</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Beginn der Arbeiten</p> <p>Die Arbeiten beginnen mit</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Rechnung und Zahlung</p> <p>Die Abrechnung der Arbeiten erfolgt bei Abschluss der Arbeiten und nach Feststellung, seitens des Unternehmers, der Bezahlung der Steuern sowie der Fürsorge- und Versicherungsbeiträge, welche der Subunternehmer für seine Angestellten einzahlen muss.</p> <p>Die Zahlungen sind wie folgt vorzunehmen:.....</p> <p>.....;</p> <p>- Rest nach Abschluss der Arbeiten.</p> <p>Streitigkeiten werden im Fachschiedsgerichtsverfahren ausgetragen.</p> <p style="text-align: center;">Art. 9 Registrierung und Stempelgebühr</p> <p>Vorliegender Werkvertrag unterliegt der Mehrwertsteuer. Es besteht daher gemäß Art. 5 Abs. 2 DPR 131/86 die Verpflichtung zur Registrierung nur im Verwendungsfalle.</p> <p>Gemäß Art. 2 Anlage A Teil I DPR 642/1972 unterliegt vorliegender Vertrag der Stempelgebühr da er nicht in Korrespondenzform gemäß Art. 24 Anlage A Teil II</p> | <p>.....</p> <p style="text-align: center;">Art. 3 Modalità di esecuzione</p> <p>I lavori vengono eseguiti in conformità al progetto approvato.</p> <p>Il subappaltatore dichiara di possedere la necessaria organizzazione di mezzi per poter eseguire a regola d'arte i lavori sopra menzionati.</p> <p>L'appaltatore dichiara espressamente che i lavori in esecuzione si riferiscono alla realizzazione di</p> <p>La fattura del subappaltatore deve essere emessa nei confronti dell'appaltatore senza l'applicazione dell'Iva, riportando sulla fattura la seguente dicitura: "Fattura senza addebito Iva ai sensi del co. 6, art. 17, D.P.R. 26.10.1972, n. 633 come aggiunto dal co. 5, art. 35, D.L. n. 223/2006 convertito con modificazione dalla L. n. 248/2006"</p> <p style="text-align: center;">Art. 4 Termini di realizzazione</p> <p>Il subappaltatore si obbliga a dare inizio ai lavori entro il ed a consegnare le opere ultimate entro il</p> <p>Nel caso in cui le opere siano consegnate oltre il termine pattuito, per cause imputabili al subappaltatore, sarà applicata a quest'ultimo una penale pari a € per ogni giorno di ritardo.</p> <p style="text-align: center;">Art. 5 Garanzie</p> <p>Il subappaltatore si assume ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti. in ordine alla materia, ad eventuali vizi e difformità dell'opera e relativa al rispetto di tutte le condizioni del contratto nell'ambito della normativa vigente in materia.</p> <p>Art. 6 Riservatezza</p> <p>Le parti si obbligano, anche per il tempo successivo alla cessazione del rapporto e per un periodo di due anni, a trattare con massima riservatezza tutte le informazioni tecniche, commerciali o di altra natura di cui vengano reciprocamente a conoscenza in funzione dell'esecuzione del presente contratto.</p> <p style="text-align: center;">Art. 7 Inizio lavori</p> <p>L'inizio lavori è fissato per il</p> <p style="text-align: center;">Art. 8 Modalità di pagamento</p> <p>La liquidazione avviene a lavori ultimati e dopo l'accertamento da parte dell'appaltatore del versamento delle ritenute e dei contributi previdenziali ed assicurativi dovuti dal subappaltatore per i propri dipendenti.</p> <p>I pagamenti dovranno essere effettuati nel seguente modo:.....</p> <p>La differenza verrà pagata a lavori ultimati.</p> <p>Qualsiasi controversia relativa al presente contratto è rimessa al foro competente.</p> <p style="text-align: center;">Art. 9 Registrazione e bollo</p> <p>Il presente contratto d'appalto e' soggetto ad IVA. Pertanto in base al disposto dell' art. 5, co.2 del DPR 633/1972 ricorre l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso.</p> <p>Ai sensi dell'art. 2 Allegato A Tariffa Parte I DPR 642/1972 il presente contratto soggiace all'imposta di bollo in quanto non formato per corrispondenza ai sensi dell'art. 24 Allegato A Tariffa Parte II DPR 642/1972.</p> <p>....., li'</p> |
|--|---|

| | | |
|---|--------------------|------------------|
| DPR 642/1972 abgeschlossen ist. den, | L'appaltatore | Il subappaltaore |
| Der Unternehmer | Der Subunternehmer | |

15 Zusammenfassung

Anhand folgender Checkliste soll ein schneller Überblick über die vorgesehenen Begünstigungen ermöglicht werden. Die Seitenangabe ermöglicht das schnelle Auffinden der vertiefenden Beschreibung.

| Lieferung/Leistung | MwSt. Satz | Seite |
|--|-------------------|--------------|
| Wohnungen, Wohngebäude, gewerbliche Immobilien | | |
| Verkauf von Gebäuden | 0% (MwSt.frei) | 49 |
| Verkauf von Wohnhäusern (keine Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9, oder Erstwohnung) | 10% | 81 |
| Verkauf von Wohnhäusern (Tupini) durch die Baufirma | 10% | 82 |
| Verkauf von gleichgestellten (Wohn)Gebäuden | 10% | 79 |
| Verkauf von Wohnungen mit Luxuscharakter (Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9) | 22% | 82 |
| Kauf Erstwohnung und/oder Zubehör | 4% | 53 |
| Zuweisung der Erstwohnung durch Wohnbaugenossenschaften | 4% | 53 |
| Kauf von Fertigteilen zu Bau von Wohnhäusern (Tupini) | 4% | 63 |
| Kauf von Fertigteilen zum Bau von gleichgestellten (Wohn)Gebäuden | 10% | 80 |
| Werkverträge zum Bau von Wohnhäusern (Tupini) durch die Baufirma | 4% | 62 |
| Werkverträge zum Bau von Wohnhäusern durch Wohnbaugenossenschaften | 4% | 63 |
| Werkverträge zum Bau der Erstwohnung und/oder Zubehör | 4% | 55 |
| Werkverträge zum Bau von gleichgestellten (Wohn)Gebäuden | 10% | 79 |
| Werkverträge zum Bau von Wohnhäusern ohne Luxuscharakter (keine Katastereinstufung A/1, A/8 oder A/9, keine Erstwohnung) | 10% | 81 |
| Appartements | 22% | 83 |
| Landwirtschaft | | |
| Verkauf landwirtschaftlicher Wohngebäude durch die Baufirma | 4% | 62 |
| Kauf von Fertigteilen zu Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden | 4% | 63 |
| Werkverträge zum Bau von landwirtschaftlichen Wohngebäuden | 4% | 62 |
| Landwirtschaftliche Betriebsgebäude | 22% | 82 |
| Wiedergewinnungsarbeiten | | |
| Außerordentliche Instandhaltung im öffentlichen Wohnbau | 10% | 69 |
| Ordentliche Instandhaltung von Wohngebäuden | 10% | 67 |
| Außerordentliche Instandhaltung von Wohngebäuden | 10% | 67 |
| Werkverträge zur Durchführung von bestimmten Wiedergewinnungsarbeiten - Sanierung und Restaurierung - Bauliche Umgestaltung - Städtebauliche Umgestaltung | 10% | 66 |
| Kauf von Fertigteilen für Wiedergewinnungsarbeiten | 10% | 80 |
| Primäre und Sekundäre Infrastrukturen: | | |
| Werkverträge zum Bau von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen | 10% | 69 |
| Werkverträge zum Bau von Kläranlagen | 10% | 79 |

| | | |
|--|-----|--------|
| Verkauf primärer, sekundärer und anderer Infrastrukturen | 10% | 69, 79 |
| Verkauf von Kläranlagen | 10% | 79 |
| Kauf von Fertigteilen zum Bau von primären, sekundären und anderen Infrastrukturen | 10% | 80 |
| Kauf von Fertigteilen zum Bau von Kläranlagen | 10% | 80 |
| | | |
| Andere: | | |
| Werkverträge zum Abbau baulicher Hindernisse | 4% | 64 |
| Verkauf denkmalgeschützter Gebäude und Mobilien | 22% | 82 |
| Verkauf von Baumaterial | 22% | 82 |
| Verkauf von rohem Holz | 22% | 82 |
| Verkauf von zugeschnittenem Holz | 22% | 82 |

16 Schlussbemerkungen

In der vorliegenden Abhandlung sollte ein grundsätzlicher Überblick über das behandelte Thema gegeben werden. Die Ausführungen konnten wegen der Weitläufigkeit und der entsprechend umfangreichen Rechtsprechung und Rechtslehre nur die grundlegenden Punkte behandeln.

Jede schriftliche Abhandlung dieses Themas ist aufgrund der fortschreitenden gesetzgeberischen Maßnahmen nach kurzer Zeit veraltet. Die vorliegende Arbeit spiegelt im wesentlichen den Stand bis Anfang Mai 2022 wieder. Dies sollte bei der Lektüre beachtet werden.

In der Anlage liegt ein Muster für ein Schreiben bei, mit welchem dem Autor Anregungen, Fragen und Verbesserungsvorschläge mittels Fax oder mittels E-Mail mitgeteilt werden können. Nur durch ein konstruktiv kritisches Feedback kann vorliegende Arbeit verbessert und praxisgerechter gestaltet werden. Wir bitten daher um Ihre Mitarbeit und bedanken uns dafür.

17 Muster für Verbesserungsvorschläge

An
WINKLER & SANDRINI
Cavourstrasse 23/c
39100 Bozen (BZ)
Fax 0471/062829
E-Mail info@winkler-sandrini.it

Betrifft: Abhandlung Mehrwertsteuer im Bauwesen vom 2023-11-16

mit diesem Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass folgende Sachverhalte in Ihrer Abhandlung auf Seite _____

- nicht
- unvollständig
- unklar
- nicht ausführlich genug
- falsch

beschrieben sind:

Datum: _____

Absender: _____

Faxnummer: _____

E-Mail _____

Name der zuständigen Person: _____