ditax.it

HANDBUCH

Steuerabsetzbeträge Baumaßnahmen.

Was bei Sanierung und Energieeffizienz steuerlich absetzbar ist.
Ein Leitfaden für die Praxis.



Umbau und Sanierung

Energetische Verbesserung

Möbel und Elektrogeräte

HERAUSGEBER
Andreas Rassele

Vorbemerkung

Dieser Leitfaden fasst die Steuerabsetzbeträge zusammen, die in Italien für Bau-, Sanierungs- und Umbauarbeiten an Immobilien in Anspruch genommen werden können. Er richtet sich an Privatpersonen, Handwerker und Berater, die rasch nachschlagen möchten, welcher Absetzbetrag für welche Maßnahme zusteht, wer ihn beanspruchen kann und welche Formalitäten einzuhalten sind.

Herausgeber ist Andreas Rassele, Steuerberater in Meran und für die Kanzlei Lanthaler+Berger+Bordato+Wallnöfer+Partner tätig. Er befasst sich unter anderem mit den steuerlichen Fragen rund um das Bauen und Wohnen und möchte sie mit diesem Leitfaden nach dem Rechtsstand Oktober 2026 übersichtlich und praxisnah aufbereiten. Redaktionsschluss war der 14. Oktober 2026.

ditax.it

Steuerabsetzbeträge bei Baumaßnahmen in Italien. Ein Leitfaden für die Praxis.
Herausgeber: Andreas Rassele
Rechtsstand: Oktober 2026, Redaktionsschluss: 14. Oktober 2026

Dieser Leitfaden ersetzt keine individuelle Beratung. Die Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; für Änderungen der Rechtslage nach Redaktionsschluss kann keine Gewähr übernommen werden.

Inhalt

Die Absetzbeträge auf einen Blick 4

Welche Begünstigung passt? 4
Übersicht Stand 2026 5
Die Prozentsätze im Zeitverlauf 5

1 Grundsätzliches zu den Steuerabsetzbeträgen 7

1.1 Wie funktioniert ein Steuerabsetzbetrag? 7
1.2 Das Kassenprinzip: Das Jahr der Zahlung entscheidet 7
1.3 Die Obergrenze bei einem Einkommen über 75.000 Euro 8
1.4 Für eine Maßnahme nur ein Absetzbetrag 9

2 Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten (Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes) 11

2.1 Allgemeines 11
2.2 Prozentsätze und Höchstbetrag 11
2.3 Wann steht der erhöhte Absetzbetrag von 50 Prozent zu? 12
2.4 Wer hat Anspruch auf den Absetzbetrag? 13
2.5 Aufteilung zwischen Miteigentümern und Ehepartnern 14
2.6 Der Höchstbetrag von 96.000 Euro in der Praxis 14
2.7 Welche Arbeiten sind begünstigt? 15
2.8 Weitere begünstigte Maßnahmen 16
2.9 Welche Kosten sind absetzbar? 17
2.10 Begünstigte und nicht begünstigte Maßnahmen im Überblick 18

3 Formalitäten: Zahlung, Meldungen und Unterlagen 19

3.1 Die Zahlung mittels Banküberweisung 19
3.2 Welche Meldungen sind notwendig? 20
3.3 Arbeiten über 70.000 Euro: Angabe des Kollektivvertrages 21
3.4 Welche Unterlagen sind aufzubewahren? 22
3.5 Wann geht der Absetzbetrag verloren? 22
3.6 Fehler in der Steuererklärung 22

4 Arbeiten im Kondominium 23

4.1 Begünstigte Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen 23
4.2 50 oder 36 Prozent? 24
4.3 Zahlung und Bestätigung des Verwalters 24
4.4 Kondominium ohne Verwalter und Steuernummer („Mini-Kondominium“) 24
4.5 Möbelbonus, Ecobonus und Photovoltaikanlage im Kondominium 25

5 Garagen und Autoabstellplätze 26

5.1 Kauf einer neuen Garage als Zubehör 26
5.2 Bau einer Garage oder eines Autoabstellplatzes als Zubehör 27

6 Kauf einer Wohnung in einem sanierten Gebäude (Artikel 16-bis, Absatz 3) 28

6.1 Voraussetzungen 28

6.2 Berechnung 28
6.3 Zahlung, Anzahlungen und Unterlagen 29
6.4 Wer muss bezahlen? 29
6.5 Möbelbonus, Photovoltaikanlage und Weiterverkauf 29

7 Energetische Maßnahmen: Ecobonus und Photovoltaik 30

7.1 Der Ecobonus: Grundlagen 30
7.2 Höchstbeträge je Maßnahme 31
7.3 Ecobonus oder Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten? 32
7.4 Heizung, Wärmepumpe und Klimaanlage 32
7.5 Sonnenschutz, Rollläden und Fensterläden 33
7.6 Wärmedämmung, Fenster und Außentüren 34
7.7 Solarkollektoren und Gebäudeautomation 34
7.8 Ecobonus im Kondominium 35
7.9 Formalitäten beim Ecobonus 35
7.10 Photovoltaikanlage und Batteriespeicher 36

8 Möbelbonus 37

8.1 Grundlagen und Höchstbetrag 37
8.2 Zusammenhang mit den Wiedergewinnungsarbeiten 38
8.3 Wer kann den Möbelbonus beanspruchen? 38
8.4 Begünstigte Möbel und Elektrogeräte 39
8.5 Zahlung und Unterlagen 39

9 Weitere Begünstigungen 40

9.1 Beseitigung architektonischer Barrieren 40
9.2 Erdbebensicherung (Sismabonus) 40
9.3 Mehrwertsteuer bei Umbauarbeiten 40

10 Übergang der Absetzbeträge 42

10.1 Verkauf und Schenkung 42
10.2 Fruchtgenuss und nacktes Eigentum 42
10.3 Erbschaft 43
10.4 Mieter, Leihnehmer und Familienmitglieder 43

11 Rückblick: Ausgelaufene Regelungen 45

11.1 Abtretung und Rechnungsrabatt 45
11.2 Superbonus 45
11.3 Fassadenbonus 45
11.4 Bonus Verde 45
11.5 Beseitigung architektonischer Barrieren mit 75 Prozent 46
11.6 Höhere Prozentsätze bis 2024 46
11.7 Absetzbetrag für die Mehrwertsteuer beim Kauf einer Neubauwohnung 46

A Checkliste vor Baubeginn und während der Arbeiten 47

B Glossar Deutsch–Italienisch 48

• Rechtsquellen 50

Die Absetzbeträge auf einen Blick

50 %
Hauptwohnung des Eigentümers, Zahlungen 2025 und 2026

36 %
übrige Fälle, z.B. Zweitwohnung, Mieter

96.000 €
Höchstbetrag der Ausgaben pro Wohneinheit (Artikel 16-bis)

10
gleiche Jahresraten über die Steuererklärung

Welche Begünstigung passt?

Situation	Passende Begünstigung	Kapitel
Umbau oder Sanierung einer Wohnung oder ihres Zubehörs (außerordentliche Instandhaltung, Restaurierung, bauliche Umgestaltung)	Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten (Artikel 16-bis)	2
Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen im Kondominium, auch ordentliche Instandhaltung	Artikel 16-bis, bei energetischen Maßnahmen auch Ecobonus	4, 7.8
Bau oder Kauf einer Garage bzw. eines Autoabstellplatzes als Zubehör	Artikel 16-bis, nur auf die Baukosten	5
Kauf einer Wohnung in einem Gebäude, das eine Baufirma vollständig saniert hat	Artikel 16-bis, Absatz 3, auf 25 Prozent des Kaufpreises	6
Energetische Maßnahme an einer Wohnung, z.B. Fenster, Wärmepumpe, Wärmedämmung	Wahl zwischen Artikel 16-bis und Ecobonus; meist ist Artikel 16-bis einfacher	7.3
Energetische Maßnahme an einem Büro oder Betriebsgebäude	nur Ecobonus	7.1
Markise, Sonnensegel, andere Sonnenschutzvorrichtungen	Ecobonus	7.5
Photovoltaikanlage und Batteriespeicher auf einem Wohngebäude	Artikel 16-bis	7.10
Möbel und große Elektrogeräte nach begonnener Sanierung	Möbelbonus	8
Neubau (außer Garagen), fossiler Heizkessel, bloße Malerarbeiten an der Wohnung	keine Begünstigung	2.7, 2.8

Ob 50 oder 36 Prozent zustehen, hängt davon ab, ob ein Eigentümer bzw. Inhaber eines dinglichen Rechtes die Arbeiten an seiner Hauptwohnung durchführt (Kapitel 2.3).

Übersicht Stand 2026

Begünstigung	Rechtsgrundlage	Satz für Zahlungen 2026	Höchstbetrag (Ausgaben bzw. Absetzbetrag)
Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten („Bonus Casa“)	Artikel 16-bis Einkommensteuergesetz	50 % Hauptwohnung von Eigentümer bzw. Inhaber eines dinglichen Rechtes, sonst 36 %	96.000 € Ausgaben pro Wohneinheit, d.h. höchstens 48.000 € (50 %) bzw. 34.560 € (36 %) Absetzbetrag
Bau oder Kauf einer Garage als Zubehör (nur Baukosten)	Artikel 16-bis	50 % / 36 %	96.000 € Ausgaben pro Wohneinheit
Kauf einer Wohnung in einem sanierten Gebäude	Artikel 16-bis, Absatz 3	50 % / 36 % auf 25 % des Kaufpreises	96.000 € Ausgaben (Bemessungsgrundlage)
Ecobonus (energetische Maßnahmen)	Gesetz Nr. 296/2006, Artikel 14 Gesetzesdekret Nr. 63/2013	50 % / 36 %	Höchstbetrag des Absetzbetrages je nach Maßnahme (Kapitel 7.2)
Möbelbonus	Artikel 16 Absatz 2 Gesetzesdekret Nr. 63/2013	50 %	5.000 € Ausgaben pro Wohneinheit, d.h. höchstens 2.500 € Absetzbetrag
Ersatz des Notstromaggregats durch Gasgeneratoren	Artikel 16-bis, Absatz 3-bis	immer 50 %	96.000 € Ausgaben

Alle diese Absetzbeträge werden in **10 gleichen Jahresraten** über die Steuererklärung beansprucht. Ausgelaufene Begünstigungen, wie der Superbonus, der Fassadenbonus, der Bonus Verde oder der Absetzbetrag von 75 Prozent für die Beseitigung architektonischer Barrieren, sind in Kapitel 11 zusammengefasst.

Die Prozentsätze im Zeitverlauf

Für den Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten gelten laut dem geltenden Recht folgende Prozentsätze und Höchstbeträge. Ausschlaggebend ist immer das Jahr der Zahlung.

Jahr der Zahlung	Hauptwohnung (Eigentümer, dingliches Recht)	Übrige Fälle	Höchstbetrag der Ausgaben
bis 2024	50 %	50 %	96.000 €
2025 und 2026	50 %	36 %	96.000 €
2027	36 %*	30 %*	96.000 €
2028 bis 2033	30 %*	30 %*	48.000 €*
ab 2034	36 %*	36 %*	48.000 €*

* Laut geltendem Recht; Änderungen durch künftige Haushaltsgesetze möglich.

Für den Ecobonus galten bis 2024 je nach Maßnahme 65 bzw. 50 Prozent. Für Zahlungen in den Jahren 2025 und 2026 beträgt er einheitlich 50 Prozent für die Hauptwohnung von Eigentümern und Inhabern eines dinglichen Rechtes und 36 Prozent in den übrigen Fällen. Für 2027 sind laut geltendem Recht 36 bzw. 30 Prozent vorgesehen.

AUSBLICK

Das Haushaltsgesetz 2026 hat die Prozentsätze von 50 bzw. 36 Prozent um ein Jahr verlängert. Ob das Haushaltsgesetz 2027 dies erneut tut, ist abzuwarten. In der Vergangenheit wurden die Absetzbeträge häufig kurz vor Jahresende verlängert.

KAPITEL 1

Grundsätzliches zu den Steuerabsetzbeträgen

1.1 Wie funktioniert ein Steuerabsetzbetrag?

Bei Privatpersonen wird ein Steuerabsetzbetrag nicht vom Einkommen, sondern direkt von der Einkommensteuer (IRPEF) abgezogen. Beim Ecobonus, der auch Unternehmen zusteht (Kapitel 7.1), wird er bei Kapitalgesellschaften von der Körperschaftsteuer (IRES) abgezogen. Die begünstigten Ausgaben werden in der Steuererklärung (Modell 730 oder Modell REDDITI) angegeben, der Absetzbetrag wird in **10 gleichen Jahresraten** beansprucht. Beträgt die begünstigte Ausgabe z.B. 40.000 Euro und steht ein Absetzbetrag von 50 Prozent zu, so vermindert sich die Steuerschuld zehn Jahre lang um jeweils 2.000 Euro.

Den Absetzbetrag können grundsätzlich alle Personen beanspruchen, die in Italien der Einkommensteuer unterliegen, und zwar unabhängig davon, ob sie in Italien ansässig sind oder nicht. Wichtig ist jedoch, dass der Absetzbetrag ausschließlich mit der Einkommensteuer des jeweiligen Jahres verrechnet werden kann. Der Anteil der Rate, der die Steuerschuld des Jahres übersteigt, geht verloren und kann weder auf die Folgejahre vorgetragen noch rückerstattet werden. Mit der Ersatzsteuer auf Mieteinnahmen („cedolare secca“) und mit der Ersatzsteuer im Pauschalsystem („regime forfettario“) kann der Absetzbetrag nicht verrechnet werden. Wer ausschließlich solche Einkünfte bezieht, kann den Absetzbetrag also nicht nutzen.

Deshalb sollte bereits vor Baubeginn geprüft werden, wer in der Familie ausreichend Einkommensteuer bezahlt und die Ausgaben tragen soll. Nicht ansässige Personen müssen prüfen, ob sie in Italien überhaupt ein Einkommen versteuern, mit dem der Absetzbetrag verrechnet werden kann. Die frühere Möglichkeit, den Absetzbetrag abzutreten oder als Rechnungsrabatt zu nutzen, ist in Kapitel 11.1 beschrieben.

1.2 Das Kassenprinzip: Das Jahr der Zahlung entscheidet

Bei Privatpersonen wird für die Absetzbeträge im Zusammenhang mit Baumaßnahmen das sogenannte Kassenprinzip angewandt. Das bedeutet, dass das Datum der Zahlung maßgeblich ist, unabhängig vom Datum der Rechnung oder vom Zeitpunkt der Durchführung bzw. Fertigstellung der Arbeiten. Bei einer Banküberweisung gilt die Ausgabe an jenem Tag als getragen, an dem der Zahlungsauftrag erteilt wird, und nicht erst bei der Belastung des Kontos.

Daraus folgt:

- Der **Prozentsatz** richtet sich nach dem Jahr der Zahlung. Wer im Jahr 2026 bezahlt, erhält den Absetzbetrag von 2026, auch wenn die Arbeiten erst im Jahr 2027 abgeschlossen werden.
- **Anzahlungen** werden im Jahr der Zahlung berücksichtigt, auch wenn mit den Arbeiten erst später begonnen wird. Die erste Rate ist in der Steuererklärung für dieses Jahr anzugeben.
- **Zahlungen nach Bauende** sind ebenfalls absetzbar. Stellt ein Handwerker die Schlussrechnung erst im Folgejahr, kann diese Ausgabe in der Steuererklärung für das Folgejahr geltend gemacht werden. Eine

zeitliche Grenze für solche Zahlungen besteht nicht, sofern sie sich nachweislich auf die begünstigte Baumaßnahme beziehen. Zu prüfen ist jedoch, ob der Höchstbetrag von 96.000 Euro durch die Ausgaben der Vorjahre nicht schon ausgeschöpft ist.

- Werden die Arbeiten über ein **Darlehen einer Finanzierungsgesellschaft** bezahlt, gilt das Jahr, in dem die Finanzierungsgesellschaft an das Unternehmen überweist.

Die Prozentsätze und Höchstbeträge können sich also innerhalb derselben Baumaßnahme ändern. Bei Arbeiten, die sich über einen Jahreswechsel erstrecken, kann es deshalb sinnvoll sein, die Zahlungen zeitlich zu planen.

1.3 Die Obergrenze bei einem Einkommen über 75.000 Euro

Mit dem Haushaltsgesetz 2025 wurde ab dem Jahr 2025 eine Obergrenze für bestimmte Steuerabsetzbeträge eingeführt (Artikel 16-ter des Einkommensteuergesetzes). Die Regelung betrifft erstmals die Steuererklärungen, die im Jahr 2026 für das Steuerjahr 2025 abgegeben werden. Sie gilt jedoch nicht für alle Steuerpflichtigen, sondern nur für Personen mit einem **Gesamteinkommen von mehr als 75.000 Euro**. Wer ein Gesamteinkommen bis einschließlich 75.000 Euro hat, ist von der Einschränkung nicht betroffen.

Für diese Prüfung gilt als Gesamteinkommen das Einkommen **ohne** das Einkommen aus der Hauptwohnung und deren Zubehör. Grundsätzlich mitgerechnet werden hingegen Einkünfte, die einer Ersatzsteuer unterliegen, wie Mieteinnahmen mit der „cedolare secca“ und Einkünfte im Pauschalsystem („regime forfettario“). Wer am zweijährigen Vorab-Steuerabkommen („concordato preventivo biennale“) teilnimmt, muss für diese Prüfung das tatsächlich erzielte Einkommen berücksichtigen. Dies ist wichtig, weil solche Einkünfte die Obergrenze auslösen können, obwohl die darauf geschuldete Ersatzsteuer selbst nicht durch den Absetzbetrag verringert werden kann.

Der Höchstbetrag der Ausgaben, die noch berücksichtigt werden, hängt von zwei Faktoren ab: vom Gesamteinkommen und von der Anzahl der steuerlich zu Lasten lebenden Kinder. Der Grundbetrag beträgt 14.000 Euro bei einem Gesamteinkommen von über 75.000 bis einschließlich 100.000 Euro und 8.000 Euro bei einem Einkommen von mehr als 100.000 Euro. Dieser Grundbetrag wird mit folgenden Koeffizienten multipliziert:

- 0,50 ohne Kinder;
- 0,70 mit einem Kind;
- 0,85 mit zwei Kindern;
- 1,00 bei mehr als zwei Kindern oder mindestens einem Kind mit Behinderung.

Wichtig: Die Obergrenze betrifft die **berücksichtigungsfähigen Ausgaben** und nicht unmittelbar den Steuerabsetzbetrag. Sie gilt gemeinsam für alle erfassten Ausgaben, für die ein Absetzbetrag zusteht, und kann deshalb durch andere begünstigte Ausgaben bereits teilweise ausgeschöpft sein.

Ein Beispiel: Eine Person mit einem Einkommen von 90.000 Euro und ohne Kinder kann höchstens 7.000 Euro an begünstigten Ausgaben steuerlich geltend machen (14.000 × 0,5). Bei zwei Kindern wären es 11.900 Euro (14.000 × 0,85).

Bei Ausgaben, die über mehrere Jahre verteilt abgesetzt werden, wie beim Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten, wird nur die jeweilige **Jahresrate der Ausgabe** berücksichtigt und nicht die gesamte ursprünglich getätigte Ausgabe. Wer beispielsweise 96.000 Euro für eine Wohnungssanierung

ausgibt, kann jährlich auf 9.600 Euro den Absetzbetrag berechnen. Bei einem Einkommen von mehr als 100.000 Euro und ohne Kinder werden jedoch nur 4.000 Euro berücksichtigt (8.000 × 0,5). Es kann also in bestimmten Fällen zu deutlichen Kürzungen kommen.

Ein vollständiges Beispiel: Eine Eigentümerin ohne Kinder mit einem Gesamteinkommen von 120.000 Euro saniert im Jahr 2026 ihre Hauptwohnung und bezahlt dafür 60.000 Euro. Ohne Obergrenze könnte sie jährlich 3.000 Euro absetzen (50 Prozent der Jahresrate von 6.000 Euro), insgesamt also 30.000 Euro in 10 Jahren. Mit der Obergrenze werden von der Jahresrate jedoch nur 4.000 Euro berücksichtigt (8.000 × 0,5), der Absetzbetrag beträgt somit 2.000 Euro pro Jahr. Bleibt ihr Einkommen in allen 10 Jahren gleich hoch, verliert sie insgesamt 10.000 Euro. Kauft sie zusätzlich Möbel um 5.000 Euro, fällt auch deren Jahresrate von 500 Euro unter dieselbe Obergrenze, und der Verlust erhöht sich weiter. Die Obergrenze wird jedes Jahr anhand des Einkommens dieses Jahres neu berechnet. Sinkt das Einkommen in einem Jahr auf höchstens 75.000 Euro, steht in diesem Jahr wieder die volle Rate zu. Bei hohen Einkommen sollte deshalb vor Baubeginn geprüft werden, ob ein anderes Familienmitglied die Kosten tragen kann.

Nicht unter die Obergrenze fallen insbesondere:

- Gesundheitsausgaben;
- bestimmte Investitionen in innovative Start-ups und KMU;
- die Raten von mehrjährigen Absetzbeträgen für Ausgaben, die bis zum 31. Dezember 2024 getätigt wurden;
- Zinsen aus Hypothekardarlehen sowie Versicherungsprämien aus Verträgen, die bis zum 31. Dezember 2024 abgeschlossen wurden.

Auch die **Vorsorgebeiträge** sind von der Obergrenze nicht betroffen. Sie sind allerdings keine Ausnahme innerhalb der Steuerabsetzbeträge, sondern werden vom Einkommen abgezogen und fallen deshalb von vornherein nicht unter diese Regelung.

Die Einnahmenagentur hat die Anwendung der neuen Bestimmung mit dem Rundschreiben Nr. 6/E/2025 erläutert.

1.4 Für eine Maßnahme nur ein Absetzbetrag

Für ein und dieselbe Maßnahme kann nur **ein** Steuerbonus in Anspruch genommen werden. Viele energetische Maßnahmen, wie der Austausch der Fenster oder der Einbau einer Wärmepumpe, fallen sowohl unter den Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten als auch unter den Ecobonus. Für dieselben Ausgaben muss man sich dann für eine der beiden Begünstigungen entscheiden und die jeweils vorgesehenen Formalitäten einhalten (siehe Kapitel 7.3).

Werden bei einer Sanierung mehrere Arbeiten durchgeführt, können die Kosten jedoch auf verschiedene Absetzbeträge aufgeteilt werden, z.B. die Fenster mit dem Ecobonus und der Badumbau mit dem Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten. Die Rechnungen sollten in diesem Fall nach Maßnahmen getrennt ausgestellt werden.

Bei **denkmalgeschützten Gebäuden** kann der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten zusätzlich zum Absetzbetrag von 19 Prozent für die Instandhaltung geschützter Güter (Artikel 15, Absatz 1, Buchstabe g des Einkommensteuergesetzes) beansprucht werden. Der Absetzbetrag von 19 Prozent wird dann auf die Hälfte der Ausgabe berechnet; für den Teil, der den Höchstbetrag von 96.000 Euro übersteigt, auf die gesamte Ausgabe. Mit dem Ecobonus ist der Absetzbetrag von 19 Prozent hingegen nicht kumulierbar.

Staatliche, Landes- oder EU-Förderungen sind mit dem Ecobonus nur dann kumulierbar, wenn die jeweilige Förderung dies nicht ausdrücklich ausschließt, und nur für jenen Teil der Ausgaben, der nicht bereits gefördert wurde. Mit dem sogenannten „Conto Termico“ ist der Ecobonus nicht kumulierbar.

KAPITEL 2

Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten (Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes)

2.1 Allgemeines

Der bekannteste Steuerbonus im Bau ist der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten gemäß Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes, häufig auch „Bonus Casa“ genannt. Er wurde mit dem Gesetz Nr. 449/1997 eingeführt und ist seit dem Gesetzesdekret Nr. 201/2011, umgewandelt mit Gesetz Nr. 214/2011, dauerhaft im Einkommensteuergesetz verankert. Begünstigt sind Arbeiten an bestehenden **Wohngebäuden** in Italien, und zwar sowohl an einzelnen Wohneinheiten und deren Zubehör als auch an den Gemeinschaftsanteilen von Wohngebäuden. Gebäude mit betrieblicher, kommerzieller oder Büronutzung sind hingegen ausgeschlossen; für diese kommt gegebenenfalls nur der Ecobonus in Frage (Kapitel 7).

Begünstigt sind zudem der Kauf einer Garage als Zubehör (Kapitel 5), der Kauf einer Wohnung in einem vollständig sanierten Gebäude (Kapitel 6) und die Installation einer Photovoltaikanlage (Kapitel 7.10).

Der Absetzbetrag ist auf alle Personen aufzuteilen, welche die Immobilie aufgrund eines geeigneten Rechtstitels besitzen oder innehaben und die Kosten tatsächlich tragen.

2.2 Prozentsätze und Höchstbetrag

Der Höchstbetrag liegt bei **96.000 Euro pro Wohneinheit**, einschließlich Zubehör (Kapitel 2.6). Für Zahlungen in den Jahren 2025 und 2026 gilt Folgendes: Eigentümer oder Inhaber eines dinglichen Rechtes (Fruchtgenuss, Gebrauchsrecht, Wohnrecht, nacktes Eigentum, Oberflächenrecht), welche die Arbeiten an ihrer **Hauptwohnung** durchführen, können einen Absetzbetrag von **50 Prozent** in Anspruch nehmen. In allen anderen Fällen, also bei Zweitwohnungen und vermieteten Wohnungen sowie für Mieter, Leihnehmer, zusammenlebende Familienmitglieder und Lebensgefährten, beträgt der Absetzbetrag **36 Prozent**.

Für Zahlungen im Jahr 2027 sind laut geltendem Recht 36 Prozent (Hauptwohnung) bzw. 30 Prozent (übrige Fälle) vorgesehen, jeweils mit einem Höchstbetrag von 96.000 Euro. Für die Jahre 2028 bis 2033 sieht das Gesetz einheitlich 30 Prozent auf höchstens 48.000 Euro vor, ab 2034 dann 36 Prozent auf höchstens 48.000 Euro.

Unabhängig davon beträgt der Absetzbetrag für den Ersatz eines bestehenden Notstromaggregats durch moderne gasbetriebene Notstromgeneratoren immer 50 Prozent (Artikel 16-bis, Absatz 3-bis).

AUSBLICK

Die Prozentsätze ab 2027 können sich mit dem Haushaltsgesetz 2027 noch ändern.

2.3 Wann steht der erhöhte Absetzbetrag von 50 Prozent zu?

Für den erhöhten Prozentsatz müssen zwei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sein:

1. Der Steuerpflichtige muss bei **Baubeginn** (bzw. bei der Zahlung, falls diese früher erfolgt) **Eigentümer**, nackter Eigentümer oder Inhaber eines dinglichen Rechtes (Fruchtgenuss, Gebrauchs- oder Wohnrecht, Oberflächenrecht) an der Wohneinheit sein.
2. Die Wohneinheit muss seine **Hauptwohnung** sein. Als Hauptwohnung gilt jene Wohnung, in welcher der Eigentümer bzw. Inhaber des dinglichen Rechtes oder seine Familienangehörigen gewöhnlich wohnen. Als Nachweis dient in der Regel der meldeamtliche Wohnsitz. Die Hauptwohnung („abitazione principale“) ist ein Begriff der Einkommensteuer und nicht mit der Erstwohnung („prima casa“) zu verwechseln, die für die Mehrwertsteuer und die Registersteuer beim Kauf maßgeblich ist.

Mit dem Rundschreiben Nr. 8/E/2025 hat die Einnahmenagentur dazu folgende Punkte klargestellt:

- Die Hauptwohnung muss nicht bereits bei Baubeginn bestehen. Es genügt, wenn die Wohnung **bei Bauende** als Hauptwohnung genutzt wird, wie z.B. bei der Sanierung einer nicht bewohnbaren Wohnung, in welche man nach Abschluss der Arbeiten einzieht. Die Eigentumsverhältnisse werden also bei Baubeginn geprüft, die Nutzung als Hauptwohnung bei Bauende.
- Der erhöhte Absetzbetrag steht auch für Arbeiten am **Zubehör** der Hauptwohnung zu (Garage, Keller, Dachboden, Zubehörflächen), auch wenn nur das Zubehör saniert wird.
- Als Hauptwohnung gilt auch die Wohnung, in der ein **Familienangehöriger** des Eigentümers gewöhnlich wohnt (Ehepartner, Verwandte bis zum dritten Grad, Verschwägerte bis zum zweiten Grad). Hat der Eigentümer jedoch selbst eine Hauptwohnung, ist ausschließlich diese maßgeblich. Werden im selben Jahr Arbeiten an der eigenen Hauptwohnung und an der Wohnung eines Familienangehörigen durchgeführt, steht der erhöhte Prozentsatz nur für die eigene Hauptwohnung zu.
- Bei Arbeiten an den **Gemeinschaftsanteilen** im Kondominium gilt der erhöhte Prozentsatz für den Kostenanteil jener Miteigentümer, deren Wohnung ihre Hauptwohnung ist (Kapitel 4.2).
- Wird die Wohnung in den Folgejahren **nicht mehr als Hauptwohnung** genutzt, z.B. weil sie vermietet wird, können die restlichen Raten weiterhin mit dem erhöhten Prozentsatz beansprucht werden.

Die Voraussetzungen werden für jede Wohneinheit gesondert geprüft. Wird z.B. ein Teil der Garagen der Hauptwohnung in eine eigene Wohnung umgebaut, steht der Absetzbetrag von 50 Prozent nur dann zu, wenn die neue Einheit nach Abschluss der Arbeiten selbst zur Hauptwohnung wird oder weiterhin als Zubehör der bestehenden Hauptwohnung genutzt wird. Wird sie hingegen als Zweitwohnung verwendet, beträgt der Absetzbetrag 36 Prozent.

Der erhöhte Absetzbetrag ist den Eigentümern und Inhabern eines dinglichen Rechtes vorbehalten. Mieter, Leihnehmer, zusammenlebende Familienmitglieder und Lebensgefährten können nur 36 Prozent beanspruchen, auch wenn es sich um ihre eigene Hauptwohnung handelt. Dies führt vor allem dann zu Nachteilen, wenn der Eigentümer kein ausreichendes Einkommen hat und stattdessen ein Familienmitglied

die Kosten übernimmt. Möchte z.B. der Lebensgefährte der Eigentümerin den erhöhten Absetzbetrag nutzen, müsste er **vor Baubeginn** ein Miteigentum oder ein anderes dingliches Recht an der Wohnung erwerben.

Ob der Absetzbetrag von 36 oder von 50 Prozent angewandt wird, wird erst in der Steuererklärung für das Jahr der Zahlung angegeben. Für den Ecobonus verlangt die Einnahmenagentur als Nachweis eine Ersatzerklärung, dass die Arbeiten vom Eigentümer bzw. Inhaber eines dinglichen Rechtes an der Hauptwohnung durchgeführt wurden. Es ist ratsam, eine solche Erklärung auch beim Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten aufzubewahren.

2.4 Wer hat Anspruch auf den Absetzbetrag?

Den Absetzbetrag kann beanspruchen, wer die Immobilie aufgrund eines geeigneten Rechtstitels besitzt oder innehat und die Kosten tatsächlich trägt. Dies sind:

- der **Eigentümer** und der **nackte Eigentümer**;
- der Inhaber eines **dinglichen Nutzungsrechtes** (Fruchtgenuss, Gebrauchsrecht, Wohnrecht, Oberflächenrecht). Bezahlt der Fruchtnießer die Arbeiten, steht ihm der Absetzbetrag zu, auch wenn die Arbeiten rechtlich dem Eigentümer obliegen würden;
- der **Mieter** und der **Leihnehmer** mit Zustimmung des Eigentümers. Der Miet- bzw. Leihvertrag muss bei Baubeginn registriert sein und zum Zeitpunkt der Zahlung noch bestehen. Für die Registrierung des Leihvertrages fallen eine Registergebühr von 200 Euro sowie die Stempelsteuer an; eine Mindestdauer ist nicht vorgeschrieben;
- die **zusammenlebenden Familienmitglieder** des Eigentümers oder Inhabers (Ehepartner, Verwandte bis zum dritten Grad und Verschwägerte bis zum zweiten Grad), auch ohne Leihvertrag. Das Zusammenleben muss bereits bei Baubeginn bzw. bei der Zahlung, falls diese früher erfolgt, bestehen und kann mittels Ersatzerklärung bestätigt werden; in der Regel dient der gemeinsame Familienbogen als Nachweis;
- der **Lebensgefährte** (faktische Lebensgemeinschaft im Sinne des Gesetzes Nr. 76/2016) für Ausgaben ab dem 1. Januar 2016, ebenfalls auch ohne Leihvertrag und unter den gleichen Voraussetzungen wie die Familienmitglieder;
- der **getrennte Ehepartner**, dem die Wohnung des anderen Ehepartners zugewiesen wurde;
- der **zukünftige Käufer** mit registriertem Kaufvorvertrag, sofern er bereits in den Besitz der Immobilie eingewiesen wurde, die Arbeiten auf eigene Kosten durchführt und der Vorvertrag bis zur Abgabe der Steuererklärung registriert ist. Der Absetzbetrag bleibt ihm auch dann erhalten, wenn der Kauf schlussendlich nicht zustande kommt;
- Mitglieder von **Wohnbaugenossenschaften**;
- **Einzelunternehmer** und Personengesellschaften, jedoch nur für Immobilien, die nicht zum Betriebsvermögen bzw. zu den Handelswaren zählen.

Bei den Familienmitgliedern, Lebensgefährten, Mietern und Leihnehmern ist entscheidend, dass die Rechnungen auf ihren Namen ausgestellt sind und die Zahlungen von ihnen vorgenommen werden. Die Baugenehmigung bzw. Baumeldung darf hingegen auf den Eigentümer lauten. Bei zusammenlebenden Familienmitgliedern muss zudem das Zusammenleben mit dem Eigentümer bereits bei Baubeginn tatsächlich bestehen, und die Immobilie, an der die Arbeiten durchgeführt werden, muss dem gemeinsamen Familienleben zur Verfügung stehen. Dies muss nicht zwingend die Wohnung sein, in der die Familie gemeinsam lebt; begünstigt sein kann auch eine andere Wohnung des Eigentümers, die der

Familie zur Verfügung steht. Eltern, welche die Arbeiten an der Wohnung der Tochter bezahlen, ohne mit ihr zusammenzuleben, haben hingegen keinen Anspruch auf den Absetzbetrag. Eine bloße Verlegung des meldeamtlichen Wohnsitzes genügt nicht, wenn kein tatsächliches Zusammenleben besteht. Möchte ein Kind, das nicht mit den Eltern zusammenlebt, den Absetzbetrag für die Wohnung der Eltern nutzen, sollte es vor Baubeginn einen Leihvertrag registrieren.

Wer die Arbeiten in **Eigenregie** durchführt, kann den Absetzbetrag nur für das Material beanspruchen, das er dafür kauft; der Kauf kann auch vor Baubeginn erfolgen.

Der Rechtstitel und die Verfügung über die Wohnung müssen bei Baubeginn bzw. bei der Zahlung, falls diese früher erfolgt, bestehen, nicht jedoch über den gesamten Zeitraum der 10 Jahresraten. Zieht also z.B. der Leihnehmer später aus, kann er die restlichen Raten weiterhin beanspruchen (Kapitel 10.4).

2.5 Aufteilung zwischen Miteigentümern und Ehepartnern

Der Absetzbetrag steht jedem im Ausmaß der Kosten zu, die er tatsächlich getragen hat, und zwar unabhängig vom Eigentumsanteil. Die Ausgaben müssen von der jeweiligen Person aber auch **nachweislich getragen** worden sein, z.B. durch Zahlung vom eigenen Konto oder von einem Gemeinschaftskonto, an dem sie beteiligt ist. Rechnung und Überweisung sollten deshalb auf alle Personen lauten, welche den Absetzbetrag in Anspruch nehmen möchten. Lauten Rechnung und Überweisung nur auf einen Miteigentümer, obwohl beide die Kosten getragen haben, steht der Absetzbetrag auch dem anderen zu, sofern auf der Rechnung sein Name und der Prozentsatz der von ihm getragenen Ausgaben vermerkt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Überweisung von einem gemeinsamen Konto erfolgt. Die Baumeldung muss hingegen nicht auf alle Personen lauten.

Die Aufteilung wird mit der ersten Steuererklärung festgelegt und kann danach nicht mehr geändert werden (Rundschreiben Nr. 17/E/2023 und Nr. 28/E/2022). Eine spätere Übertragung des Absetzbetrages an den Ehepartner, z.B. weil dieser mehr Steuern bezahlt, ist nicht möglich. Die Ergänzung der Rechnung muss deshalb spätestens im ersten Jahr der Inanspruchnahme erfolgen.

Ist auf der Überweisung als Begünstigter eine andere Person angegeben als jene, welche die Überweisung in Auftrag gibt, steht der Absetzbetrag dem auf der Überweisung angegebenen Begünstigten zu (Rundschreiben Nr. 17/E/2015).

2.6 Der Höchstbetrag von 96.000 Euro in der Praxis

Der Höchstbetrag von 96.000 Euro gilt pro Wohneinheit einschließlich Zubehör und ist auf alle Personen aufzuteilen, die an der Ausgabe beteiligt sind. Er gilt also nicht pro Person.

- **Zubehör:** Wird das Zubehör (Garage, Keller, Dachboden) gemeinsam mit der Wohnung saniert, gilt der Höchstbetrag von 96.000 Euro für Wohnung und Zubehör gemeinsam (Rundschreiben Nr. 19/E/2020).
- **Zusammenlegung und Teilung:** Für die Berechnung des Höchstbetrages ist die Anzahl der Katastereinheiten vor Beginn der Arbeiten ausschlaggebend (Rundschreiben Nr. 121/1998). Werden zwei Wohnungen oder zwei Lagerräume zu einer Einheit zusammengelegt, steht der Höchstbetrag somit zweimal zu, also 2 × 96.000 Euro. Wird hingegen eine Wohnung in zwei Wohneinheiten geteilt, steht nur ein Höchstbetrag zu. Wird eine Wohneinheit ohne wirtschaftlichen Grund kurz vor Beginn der Arbeiten geteilt, um mehrere Höchstbeträge zu erhalten, kann dies von der Einnahmenagentur als Rechtsmissbrauch gewertet werden.

- **Neue Baumaßnahme oder Fortsetzung:** Handelt es sich im Folgejahr um eine neue, eigenständige Baumaßnahme und nicht bloß um die Fortsetzung der bisherigen Arbeiten, steht erneut ein Höchstbetrag von 96.000 Euro zu (Auskunft Nr. 285/2020). Bei der Fortsetzung derselben Arbeiten werden die Ausgaben der Vorjahre hingegen angerechnet. Die Eigenständigkeit einer Maßnahme sollte durch eigene Bauunterlagen (Baumeldung, Bauende) nachgewiesen werden können. Mehrere eigenständige Maßnahmen **im selben Jahr** vervielfachen den jährlichen Höchstbetrag jedoch nicht.
- **Kondominium:** Für die Gemeinschaftsanteile gilt ein eigener Höchstbetrag, der zusätzlich zum Höchstbetrag der einzelnen Wohnung zur Verfügung steht (Kapitel 4).

2.7 Welche Arbeiten sind begünstigt?

Für die Abgrenzung der begünstigten Arbeiten verweist das Gesetz auf die Einteilung in Artikel 3 des Einheitstextes Bauwesen (D.P.R. Nr. 380/2001). An der **einzelnen Wohnung** und ihrem Zubehör sind folgende Arbeiten begünstigt:

- die **außerordentliche Instandhaltung** (Buchstabe b): Arbeiten, mit denen Gebäudeteile, auch tragende, erneuert und ersetzt sowie Sanitär- und technische Anlagen errichtet oder ergänzt werden, ohne die Kubatur oder die Zweckbestimmung zu ändern. Dazu zählen z.B. der Einbau eines Aufzugs, die Errichtung oder Erneuerung eines Bades, der Austausch von Fenstern und Außentüren mit Änderung von Material oder Art, die Erneuerung von Treppen, die Errichtung von Zäunen und Einfriedungsmauern, das Versetzen von Zwischenwänden sowie die Zusammenlegung und Teilung von Wohneinheiten mit Bauarbeiten, sofern die Kubatur und die Zweckbestimmung unverändert bleiben;
- die **Restaurierung und Sanierung** (Buchstabe c): Arbeiten zur Erhaltung des Gebäudes unter Wahrung seiner typologischen, formalen und strukturellen Merkmale;
- die **bauliche Umgestaltung** (Buchstabe d): Arbeiten, die zu einem ganz oder teilweise anderen Gebäude führen können, z.B. die Änderung der Fassade, der Ausbau des Dachbodens, die Errichtung eines Balkons, die Umwandlung eines Balkons in eine Veranda oder das Ausbrechen neuer Türen und Fenster.

Arbeiten der **ordentlichen Instandhaltung** (Buchstabe a), also Reparatur, Erneuerung und Ersatz von Oberflächen sowie Arbeiten, welche bestehende Anlagen funktionsfähig halten, sind an der einzelnen Wohnung hingegen **nicht begünstigt**. Nur bei Gemeinschaftsanteilen im Kondominium sind auch die ordentlichen Instandhaltungsarbeiten begünstigt (Kapitel 4). Ist eine ordentliche Arbeit jedoch Teil einer außerordentlichen Maßnahme, z.B. der Anstrich nach einer Mauerverstärkung, gilt sie als Teil dieser Maßnahme und ist ebenfalls begünstigt (Rundschreiben Nr. 57/1998).

In der Praxis ergeben sich häufig folgende Abgrenzungen:

- **Malerarbeiten** stellen für sich allein eine ordentliche Instandhaltung dar und sind nur als Teil einer außerordentlichen Maßnahme begünstigt.
- **Fenster, Außentüren und Garagentor:** Wird ein Element durch ein gleichwertiges ersetzt, handelt es sich um eine ordentliche Instandhaltung. Begünstigt ist der Austausch dann, wenn sich Material oder Art ändern, z.B. Holz statt Metall, wenn eine bessere Wärmedämmung erzielt wird oder wenn eine Sicherheitstür eingebaut wird.
- **Innentüren:** Der bloße Austausch von Innentüren ist eine ordentliche Instandhaltung und deshalb nur als Teil einer außerordentlichen Maßnahme begünstigt, z.B. bei einem Umbau, bei dem Zwischenwände versetzt werden.

- **Badfliesen und Sanitäranlagen:** Der bloße Austausch der Fliesen ist eine ordentliche Instandhaltung. Wird das Bad hingegen mit neuen Leitungen erneuert und umgestaltet, handelt es sich um eine außerordentliche Instandhaltung.
- **Zaun:** Ein neuer Zaun oder ein Zaun in anderer Bauart ist begünstigt, das Streichen oder Ausbessern hingegen nicht.
- **Außentreppe:** Begünstigt ist sie nur, wenn sie neu errichtet oder in Form und Material verändert wird.

In Zweifelsfällen ist es ratsam, die Einstufung der Arbeiten vom Techniker in der Baumeldung festhalten zu lassen.

Abbruch und Wiederaufbau: Seit dem 17. Juli 2020 gilt auch der Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes mit anderer Form, Fassade, Lage und Kubatur als bauliche Umgestaltung (Gesetzesdekret Nr. 76/2020). Eine Erhöhung der Kubatur ist dabei nur möglich, wenn sie von den Gesetzen oder den Bauleitplänen der Gemeinde vorgesehen ist; bei Gebäuden unter Denkmal- oder Landschaftsschutz müssen Form, Fassade, Lage und Kubatur erhalten bleiben. Wird ein bestehendes Gebäude hingegen **ohne Abbruch erweitert**, steht der Absetzbetrag nur für die Arbeiten am bestehenden Teil zu, da die Erweiterung einen Neubau darstellt. Die Kosten sind deshalb getrennt zu erfassen.

Neubau: Der Neubau ist grundsätzlich nicht begünstigt. Ausgenommen ist die Errichtung von Garagen und Autoabstellplätzen als Zubehör einer Wohnung (Kapitel 5.2).

Umwidmung: Wird ein Büro, eine Garage oder ein landwirtschaftliches Gebäude im Zuge der Arbeiten in eine Wohnung umgewandelt, steht der Absetzbetrag zu, sofern aus der Baugenehmigung hervorgeht, dass das Gebäude zu Wohnzwecken umgewidmet wird (Erlass Nr. 14/2005, Rundschreiben Nr. 17/E/2023). Dasselbe gilt für Gebäude der Katasterkategorien F/2 („unità collabenti“, Ruinen) und F/4 („unità in corso di definizione“), sofern aus der Baugenehmigung hervorgeht, dass es sich um eine Erhaltungsmaßnahme und nicht um einen Neubau handelt, und die Immobilie nach Bauende als Wohnung im Kataster eingetragen wird.

2.8 Weitere begünstigte Maßnahmen

Neben den Bauarbeiten im engeren Sinn zählt Artikel 16-bis eine Reihe weiterer Maßnahmen auf, die unabhängig von der Einstufung als ordentliche oder außerordentliche Instandhaltung begünstigt sind:

- **Wiederaufbau nach Naturkatastrophen**, sofern der Notstand ausgerufen wurde;
- **Beseitigung architektonischer Barrieren**, z.B. Aufzüge, Treppenlifte, Rampen, Hebebühnen und technische Hilfsmittel, welche die Mobilität von Personen mit schwerer Behinderung innerhalb und außerhalb der Wohnung erleichtern. Der Absetzbetrag steht auch dann zu, wenn in der Wohnung oder im Gebäude keine Personen mit Behinderung wohnen. Die Arbeiten müssen jedoch den technischen Vorgaben des Ministerialdekrets Nr. 236/1989 entsprechen. Der bloße Kauf von Geräten wie Computer oder Telefone ist nicht begünstigt;
- **Maßnahmen zur Verhinderung von Straftaten** durch Dritte, z.B. Alarmanlagen, Einbruchmelder an Fenstern und Türen, Videokameras mit Anschluss an einen privaten Sicherheitsdienst, Sicherheitstüren, Gitter, Sicherheitsglas, Schlösser, Rollläden aus Metall und Wandtresore. Der Vertrag mit einem Wachdienst ist hingegen nicht begünstigt;
- **Verkabelung** von Gebäuden und Maßnahmen zur **Lärmreduzierung**;
- **Maßnahmen zur Energieeinsparung**, insbesondere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, wie z.B. eine Photovoltaikanlage (Kapitel 7.10), Wärmepumpen, Pelletöfen,

Wärmemengenzähler und Thermostatventile. Diese Maßnahmen sind auch ohne eigentliche Bauarbeiten begünstigt, sofern die Energieeinsparung dokumentiert ist;

- **Erdbebensicherung** an tragenden Teilen des Gebäudes, einschließlich der Kosten für die statischen Gutachten;
- **Asbestsanierung** und Maßnahmen zur **Verhütung von Haushaltsunfällen**, z.B. Gaswarngeräte, Sicherheitsglas und Handläufe, sowie die Reparatur unsicherer Anlagen (z.B. Austausch des Gasschlauches). Der bloße Kauf von Haushaltsgeräten mit Sicherheitsvorrichtungen ist nicht begünstigt;
- Arbeiten zur **Anpassung der technischen Anlagen** an die geltenden Vorschriften, sofern eine Konformitätserklärung ausgestellt wird, auch wenn es sich nur um geringfügige Arbeiten handelt (Ministerialdekret Nr. 37/2008);
- der **Ersatz eines Notstromaggregats** durch gasbetriebene Generatoren (immer 50 Prozent).

Fossile Heizkessel: Seit 2025 steht der Absetzbetrag nicht mehr für den Austausch oder die Neuinstallation von Heizungsanlagen mit Einzelheizkesseln zu, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Dies betrifft insbesondere Brennwertkessel und Brennwert-Warmluftheizgeräte, die mit Gas oder Öl betrieben werden. Weiterhin begünstigt sind hingegen Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (auch mit fossilen Brennstoffen), Biomasse-Wärmeerzeuger, gasbetriebene Absorptionswärmepumpen sowie Hybridsysteme aus Wärmepumpe und Brennwertkessel (Rundschreiben Nr. 8/E/2025). Siehe dazu Kapitel 7.4.

2.9 Welche Kosten sind absetzbar?

Neben den Kosten für die Ausführung der Arbeiten sind auch folgende Ausgaben absetzbar:

- die Kosten für die Planung und die sonstigen Leistungen der Techniker;
- die Kosten für das Material;
- die Kosten für Gutachten, Lokalaugenscheine und die Bestätigung der Übereinstimmung der Arbeiten mit den geltenden Vorschriften;
- die Mehrwertsteuer, die Stempelsteuer und die Gebühren für Baugenehmigungen und Baumeldungen;
- die Erschließungsbeiträge („oneri di urbanizzazione“);
- die Gebühr für die Besetzung öffentlichen Grundes;
- sonstige Kosten, die unmittelbar mit der Durchführung der Arbeiten zusammenhängen.

Nicht absetzbar sind hingegen die Kosten für den Umzug und die Einlagerung der Möbel während der Arbeiten. Im Kondominium ist das Sonderhonorar des Verwalters nicht absetzbar, außer er wurde als Verantwortlicher der Arbeiten bestellt.

Gebühren und Steuern, die an die Gemeinde oder an andere öffentliche Verwaltungen bezahlt werden, müssen nicht mit der speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen bezahlt werden (Kapitel 3.1).

2.10 Begünstigte und nicht begünstigte Maßnahmen im Überblick

Maßnahme	Absetzbetrag Art. 16-bis	Anmerkung
Alarmanlage, Videoüberwachung, Sicherheitstür	ja	Maßnahme zur Verhinderung von Straftaten
Video-Türsprechanlage	ja	
Handlauf, Geländer	ja	Unfallverhütung
Zaun	ja, bei Neuerrichtung oder anderer Bauart	Streichen und Ausbessern nein
Private Zufahrtsstraße	ja, wenn auf derselben Bauparzelle und dem Wohnhaus dienend	
Fenster, Außentüren	ja bei Änderung von Material oder Art bzw. Energieeinsparung, alternativ Ecobonus	Meldung an die ENEA
Bad mit neuen Leitungen	ja	
Fußbodenheizung bei Badsanierung	ja	
Wärmepumpe, Klimaanlage mit Wärmepumpe	ja, alternativ Ecobonus	Meldung an die ENEA
Pelletofen, Biomasseheizung	ja, alternativ Ecobonus	Meldung an die ENEA
Gas- oder Ölheizkessel (Brennwertkessel)	seit 2025 nein	Rundschreiben Nr. 8/E/2025
Photovoltaikanlage bis 20 kW, Batteriespeicher	ja	Kapitel 7.10
Umwidmung von Büro, Garage oder Wirtschaftsgebäude zur Wohnung	ja	Erlass Nr. 14/2005
Bau einer Garage als Zubehör	ja	nur Baukosten, Kapitel 5
Malerarbeiten allein	nein	ordentliche Instandhaltung
Austausch von Innentüren, gleichwertiges Garagentor	nein	ordentliche Instandhaltung, außer als Teil einer außerordentlichen Maßnahme
Markise, Sonnensegel	nein	Ecobonus, Kapitel 7.5
Rollläden aus Metall (Sicherheitsrollläden)	ja	Maßnahme zur Verhinderung von Straftaten; Rollläden mit Wärmedämmung auch Ecobonus
Gartenmöbel, Gartengestaltung	nein	
Betriebsgebäude, Büros	nein	gegebenenfalls Ecobonus
Neubau	nein	Ausnahme: Garagen als Zubehör

KAPITEL 3

Formalitäten: Zahlung, Meldungen und Unterlagen

3.1 Die Zahlung mittels Banküberweisung

Voraussetzung für den Steuerabsetzbetrag ist, dass Privatpersonen die Zahlung mit einer speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen durchführen (sogenannter „bonifico parlante“). Auf der Überweisung müssen angegeben werden:

- der Zahlungsgrund mit Verweis auf das Gesetz, also Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes bzw. beim Ecobonus das Gesetz Nr. 296/2006;
- die Steuernummer jener Person, die den Absetzbetrag beansprucht. Diese kann auch eine andere sein als jene, welche die Überweisung in Auftrag gibt;
- die Mehrwertsteuernummer bzw. Steuernummer des Unternehmens, welches die Arbeiten ausgeführt hat;
- die Eckdaten der Rechnung (Nummer und Datum).

Möchten mehrere Personen den Absetzbetrag beanspruchen, müssen auf der Überweisung die Steuernummern aller Begünstigten angeführt werden. Bei der Durchführung dieser Überweisung kann im Zweifelsfall die Bank behilflich sein.

Die Bank behält dem Unternehmen bei der Gutschrift eine **Quellensteuer von 11 Prozent** ein, die das Unternehmen in seiner Steuererklärung als Guthaben anrechnen kann. Auch Überweisungen über sogenannte Zahlungsinstitute (also nicht über eine Bank) sind zulässig, sofern das Institut die Quellensteuer einbehält und alle damit verbundenen Pflichten erfüllt.

Was tun, wenn die Überweisung falsch gemacht wurde?

Häufig wird die Rechnung des Unternehmens versehentlich mit einer gewöhnlichen Banküberweisung bezahlt und nicht mit der vorgesehenen speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen (sogenannter „bonifico parlante“). Aus dieser muss der Zahlungsgrund mit dem Verweis auf das Gesetz, die Steuernummer des Begünstigten und die Mehrwertsteuer- oder Steuernummer des Unternehmens hervorgehen, damit die Bank bzw. die Post die Quellensteuer von 11 Prozent einbehalten kann. Fehlen diese Angaben, scheint die Ausgabe in der Regel auch nicht in der vorausgefüllten Steuererklärung auf. Der Absetzbetrag geht dadurch jedoch nicht automatisch verloren.

Die erste und sicherste Lösung ist, die Zahlung vom Unternehmen zurückzufordern bzw. stornieren zu lassen und sie anschließend mit einer korrekt ausgefüllten Überweisung zu wiederholen. Ist dies nicht mehr möglich, hat die Einnahmenagentur mit dem Rundschreiben Nr. 43/E/2016 einen alternativen Weg zugelassen: Der Absetzbetrag bleibt erhalten, sofern der Zweck der Vorschrift dennoch erfüllt ist, also sichergestellt ist, dass das Unternehmen die erhaltenen Beträge ordnungsgemäß versteuert. Dafür ist wie folgt vorzugehen:

- Prüfen, ob die Zahlung nicht doch noch mit einer korrekten Überweisung wiederholt werden kann.

- Vom Unternehmen, welches die Zahlung erhalten hat, eine **Ersatzerklärung** („dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà") anfordern.
- Rechnungen, Überweisungsbelege und die übrigen Unterlagen zu den Arbeiten aufbewahren.
- Die Ausgabe in der Steuererklärung angeben, auch wenn sie in der vorausgefüllten Steuererklärung nicht aufscheint.
- Die Ersatzerklärung dem Steuerberater bzw. dem CAF vorlegen, der den Sichtvermerk anbringt, und sie bei einer Kontrolle der Einnahmenagentur vorweisen.

In der Ersatzerklärung muss das Unternehmen bestätigen, dass es die angeführten Beträge erhalten, ordnungsgemäß in seiner Buchhaltung erfasst und bei der Ermittlung seines steuerpflichtigen Einkommens berücksichtigt hat. Aber aufgepasst: Eine einfache Bestätigung, dass die Arbeiten ausgeführt wurden, genügt nicht. Die Erklärung muss ausdrücklich auf die Verbuchung und die steuerliche Erfassung des Entgelts Bezug nehmen.

Fehlt auf der Überweisung lediglich die Rechnungsnummer, muss die Überweisung nicht wiederholt werden. Wurde das **falsche Gesetz** angegeben, z.B. der Ecobonus statt Artikel 16-bis oder umgekehrt, geht der Absetzbetrag nicht verloren, sofern die übrigen Angaben korrekt sind und die Quellensteuer einbehalten wurde (Rundschreiben Nr. 11/E/2014 und Nr. 17/E/2023).

Zahlungen an die Gemeinde: Erschließungsbeiträge, Stempelsteuer, Gebühren für Baugenehmigungen und die Gebühr für die Besetzung öffentlichen Grundes müssen nicht mittels spezieller Überweisung für Steuerbegünstigungen bezahlt werden. Werden sie dennoch überwiesen, sollte im Zahlungsgrund nur die Gemeinde und der Grund der Zahlung (z.B. Erschließungsbeiträge) angegeben werden und nicht der Verweis auf die Baumaßnahme, da die Bank sonst irrtümlich eine Quellensteuer einbehält.

Zahlung von einem fremden oder ausländischen Konto: Den Absetzbetrag kann nur in Anspruch nehmen, wer die Ausgaben tatsächlich trägt. Wird vom Konto einer anderen Person gezahlt, muss nachweisbar sein, dass der Begünstigte die Kosten getragen hat. Eine Zahlung von einem ausländischen Konto ist nur dann möglich, wenn die Bank eine Überweisung mit den vorgesehenen Angaben und dem Abzug der Quellensteuer durchführen kann; in der Praxis erfolgt die Zahlung deshalb über ein italienisches Konto. Auch an eine ausländische Baufirma kann mit Anspruch auf den Absetzbetrag gezahlt werden (Rundschreiben Nr. 11/E/2014).

Finanzierung: Werden die Arbeiten von einer Bank oder Finanzierungsgesellschaft direkt an das Unternehmen bezahlt, bleibt der Absetzbetrag erhalten, sofern die Finanzierungsgesellschaft die Überweisung mit allen vorgesehenen Angaben durchführt und der Steuerpflichtige eine Kopie des Überweisungsbeleges besitzt.

Unternehmen: Steuerpflichtige mit Unternehmenseinkommen, für welche nicht das Kassenprinzip gilt, benötigen beim Ecobonus keine spezielle Überweisung für Steuerbegünstigungen.

3.2 Welche Meldungen sind notwendig?

Eine Voranmeldung an die Einnahmenagentur ist nicht mehr vorgesehen; sie wurde im Jahr 2011 abgeschafft. Es genügt, in der Steuererklärung die Katasterdaten der Immobilie anzugeben, bei Mietern und Leihnehmern zudem die Registrierungsdaten des Vertrages. Notwendig sind jedoch folgende Meldungen:

- **Gemeinde:** Die Baumeldung bzw. Baugenehmigung, welche die Bauordnung für die jeweiligen Arbeiten vorsieht. Ist keine Meldung vorgesehen (freie Bauarbeiten), genügt eine Ersatzerklärung, aus der das

Datum des Baubeginns und die Art der Arbeiten hervorgehen und in der bestätigt wird, dass die Arbeiten begünstigt sind.

- **Arbeitsinspektorat:** Die Vorankündigung der Baustelle ist vorgeschrieben, wenn mehr als ein Unternehmen auf der Baustelle tätig ist (auch nacheinander) oder die Arbeiten mindestens 200 Manntage umfassen (Artikel 99 des Gesetzesvertretenden Dekrets Nr. 81/2008). In der Provinz Bozen ist sie ausschließlich an das Arbeitsinspektorat zu richten (und nicht an den Sanitätsbetrieb, wie im übrigen Staatsgebiet) und wird über das Portal www.baustellenmeldungbz.it übermittelt. Sie muss vor Beginn der Arbeiten erfolgen und kann nicht nachgeholt werden; auch die sogenannte „remissione in bonis" ist nicht möglich. Fehlt sie, obwohl sie vorgeschrieben war, geht der Absetzbetrag verloren. Ist sie nicht vorgeschrieben, kann dies bei Arbeiten ohne Baumeldung mit einer Ersatzerklärung bestätigt werden.
- **ENEA:** Für jene Arbeiten gemäß Artikel 16-bis, die eine Energieeinsparung bewirken oder erneuerbare Energiequellen nutzen, ist innerhalb von 90 Tagen nach Bauende bzw. nach der Abnahme eine Meldung an die ENEA zu übermitteln (über das Portal bonusfiscali.enea.it). Dies betrifft insbesondere:
  - die Wärmedämmung von Wänden, Dach und Böden;
  - den Austausch von Fenstern und Außentüren, die beheizte Räume abgrenzen;
  - Solarkollektoren, Wärmepumpen, Hybridsysteme, Biomasse-Wärmeerzeuger, Wärmepumpen-Boiler und Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen;
  - Wärmemengenzähler, Regelungstechnik und Gebäudeautomation;
  - den Anschluss an ein Fernheizwerk;
  - Photovoltaikanlagen und Batteriespeicher.

  Die Einnahmenagentur hat bestätigt, dass eine fehlende oder verspätete Meldung beim Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten nicht zum Verlust des Absetzbetrages führt (Erlass Nr. 46/E/2019). Beim Ecobonus ist die Meldung hingegen nach Auffassung der Einnahmenagentur eine Voraussetzung (Kapitel 7.9).

Bei Unklarheiten im Zusammenhang mit den verschiedenen Meldungen ist es ratsam, sich an einen technischen Sachverständigen zu wenden und zuverlässige Unternehmen zu beauftragen, welche die vorgesehenen Auflagen und Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

3.3 Arbeiten über 70.000 Euro: Angabe des Kollektivvertrages

Für Bauarbeiten, die ab dem 28. Mai 2022 begonnen wurden und deren Gesamtbetrag 70.000 Euro übersteigt, steht der Absetzbetrag nur zu, wenn im Auftrag bzw. Werkvertrag, der ab dem 27. Mai 2022 abgeschlossen wurde, festgehalten ist, dass die Arbeiten von Arbeitgebern durchgeführt werden, welche die nationalen und territorialen Kollektivverträge des Bausektors anwenden (Artikel 1, Absatz 43-bis des Gesetzes Nr. 234/2021, eingefügt durch das Gesetzesdekret Nr. 13/2022). Dies gilt für den Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten, den Ecobonus und den Absetzbetrag für die Beseitigung architektonischer Barrieren. In der Praxis bedeutet dies, dass mit den Unternehmen ein schriftlicher Vertrag abzuschließen ist. Die Regelung knüpft an **Arbeitgeber** an: Selbständige Einzelunternehmer ohne Mitarbeiter und bestimmte mitarbeitende Gesellschafter fallen deshalb nicht pauschal darunter.

Voraussetzung ist in jedem Fall, dass der angewandte Kollektivvertrag im **Auftrag bzw. Werkvertrag** angegeben ist. Fehlt die Angabe lediglich auf den **Rechnungen**, kann sie durch eine Ersatzerklärung des Unternehmens ergänzt werden, aus welcher der angewandte Kollektivvertrag hervorgeht. Die

Ersatzerklärung ergänzt also die fehlende Angabe auf der Rechnung; eine fehlende Angabe im Werkvertrag kann sie hingegen nicht ersetzen.

3.4 Welche Unterlagen sind aufzubewahren?

Die Unterlagen sind bis zum Ablauf der Verjährungsfrist für die Kontrolle jener Steuererklärung aufzubewahren, in der die letzte Rate beansprucht wird. Dazu zählen insbesondere:

- die Rechnungen bzw. Steuerquittungen, aus denen die Art der Arbeiten hervorgeht;
- die Überweisungsbelege;
- die Baugenehmigung bzw. Baumeldung oder, falls keine vorgesehen ist, die Ersatzerklärung mit dem Datum des Baubeginns und der Art der Arbeiten;
- die Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat, sofern vorgeschrieben;
- bei Immobilien, die noch nicht im Kataster eingetragen sind, der Antrag auf Eintragung;
- die Zahlungsbelege der Gemeindeimmobiliensteuer, sofern geschuldet;
- bei Mietern und Leihnehmern die Zustimmung des Eigentümers zu den Arbeiten;
- bei Familienmitgliedern und Lebensgefährten der Nachweis des Zusammenlebens (z.B. Familienbogen);
- bei Arbeiten im Kondominium der Beschluss der Versammlung, die Tausendsteltabelle und die Bestätigung des Verwalters (Kapitel 4.3);
- bei Arbeiten über 70.000 Euro der Werkvertrag mit der Angabe des Kollektivvertrages;
- gegebenenfalls die Meldung an die ENEA und die Ersatzerklärungen des Unternehmens.

3.5 Wann geht der Absetzbetrag verloren?

Der Absetzbetrag wird nicht anerkannt bzw. von der Einnahmenagentur zurückgefordert, wenn:

- die vorgeschriebene Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat fehlt;
- die Zahlung nicht mit der speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen erfolgt ist oder die Überweisung nicht die vorgesehenen Angaben enthält, außer es liegt die Ersatzerklärung des Unternehmens vor (Kapitel 3.1);
- die Rechnungen bzw. Quittungen nicht vorgelegt werden;
- der Überweisungsbeleg nicht vorgelegt wird oder auf eine andere Person lautet als jene, die den Absetzbetrag beansprucht;
- die Arbeiten nicht den urbanistischen und baurechtlichen Bestimmungen der Gemeinde entsprechen;
- gegen die Vorschriften zur Sicherheit auf der Baustelle oder gegen die Beitragspflichten verstoßen wurde. In diesem Fall bleibt der Absetzbetrag jedoch erhalten, wenn das ausführende Unternehmen in einer Erklärung bestätigt hat, dass es diese Vorschriften eingehalten hat.

3.6 Fehler in der Steuererklärung

Wird die erste Rate in der Steuererklärung vergessen oder falsch angegeben, kann sie nicht einfach im Folgejahr nachgeholt werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, innerhalb der Fristen für die Berichtigung eine Ergänzungserklärung (Modell REDDITI) einzureichen. Die Aufteilung zwischen mehreren Begünstigten kann nach der ersten Steuererklärung nicht mehr geändert werden (Kapitel 2.5).

KAPITEL 4

Arbeiten im Kondominium

4.1 Begünstigte Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen

Für die Gemeinschaftsanteile von Wohngebäuden (Kondominien) sind neben der außerordentlichen Instandhaltung, der Restaurierung und Sanierung sowie der baulichen Umgestaltung auch die **ordentlichen Instandhaltungsarbeiten** begünstigt. Dazu zählen Arbeiten zur Erhaltung des Gebäudes (Instandsetzen, Auffrischen und Erneuerung des Verputzes und der Isolierung des Gebäudes, Reparaturarbeiten, Austausch der Fußböden, Türen, Fenster und Dachziegel, Reparatur der Wasserleitungen, der Dachrinnen und der Einfriedungsmauern) und der technischen Anlagen, wie z.B. die Instandhaltung des Aufzugs. An der einzelnen Wohnung ist die ordentliche Instandhaltung hingegen nicht begünstigt; dort sind die außerordentliche Instandhaltung, die Restaurierung und Sanierung, die bauliche Umgestaltung sowie die besonderen Maßnahmen gemäß Artikel 16-bis begünstigt (Kapitel 2.7 und 2.8).

Als Gemeinschaftsanteile gelten jene Teile, die mehreren funktional eigenständigen Einheiten dienen (Artikel 1117 des Zivilgesetzbuches), wie z.B. Grund, Fundamente, tragende Mauern, Dach, Stiegenhaus, Eingangsbereich, Hof, Hausmeisterwohnung, Heizraum, Aufzug sowie die gemeinsamen Leitungen und Anlagen bis zur Abzweigung in die einzelnen Wohnungen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Einheiten verschiedenen Eigentümern gehören. Auch der **Alleineigentümer** eines Gebäudes mit zwei oder mehr getrennt eingetragenen Einheiten kann deshalb den Absetzbetrag für die Gemeinschaftsanteile in Anspruch nehmen (Erlass Nr. 167/2007).

Begünstigt ist das Wohngebäude als Ganzes. Beträgt die Wohnfläche mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche des Gebäudes, können auch die Eigentümer von Nicht-Wohneinheiten (z.B. Geschäfte, Büros) den Absetzbetrag für ihren Anteil an den Gemeinschaftsanteilen beanspruchen; andernfalls nur die Eigentümer der Wohnungen. Den Absetzbetrag können auch Miteigentümer beanspruchen, die im Gebäude nur eine Garage oder einen Keller besitzen.

Für die Gemeinschaftsanteile gilt ein **eigener Höchstbetrag** von 96.000 Euro **pro Einheit** des Gebäudes. Der Höchstbetrag für die Arbeiten am Gebäude ergibt sich somit aus 96.000 Euro multipliziert mit der Anzahl der Einheiten; er gilt also nicht nur einmal für das gesamte Gebäude. Der Anteil, der auf den einzelnen Miteigentümer entfällt, wird nicht auf den Höchstbetrag für die Arbeiten in seiner eigenen Wohnung angerechnet, sondern steht zusätzlich zur Verfügung.

Der Absetzbetrag steht jedem Miteigentümer im Ausmaß seines Anteils gemäß Tausendsteltabelle oder nach den anderen Kriterien gemäß Artikel 1123 ff. des Zivilgesetzbuches zu, und zwar für das Jahr, in dem der Verwalter die Überweisung an das Unternehmen durchführt. Voraussetzung ist, dass der Miteigentümer seinen Anteil bis zur Abgabe der Steuererklärung an das Kondominium bezahlt hat.

Für den Einbau eines **Treppenlifts**, den ein Miteigentümer mit Behinderung zur Gänze selbst bezahlt, steht ihm der Absetzbetrag für die gesamte Ausgabe zu. Die Kosten für den Einbau eines Aufzugs zur Beseitigung architektonischer Barrieren sind auch dann absetzbar, wenn die Arbeiten nicht von der Versammlung beschlossen, sondern von der Gemeinde genehmigt wurden.

4.2 50 oder 36 Prozent?

Mit dem Haushaltsgesetz 2025 wurde der Absetzbetrag für Zweitwohnungen ab dem 1. Januar 2025 auf 36 Prozent reduziert. Eigentümer oder Inhaber eines sonstigen dinglichen Rechtes, für welche die betroffene Wohnung die Hauptwohnung ist, können jedoch weiterhin den höheren Absetzbetrag von 50 Prozent in Anspruch nehmen. Mit dem Rundschreiben Nr. 8/E/2025 hat die Einnahmenagentur bestätigt, dass dieser erhöhte Prozentsatz auch für Arbeiten an Gemeinschaftsanteilen gilt, und zwar für den Kostenanteil jener Miteigentümer, deren Wohnung ihre Hauptwohnung ist. Wie bei der einzelnen Wohnung wird das Eigentum bei Baubeginn und die Nutzung als Hauptwohnung bei Bauende geprüft.

Der Verwalter des Kondominiums muss lediglich eine Bestätigung der auf die einzelnen Einheiten entfallenden begünstigten Kosten ausstellen. Die Zuordnung zu Haupt- oder Zweitwohnung erfolgt über die **Steuererklärung** des einzelnen Miteigentümers und muss nicht vom Verwalter bestätigt werden.

4.3 Zahlung und Bestätigung des Verwalters

Bei der Zahlung müssen die Eckdaten der Rechnung, der Zahlungsgrund, die Steuernummer des Kondominiums und jene des Verwalters bzw. des Miteigentümers, der die Zahlung durchführt, sowie die Mehrwertsteuernummer des Unternehmens, welches die Arbeiten ausgeführt hat, angeführt werden.

Der Kondominiumsverwalter muss jedem Miteigentümer eine **Bestätigung** über die anteilig getragenen Kosten ausstellen und erklären, dass er alle für die Steuerbegünstigung vorgesehenen Vorschriften eingehalten hat. Diese Bestätigung ersetzt für den Miteigentümer die übrigen Unterlagen. Im Falle von Arbeiten betreffend das Kondominium wird sie immer benötigt, um Absetzbeträge geltend zu machen, auch etwa für Planungskosten. Auch hier gilt das **Kassenprinzip**: Maßgeblich ist das Jahr der Zahlung durch den Verwalter, unabhängig von der tatsächlichen Durchführung der Arbeiten.

Lautet die Bestätigung des Verwalters nur auf einen Eigentümer, obwohl die Kosten für diese Wohnung auch von anderen Personen getragen wurden (z.B. Miteigentümer, zusammenlebendes Familienmitglied oder Lebensgefährte), können diese den Absetzbetrag dennoch beanspruchen. Sie müssen dazu auf der Bestätigung des Verwalters ihre Daten, die tatsächlich getragenen Ausgaben und den Prozentsatz der Aufteilung vermerken.

Für die Arbeiten kann mit einem Werkvertrag der Mehrwertsteuersatz von 10 Prozent angewandt werden; für sogenannte bedeutende Güter gilt eine Sonderregelung (Kapitel 9.3). Zudem ist mit einem technischen Sachverständigen abzuklären, ob die Arbeiten vorab der Gemeinde gemeldet werden müssen und ob eine Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat notwendig ist (Kapitel 3.2).

4.4 Kondominium ohne Verwalter und Steuernummer („Mini-Kondominium“)

Bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu 8 Miteigentümern, die keinen Verwalter bestellen müssen und oft auch über keine Steuernummer verfügen (sogenanntes „Mini-Kondominium“), kann der Absetzbetrag für die Gemeinschaftsanteile ebenfalls in Anspruch genommen werden (Rundschreiben Nr. 3/E/2016). Die Zahlung muss jedoch immer mit der speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen erfolgen, damit die Bank die Quellensteuer einbehalten kann.

Die Rechnung kann als Einzelrechnung ausgestellt werden, sofern sie die Namen aller Personen enthält, die sich an den Ausgaben beteiligt haben und die entsprechenden Abzüge in der Steuererklärung geltend machen werden. Es besteht natürlich auch die Möglichkeit, für jeden Eigentümer eine eigene Rechnung auszustellen.

Es ist auch möglich, dass die Rechnung und die Banküberweisung nur auf den Namen und mit der Steuernummer **eines Miteigentümers** ausgestellt werden. Die anderen Miteigentümer können ihren Anteil an den Ausgaben dennoch in ihrer Steuererklärung geltend machen, indem sie die Steuernummer jenes Miteigentümers angeben, der die Zahlung abgewickelt hat. Die anderen Miteigentümer überweisen ihren Kostenanteil dann an jenen Miteigentümer, der die Gesamtzahlung vorgenommen hat. Alternativ kann jeder Miteigentümer seinen Anteil gemäß Tausendsteltabelle direkt an das Unternehmen bezahlen und dabei seine eigene Steuernummer angeben; hierfür kann auch ein Gemeinschaftskonto verwendet werden.

Wird die Steuererklärung über einen Steuerbeistand oder ein CAF abgegeben, ist zusätzlich eine Eigenerklärung vorzulegen, in der bestätigt wird, dass die Arbeiten an Gemeinschaftsanteilen des Gebäudes durchgeführt worden sind, und in der die Katasterdaten der Einheiten angegeben sind.

Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung muss zudem eine **Meldung an die ENEA** innerhalb von 90 Tagen nach Bauende erfolgen. Die Unterlagen können auf den Namen eines beliebigen Miteigentümers lauten, müssen jedoch alle durchgeführten Eingriffe und Kosten anführen; in der Meldung ist anzugeben, dass sie auch im Namen der anderen Personen übermittelt wird.

4.5 Möbelbonus, Ecobonus und Photovoltaikanlage im Kondominium

Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen berechtigen nur zum Möbelbonus für Möbel der Gemeinschaftsräume (z.B. Hausmeisterwohnung, Waschraum) und nicht für die eigene Wohnung (Kapitel 8). Zum Ecobonus im Kondominium siehe Kapitel 7.8. Für eine eigene Photovoltaikanlage auf dem gemeinschaftlichen Dach ist ein entsprechendes Nutzungsrecht notwendig (Kapitel 7.10).

KAPITEL 5

Garagen und Autoabstellplätze

Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten steht in gleicher Höhe und nach ähnlichen Regeln auch für den Bau und den Kauf von Garagen und Autoabstellplätzen zu, sofern diese **Zubehör einer Wohnung** sind. Dies ist eine der wenigen Ausnahmen, in denen auch ein Neubau begünstigt ist.

5.1 Kauf einer neuen Garage als Zubehör

Wer eine neu errichtete Garage oder einen Autoabstellplatz als Zubehör einer Wohnung von einer Baufirma oder einer Genossenschaft kauft, kann den Steuerabsetzbetrag gemäß Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes in Anspruch nehmen. Der Absetzbetrag steht jedoch **nur auf die Baukosten** einschließlich Mehrwertsteuer zu und nicht auf den gesamten Kaufpreis. Die Baufirma muss die Baukosten in einer eigenen Bestätigung ausweisen, die neben den Daten des Käufers und der Immobilie auch die Höhe der begünstigten Baukosten enthält. Der Anteil für das Grundstück, die Nebenkosten und der Gewinn der Baufirma sind nicht begünstigt.

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Die Garage muss **neu errichtet** worden sein. Wird ein bestehendes Gebäude im Zuge einer Sanierung mit Änderung der Zweckbestimmung zu Garagen umgebaut und von der Baufirma verkauft, steht der Absetzbetrag für den Garagenkauf nicht zu; in diesem Fall ist gegebenenfalls der Kauf in einem sanierten Gebäude zu prüfen (Kapitel 6).
- Die **Zubehöreigenschaft** zur Wohnung muss im Kaufvertrag oder im registrierten Kaufvorvertrag festgehalten werden. Ist die Garage noch im Bau, muss die Verpflichtung zur Begründung der Zubehöreigenschaft vereinbart sein.
- Den Absetzbetrag kann nur der **Eigentümer** der Wohnung bzw. der Inhaber eines dinglichen Rechtes an der Wohnung beanspruchen, zu der die Garage gehört, nicht etwa ein Leihnehmer der Wohnung. Auch ein zusammenlebendes Familienmitglied oder der Lebensgefährte, der die Ausgaben tatsächlich trägt, kann den Absetzbetrag beanspruchen, sofern auf der Rechnung der Prozentsatz der von ihm getragenen Ausgaben vermerkt ist.

Die Wohnung muss nicht die Hauptwohnung sein; der Absetzbetrag steht auch für die Garage zur Zweitwohnung zu, dann allerdings im Ausmaß von 36 Prozent. Für den erhöhten Absetzbetrag von 50 Prozent muss die Wohnung, zu der die Garage gehört, spätestens bis zur Abgabe der Steuererklärung für jenes Jahr, in dem der Absetzbetrag erstmals beansprucht wird, als Hauptwohnung genutzt werden.

Zahlungen vor dem Kauf: Zahlungen, die bereits vor dem notariellen Kaufvertrag geleistet werden, sind im Jahr der Zahlung absetzbar, bis zur Höhe der von der Baufirma bestätigten Baukosten. Voraussetzung ist, dass bis zur Abgabe der Steuererklärung ein registrierter Kaufvorvertrag vorliegt oder der Kaufvertrag abgeschlossen ist und aus diesen der Erwerb als Zubehör hervorgeht. Die Zubehöreigenschaft gilt auch dann als gegeben, wenn die Überweisung am selben Tag vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages erfolgt.

Zahlung ohne Überweisung: Wurde nicht mit der speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen bezahlt, sondern z.B. mit Scheck, bleibt der Absetzbetrag beim Garagenkauf ausnahmsweise erhalten, wenn die Zahlung vor dem Notar erfolgt und der Verkäufer neben der Bestätigung der Baukosten in einer Ersatzerklärung bestätigt, dass er die Erlöse ordnungsgemäß in seiner Buchhaltung erfasst hat (Rundschreiben Nr. 43/E/2016).

Es können auch mehrere Garagen zu einer Wohnung erworben werden. Der Höchstbetrag von 96.000 Euro gilt pro Wohnung, einschließlich Zubehör. Werden Wohnung und Garage mit einem einzigen Kaufvertrag erworben, steht der Absetzbetrag ebenfalls nur für die gesondert ausgewiesenen Baukosten der Garage zu.

Verkauf der Garage: Wird eine Garage verkauft, für die der Absetzbetrag beansprucht wird, kann der Eigentümer der Wohnung die restlichen Raten weiterhin beanspruchen, wenn dies im Kaufvertrag ausdrücklich angegeben wird. Ansonsten gehen die restlichen Raten auf den Käufer der Garage über, sofern im Kaufvertrag die Zubehöreigenschaft zu einer anderen Wohnung angegeben ist.

Für den Bau oder Kauf einer Garage steht **kein Möbelbonus** zu. Werden hingegen an einer bestehenden Garage begünstigte Sanierungsarbeiten durchgeführt, kann dies den Möbelbonus für die dazugehörige Wohnung auslösen (Kapitel 8.2).

5.2 Bau einer Garage oder eines Autoabstellplatzes als Zubehör

Wer eine Garage oder einen Autoabstellplatz als Zubehör seiner Wohnung selbst errichten lässt, auch in Eigenregie oder als Gemeinschaftsgarage, kann für die Baukosten ebenfalls den Steuerabsetzbetrag gemäß Artikel 16-bis in Anspruch nehmen. Dies gilt auch beim Neubau der Wohnung, obwohl der Neubau ansonsten nicht begünstigt ist, und auch dann, wenn die Wohnung selbst noch nicht fertiggestellt ist. Die Zubehöreigenschaft muss aus der Baugenehmigung hervorgehen; die Zahlungen müssen mit der speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen erfolgen.

Auch der nackte Eigentümer oder der Fruchtnießer kann den Absetzbetrag beanspruchen, sofern er die Kosten trägt. Werden mehrere Garagen errichtet, steht der Absetzbetrag für alle zu, insgesamt jedoch im Rahmen von 96.000 Euro pro Wohnung.

KAPITEL 6

Kauf einer Wohnung in einem sanierten Gebäude (Artikel 16-bis, Absatz 3)

6.1 Voraussetzungen

Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten steht auch dem Käufer einer Wohnung zu, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Am **gesamten Gebäude** wurden Arbeiten der Restaurierung und Sanierung oder der baulichen Umgestaltung durchgeführt. Arbeiten an einzelnen Wohnungen oder Teilen des Gebäudes, auch wenn sie umfangreich sind, genügen nicht; ebenso wenig eine bloße ordentliche oder außerordentliche Instandhaltung.
- Die Arbeiten wurden von einer **Baufirma** bzw. einem Unternehmen für Gebäudesanierung oder von einer **Wohnbaugenossenschaft** durchgeführt.
- Die Wohnung wird von dieser Baufirma bzw. Genossenschaft innerhalb von **18 Monaten** nach Abschluss der Arbeiten verkauft bzw. zugewiesen.

Dies gilt auch, wenn das Gebäude abgerissen und im Rahmen einer baulichen Umgestaltung wiederaufgebaut wurde, selbst mit Erweiterung der Kubatur, sofern diese von den urbanistischen Bestimmungen vorgesehen ist (Gesetzesdekret Nr. 76/2020; Artikel 62, Absatz 1, Buchstabe d des Landesgesetzes Nr. 9/2018). Der Kauf einer reinen Neubauwohnung ist hingegen nicht begünstigt.

Jeder Käufer kann den Absetzbetrag für seine Wohnung unabhängig davon beanspruchen, ob die übrigen Wohnungen des Gebäudes bereits verkauft sind.

6.2 Berechnung

Der Absetzbetrag wird unabhängig von den tatsächlichen Kosten der Arbeiten auf einen Pauschalbetrag von **25 Prozent des Kaufpreises** berechnet, wie er im Kaufvertrag angegeben ist, einschließlich Mehrwertsteuer. Der Höchstbetrag liegt bei 96.000 Euro pro Wohneinheit, einschließlich Zubehör, das mit demselben Vertrag erworben wird. Werden mit demselben Vertrag zwei Wohnungen gekauft, steht der Höchstbetrag für jede Wohnung zu.

Der Absetzbetrag beträgt für Käufe in den Jahren 2025 und 2026 **50 Prozent**, wenn die Wohnung als Hauptwohnung erworben wird, und **36 Prozent** in den übrigen Fällen. Für Käufe im Jahr 2027 sind 36 bzw. 30 Prozent vorgesehen. Für den erhöhten Prozentsatz muss die Wohnung spätestens bis zur Abgabe der Steuererklärung für jenes Jahr, in dem der Absetzbetrag erstmals beansprucht wird, als Hauptwohnung genutzt werden.

Ein Beispiel: Beträgt der Kaufpreis 200.000 Euro und wird die Wohnung im Jahr 2026 als Hauptwohnung gekauft, so beträgt die Bemessungsgrundlage 50.000 Euro (25 Prozent von 200.000 Euro) und der Absetzbetrag 25.000 Euro, aufgeteilt auf 10 Jahresraten von 2.500 Euro. Beträgt der Kaufpreis hingegen

832.000 Euro einschließlich Mehrwertsteuer, so ergibt sich ein theoretischer Betrag von 208.000 Euro. Nachdem der Höchstbetrag aber bei 96.000 Euro liegt, kann der Absetzbetrag nur auf 96.000 Euro beansprucht werden, also bei einer Hauptwohnung 48.000 Euro.

Der Höchstbetrag gilt pro Wohnung und ist auf alle Käufer im Verhältnis zu ihrem Eigentumsanteil aufzuteilen, und zwar unabhängig davon, wer den Kaufpreis bezahlt hat. Wird das nackte Eigentum und gleichzeitig der Fruchtgenuss erworben, ist der Absetzbetrag im Verhältnis zum Wert der beiden Rechte aufzuteilen.

6.3 Zahlung, Anzahlungen und Unterlagen

Anders als bei den übrigen Absetzbeträgen ist beim Kauf einer sanierten Wohnung **keine spezielle Überweisung für Steuerbegünstigungen** notwendig. Aufzubewahren sind der Kaufvertrag bzw. der registrierte Kaufvorvertrag. Geht daraus das Datum des Bauendes oder die Sanierung des gesamten Gebäudes nicht hervor, muss eine entsprechende Bestätigung der Baufirma eingeholt werden.

Auch **Anzahlungen** sind begünstigt, sofern der Kaufvorvertrag bis zur Abgabe der Steuererklärung registriert ist. Werden die Anzahlungen in einem anderen Jahr geleistet als jenem des Kaufvertrages, kann der Absetzbetrag dafür wahlweise im Jahr der Zahlung oder im Jahr des Kaufvertrages beansprucht werden.

Wird der Kaufvertrag vor dem Abschluss der Arbeiten am gesamten Gebäude unterzeichnet, kann der Absetzbetrag erst ab dem Jahr des Bauendes beansprucht werden. In der Steuererklärung für dieses Jahr wird mit der ersten Rate begonnen und als Jahr der Ausgabe das Jahr des Bauendes angegeben.

6.4 Wer muss bezahlen?

Bezahlen die **Eltern** den Kaufpreis für ihr Kind direkt an den Verkäufer (indirekte Schenkung), steht der Absetzbetrag weder den Eltern noch dem Kind zu (Auskunft Nr. 165/2025); das Kind muss den Kaufpreis selbst bezahlen. Erwirbt hingegen das Kind das nackte Eigentum und erwerben die Eltern den Fruchtgenuss, kann jeder den Absetzbetrag für seinen Teil beanspruchen.

6.5 Möbelbonus, Photovoltaikanlage und Weiterverkauf

Anders als beim Kauf einer Neubauwohnung steht in diesem Fall auch der **Möbelbonus** zu; als Datum des Baubeginns gilt dabei das Datum des Kaufvertrages bzw. des registrierten Kaufvorvertrages (Kapitel 8.2). Wird eine Photovoltaikanlage gemeinsam mit der Wohnung verkauft, kann dafür kein zusätzlicher Absetzbetrag geltend gemacht werden (Kapitel 7.10).

Wird die Wohnung weiterverkauft, bevor alle Raten beansprucht wurden, gehen die restlichen Raten auf den Käufer über, außer im Kaufvertrag ist anderes vorgesehen (Kapitel 10.1). Dies gilt auch dann, wenn der erste Käufer den Absetzbetrag selbst nicht beansprucht hat; der neue Käufer kann die Raten ab dem Jahr seines Kaufes nutzen.

KAPITEL 7

Energetische Maßnahmen: Ecobonus und Photovoltaik

7.1 Der Ecobonus: Grundlagen

Der Absetzbetrag für energetische Maßnahmen, der sogenannte „Ecobonus“, ist im Gesetz Nr. 296/2006 und in Artikel 14 des Gesetzesdekrets Nr. 63/2013 geregelt. Er wird ausschließlich für Maßnahmen gewährt, die nachweislich den Energieverbrauch eines **bestehenden** Gebäudes reduzieren, wie z.B. die Wärmedämmung, der Austausch der Fenster, der Einbau einer Wärmepumpe, Solarkollektoren, Sonnenschutz oder Gebäudeautomation.

Anders als der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten steht der Ecobonus auch **Unternehmen**, Freiberuflern und nichtgewerblichen Körperschaften zu, und zwar für Gebäude **jeder Katasterkategorie**, also auch für Büros (z.B. Katasterkategorie A/10), Betriebsgebäude und sogar für Immobilien, welche eine Baufirma zum Verkauf hält (Erlass Nr. 34/E/2020). Anspruchsberechtigt sind im Übrigen dieselben Personen wie beim Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten (Kapitel 2.4). Familienmitglieder und Lebensgefährten können den Ecobonus jedoch nur für Arbeiten an privat genutzten Immobilien beanspruchen, nicht für Betriebsgebäude. Bei Leasingverträgen steht der Ecobonus dem Leasingnehmer zu.

Folgende Voraussetzungen gelten für das Gebäude:

- Es muss **bestehen**, also im Kataster eingetragen sein oder die Eintragung muss beantragt sein. Auch Gebäude der Katasterkategorien F/2 (Ruinen) und F/4 sowie unter bestimmten Voraussetzungen F/3 gelten als bestehend.
- Es muss über eine **Heizungsanlage** verfügen, die funktioniert oder durch eine Instandhaltung wieder funktionsfähig gemacht werden kann. Seit dem 11. Juni 2020 zählen dazu auch fest installierte Holz- oder Pelletöfen und Kamine. Ausgenommen von dieser Voraussetzung sind Solarkollektoren für Warmwasser, Biomasse-Wärmeerzeuger und Sonnenschutzvorrichtungen.
- Arbeiten im Zuge eines **Neubaus** sind nicht begünstigt. Bei Abbruch und Wiederaufbau steht der Ecobonus nur für die bisherige Kubatur zu; bei einer Erweiterung sind die Kosten für den bestehenden Teil und für die Erweiterung getrennt zu erfassen, z.B. durch getrennte Rechnungen oder eine Bestätigung der Baufirma bzw. des Bauleiters.

Für Zahlungen in den Jahren 2025 und 2026 beträgt der Ecobonus **50 Prozent** für die Hauptwohnung des Eigentümers bzw. des Inhabers eines dinglichen Rechtes und **36 Prozent** in den übrigen Fällen, auch für Betriebsgebäude. Die Voraussetzungen für den erhöhten Prozentsatz sind dieselben wie beim Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten (Kapitel 2.3). Der Ecobonus wird in 10 Jahresraten über die Steuererklärung beansprucht.

AUSBLICK

Für 2027 sind laut geltendem Recht 36 bzw. 30 Prozent vorgesehen.

7.2 Höchstbeträge je Maßnahme

Anders als beim Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten sieht das Gesetz beim Ecobonus für die folgenden Standardmaßnahmen keinen Höchstbetrag der Ausgaben vor, sondern einen **Höchstbetrag des Absetzbetrages**, der je nach Maßnahme verschieden ist. Daraus ergibt sich, je nach Prozentsatz, folgende Obergrenze für die Ausgaben:

Maßnahme	Höchster Absetzbetrag	Ausgaben bei 50 %	Ausgaben bei 36 %
Energetische Gesamtsanierung des Gebäudes	100.000 €	200.000 €	277.777,78 €
Wärmedämmung von Wänden, Dach und Böden sowie Austausch der Fenster (gemeinsam)	60.000 €	120.000 €	166.666,67 €
Solarkollektoren für Warmwasser	60.000 €	120.000 €	166.666,67 €
Sonnenschutz und Verdunkelungselemente (Markisen, Rollläden u. Ä.)	60.000 €	120.000 €	166.666,67 €
Austausch der Heizungsanlage (Wärmepumpe, Hybridsystem, Wärmepumpen-Boiler u. Ä.)	30.000 €	60.000 €	83.333,33 €
Biomasse-Wärmeerzeuger	30.000 €	60.000 €	83.333,33 €
Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	100.000 €	200.000 €	277.777,78 €
Gebäudeautomation (Fernsteuerung der Heizung)	15.000 €	30.000 €	41.666,67 €

Die Höchstbeträge gelten pro Immobilie und sind auf alle Personen aufzuteilen, die an den Ausgaben beteiligt sind. Werden mehrere verschiedene Maßnahmen durchgeführt, z.B. Solarkollektoren und der Austausch der Heizung, können die Höchstbeträge zusammengezählt werden. Erstreckt sich eine Maßnahme über mehrere Jahre, werden die Absetzbeträge der Vorjahre angerechnet.

Für Arbeiten, die ab dem 6. Oktober 2020 begonnen wurden, sind zudem die Höchstkosten je Maßnahme gemäß dem Ministerialdekret vom 6. August 2020 („decreto Requisiti“) einzuhalten, deren Angemessenheit vom Techniker bestätigt wird (Kapitel 7.9). Für die Angemessenheit der Kosten ist zudem das Ministerialdekret vom 14. Februar 2022 zu beachten.

7.3 Ecobonus oder Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten?

Auch der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten umfasst Maßnahmen zur energetischen Optimierung von Wohnimmobilien (Artikel 16-bis, Absatz 1, Buchstabe h). Viele energetische Maßnahmen, wie der Austausch der Fenster, der Einbau einer Wärmepumpe oder der Anschluss an ein Fernheizwerk, fallen deshalb sowohl unter Artikel 16-bis als auch unter den Ecobonus. Es kann dann gewählt werden, welche Begünstigung in Anspruch genommen wird; für dieselben Ausgaben ist jedoch nur eine möglich.

Da für beide Begünstigungen für Ausgaben 2025 und 2026 Absetzbeträge in gleicher Höhe vorgesehen sind (50 bzw. 36 Prozent), ist der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten in vielen Fällen die einfachere Wahl. Ob er im Einzelfall vorteilhafter ist, hängt jedoch davon ab, wie viel vom Höchstbetrag von 96.000 Euro noch zur Verfügung steht, welche Nachweise für die konkrete Maßnahme erbracht werden können und um welche Maßnahme es sich handelt. Für Artikel 16-bis sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Der **Möbelbonus** steht nur in Verbindung mit dem Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten zu und nicht beim Ecobonus (Rundschreiben Nr. 17/E/2023).
- Beim Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten führt eine fehlende oder verspätete **Meldung an die ENEA** nicht zum Verlust des Absetzbetrages, und ein Energieausweis ist nicht erforderlich. Die technische Bestätigung nach den Vorgaben des Ecobonus ist nicht vorgesehen; bei Maßnahmen zur Energieeinsparung muss die erzielte Einsparung jedoch auch hier dokumentiert werden können (Kapitel 2.8).

Der Ecobonus bleibt hingegen vorteilhaft bzw. die einzige Möglichkeit für Maßnahmen an Nicht-Wohngebäuden und Betriebsgebäuden, für Markisen und andere Sonnenschutzvorrichtungen (Kapitel 7.5) sowie dann, wenn der Höchstbetrag von 96.000 Euro durch andere Arbeiten an derselben Wohnung bereits ausgeschöpft ist. In der Vergangenheit war der Ecobonus häufig vorteilhafter, da hierfür ein höherer Absetzbetrag von 65 Prozent vorgesehen war.

7.4 Heizung, Wärmepumpe und Klimaanlage

Fossile Heizkessel: Seit 2025 sind Heizanlagen mit Einzelheizkesseln, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder mit dem Ecobonus noch mit dem Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten begünstigt. Dies betrifft insbesondere Brennwertkessel und Brennwert-Warmluftheizgeräte, die mit Gas oder Öl betrieben werden. Der bloße Austausch einer bestehenden Gasheizung durch eine neue, effizientere Gasheizung ist daher nicht mehr steuerlich begünstigt; daran ändert auch eine erhebliche Verbesserung der Energieeffizienz nichts. Ebenfalls nicht begünstigt sind Nebenarbeiten, die mit dem nicht begünstigten Austausch des Heizkessels zusammenhängen, auch wenn sie der gesetzlich vorgeschriebenen Anpassung der bestehenden Anlage dienen.

Weiterhin begünstigt sind gemäß dem Rundschreiben Nr. 8/E/2025 hingegen insbesondere:

- Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, auch wenn diese mit fossilen Brennstoffen betrieben werden;
- Biomasse-Wärmeerzeuger;
- gasbetriebene Absorptionswärmepumpen;
- Hybridsysteme, die aus einer Wärmepumpe in Kombination mit einem Brennwertkessel bestehen und vom Hersteller für den gemeinsamen Betrieb konzipiert wurden.

Wärmepumpe und Klimaanlage: Für den Austausch der Heizungsanlage durch eine Wärmepumpe, eine Erdwärmeanlage oder eine Klimaanlage mit Wärmepumpe kann entweder der Ecobonus (Höchstbetrag des Absetzbetrages 30.000 Euro) oder der Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten in Anspruch genommen werden. Begünstigt sind auch der Austausch eines herkömmlichen Warmwasserboilers durch einen **Wärmepumpen-Boiler**, die Umstellung von Einzelheizungen auf eine zentrale Heizung mit Wärmemengenzählern sowie die dafür notwendigen Arbeiten an Leitungen, Heizkörpern und Regelung. Der Austausch eines Boilers durch einen Gas-Durchlauferhitzer ist hingegen weder mit dem Ecobonus noch gemäß Artikel 16-bis begünstigt. Die Umstellung von einer zentralen auf eine Einzelheizung ist nicht begünstigt.

Wird im Zuge der Arbeiten eine **Fußbodenheizung** eingebaut, können beim Ecobonus die Bodenarbeiten berücksichtigt werden, die unmittelbar mit dem Einbau der Fußbodenheizung verbunden sind. Welche Kosten darunterfallen, ist anhand der technischen Notwendigkeit und der Vorgaben der Verwaltung abzugrenzen. Ob weitere Kosten gemäß Artikel 16-bis begünstigt sind, ist getrennt zu prüfen; dieselben Ausgaben dürfen nicht doppelt angesetzt werden.

Ein **Pufferspeicher** zur Optimierung der Heizanlage ist gemäß Artikel 16-bis begünstigt, mit Meldung an die ENEA. Wird eine bereits geförderte Heizung später erneut ausgetauscht, können die restlichen Raten des ursprünglichen Absetzbetrages weiterhin beansprucht werden.

7.5 Sonnenschutz, Rollläden und Fensterläden

Beim Ecobonus ist zwischen **Sonnenschutzvorrichtungen**, wie Markisen, Sonnensegeln und Jalousien, und **abschließenden Verdunkelungselementen**, wie Rollläden und Fensterläden, zu unterscheiden. Markisen und Sonnensegel sind grundsätzlich nur mit dem Ecobonus begünstigt, da sie nicht als Gebäudeinstandhaltung angesehen werden. Für Rollläden und Fensterläden kann je nach Maßnahme hingegen auch der Absetzbetrag gemäß Artikel 16-bis in Frage kommen, z.B. für Rollläden aus Metall als Maßnahme zur Verhinderung von Straftaten (Kapitel 2.8). Für den Ecobonus müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Sonnenschutz muss fest mit dem Gebäude bzw. mit der verglasten Fläche verbunden sein und muss beweglich sein; er kann innen, außen oder in das Fenster integriert sein.
- **Sonnenschutzvorrichtungen** müssen von Osten über Süden bis Westen ausgerichtet sein; eine Ausrichtung nach Norden, Nordosten oder Nordwesten ist nicht begünstigt.
- Für **Rollläden und Fensterläden** ist hingegen grundsätzlich jede Ausrichtung zulässig. Bei deren Austausch muss jedoch nachgewiesen werden, dass sich die zusätzliche Wärmedämmung in dem vorgeschriebenen Ausmaß verbessert.
- Der Sonnenschutz muss Gebäudeteile beschatten und zur Kühlung des Gebäudes beitragen. Beschattet ein Sonnensegel oder eine Markise nur einen Außenbereich, z.B. den Garten, liegt keine nachweisbare Energieeinsparung vor und der Absetzbetrag ist nicht anwendbar.
- Das Produkt muss die CE-Kennzeichnung aufweisen.

Begünstigt sind die Lieferung und Montage, die Demontage einer bestehenden Vorrichtung, automatische Steuerungen sowie die notwendigen Maurerarbeiten und Technikerleistungen. Begünstigt ist auch der vollständige Austausch, z.B. nach einem Sturmschaden, nicht jedoch der bloße Austausch des Tuches. Der Kauf bei einem ausländischen Lieferanten schließt den Absetzbetrag nicht aus. Ein Energieausweis ist

nicht erforderlich. Eine Hersteller- bzw. Lieferantenerklärung kann die technische Bestätigung nur in den ausdrücklich vorgesehenen Fällen ersetzen (Kapitel 7.9). Notwendig ist in jedem Fall die Meldung an die ENEA innerhalb von 90 Tagen.

Der Absetzbetrag beträgt für Zahlungen 2025 und 2026 50 Prozent für die Hauptwohnung und 36 Prozent in den übrigen Fällen, auch für Büros.

7.6 Wärmedämmung, Fenster und Außentüren

Der Ecobonus steht für die Wärmedämmung von Außenwänden, Dächern und Böden sowie für den Austausch von Fenstern einschließlich Rahmen zu, sofern diese den beheizten Raum gegen außen, gegen unbeheizte Räume oder gegen das Erdreich abgrenzen und die vorgeschriebenen Wärmedurchgangswerte einhalten. Begünstigt ist auch der Austausch der **Haus- bzw. Eingangstür**, wenn sie den beheizten Bereich abgrenzt, sowie Fensterläden und Rollladenkästen, die mit dem Fenster verbunden sind. Es muss sich um eine Verbesserung bestehender Bauteile handeln und nicht um eine neue Erweiterung.

Für den Austausch der Fenster gelten laut dem Vademecum der ENEA vom 23. September 2026 getrennte Anforderungen an die alten und an die neuen Fenster: Die **alten Fenster** müssen einen Wärmedurchgangswert aufweisen, der über dem jeweils geltenden Grenzwert liegt. Die **neuen Fenster** müssen diesen Grenzwert einhalten oder unterschreiten. Entsprachen die alten Fenster bereits dem Grenzwert, steht für den Austausch kein Ecobonus zu.

Wärmedämmung und Fenster haben einen gemeinsamen Höchstbetrag des Absetzbetrages von 60.000 Euro pro Immobilie. Beim Austausch der Fenster in einer einzelnen Wohnung ist kein Energieausweis erforderlich. Ob die technische Bestätigung durch eine Erklärung des Herstellers ersetzt werden kann, richtet sich nach Kapitel 7.9.

Alternativ kann für Fenster und Außentüren der Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten in Anspruch genommen werden (Kapitel 7.3). Ob die Voraussetzungen von Artikel 16-bis erfüllt sind, ist getrennt zu prüfen: Begünstigt ist der Austausch dort, wenn die neuen Fenster neue Eigenschaften oder Merkmale aufweisen, z.B. ein anderes Material, oder wenn eine Energieeinsparung erzielt wird.

7.7 Solarkollektoren und Gebäudeautomation

Für **Solarkollektoren** zur Erzeugung von Warmwasser steht der Ecobonus mit einem Höchstbetrag des Absetzbetrages von 60.000 Euro zu. Die Kollektoren müssen die Zertifizierung „Solar Keymark“ aufweisen, und es gilt eine Mindestgarantie von fünf Jahren für Kollektoren und Speicher. Begünstigt sind auch thermodynamische Systeme zur Warmwassererzeugung, nicht jedoch Anlagen, mit denen aus dem Solarwarmwasser Kälte für die Klimatisierung erzeugt wird („solar cooling“). Photovoltaikanlagen fallen hingegen nicht unter den Ecobonus (Kapitel 7.10).

Für **Gebäudeautomation**, also Geräte zur Fernsteuerung der Heizung, der Warmwasserbereitung oder der Klimaanlage, steht der Ecobonus mit einem Höchstbetrag des Absetzbetrages von 15.000 Euro pro Wohneinheit zu. Die Geräte müssen den Energieverbrauch anzeigen, den Betriebszustand und die Temperatur darstellen und das Ein- und Ausschalten sowie die Programmierung aus der Ferne ermöglichen. Smartphones, Tablets und Computer sind nicht begünstigt. Wird die Gebäudeautomation gemeinsam mit einer anderen Maßnahme eingebaut, z.B. mit einer Wärmepumpe, zählt sie zum Höchstbetrag dieser Maßnahme.

7.8 Ecobonus im Kondominium

Für Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen gelten beim Ecobonus dieselben Regeln wie beim Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten (Kapitel 4).

Für Zahlungen 2025 und 2026 beträgt der Ecobonus im Kondominium 50 Prozent für den Anteil jener Miteigentümer, deren Wohnung ihre Hauptwohnung ist, und 36 Prozent in den übrigen Fällen.

7.9 Formalitäten beim Ecobonus

Für den Ecobonus sind folgende Formalitäten einzuhalten:

- **Technische Bestätigung:** Ein befähigter Techniker muss bestätigen, dass die Maßnahme die technischen Anforderungen erfüllt. Für Arbeiten ab dem 6. Oktober 2020 umfasst diese Bestätigung auch die **Angemessenheit der Kosten**, gemeinsam mit einer Kostenaufstellung. Eine Hersteller- bzw. Lieferantenerklärung kann die technische Bestätigung nur in den ausdrücklich vorgesehenen Fällen ersetzen, z.B. beim Austausch von Fenstern, bei Wärmepumpen mit weniger als 100 kW, beim Sonnenschutz und bei der Gebäudeautomation. Voraussetzung ist laut ENEA insbesondere, dass für die Maßnahme keine technische Dokumentation gemäß Artikel 8 des Gesetzesvertretenden Dekrets Nr. 192/2005 bei der Gemeinde einzureichen ist. Die technischen Anforderungen und die Höchstkosten sind auch in diesem Fall einzuhalten.
- **Energieausweis:** Nach Abschluss der Arbeiten ist grundsätzlich ein Energieausweis (APE) von einem Techniker zu erstellen, der nicht an den Arbeiten beteiligt war. Nicht erforderlich ist er für den Austausch von Fenstern in einzelnen Wohnungen, für Solarkollektoren, für den Austausch der Heizung, für den Sonnenschutz und für die Gebäudeautomation.
- **Meldung an die ENEA:** Innerhalb von 90 Tagen nach Bauende bzw. nach der Abnahme ist über das Portal bonusfiscali.enea.it eine Beschreibung der Maßnahme zu übermitteln. Wer die Meldung übermitteln kann, hängt von der Maßnahme ab: Beim Austausch der Fenster in einer einzelnen Wohneinheit kann der Eigentümer die Meldung selbst übermitteln. Für Maßnahmen an den Gemeinschaftsanteilen ist laut dem aktuellen Vademecum der ENEA ein befähigter Techniker erforderlich. Die Bestätigung der ENEA (E-Mail bzw. Ausdruck mit dem CPID-Code) ist aufzubewahren. Als Bauende gilt das Datum der Abnahme bzw. eine Bestätigung des ausführenden Unternehmens; eine Eigenerklärung des Steuerpflichtigen genügt nicht. Fehler können bis zur Abgabe der Steuererklärung durch eine neue Meldung berichtigt werden. Wurden im Folgejahr weitere Ausgaben für dieselbe Maßnahme getätigt, kann die Meldung bis zur Abgabe der Steuererklärung ergänzt werden.
- **Überweisung:** Privatpersonen bezahlen mittels Banküberweisung mit Verweis auf das Gesetz Nr. 296/2006 (Kapitel 3.1); Unternehmen benötigen keine spezielle Überweisung für Steuerbegünstigungen.
- **Ersatzerklärungen:** Aufzubewahren sind zudem eine Erklärung, dass für dieselben Arbeiten keine anderen Förderungen in Anspruch genommen werden, und für den erhöhten Prozentsatz eine Erklärung, dass es sich um die Hauptwohnung des Eigentümers bzw. Inhabers eines dinglichen Rechtes handelt.

Verspätete Meldung an die ENEA: Wurde die Meldung nicht innerhalb von 90 Tagen übermittelt, kann sie bis zur Frist für die Abgabe der ersten Steuererklärung gegen Zahlung einer Strafe von 250 Euro nachgeholt werden (sogenannte „remissione in bonis“), sofern noch keine Kontrolle begonnen hat. Die

Meldung muss dabei korrekt und vollständig übermittelt werden; die Zahlung der 250 Euro allein heilt nicht jeden Mangel.

Rechtsprechung: Der Kassationsgerichtshof hat mit Beschluss („ordinanza“) Nr. 19309 vom 12. Juli 2024 entschieden, dass eine **unterlassene oder verspätete** Meldung an die ENEA nicht zum Verlust des Ecobonus führt. Diesen Ansatz hat er mit Beschluss Nr. 12426/2025 bestätigt, der auch auf dem offiziellen Portal angeführt wird.

Verwaltungspraxis: Die Einnahmenagentur betrachtet die fristgerechte Meldung weiterhin als Voraussetzung für den Ecobonus und hat sich dieser Rechtsprechung bisher nicht offiziell angeschlossen. Es ist deshalb unbedingt notwendig, die Meldung innerhalb von 90 Tagen einzureichen. Eine unterlassene oder verspätete Meldung kann weiterhin zur Aberkennung des Ecobonus führen.

7.10 Photovoltaikanlage und Batteriespeicher

Für die Installation einer Photovoltaikanlage auf Wohngebäuden kann der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten gemäß Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes genutzt werden (Erlass Nr. 22/E/2013). Der Ecobonus steht hingegen nicht zu, da die Anlage nicht der Verringerung des Energieverbrauchs, sondern der Erzeugung von Energie dient. Voraussetzung ist, dass die Anlage dem Energiebedarf der Wohnung dient. In der Praxis wird dies bei einer Leistung von **höchstens 20 kW** angenommen; größere Anlagen gelten als gewerblich.

Die Steuerbegünstigung gilt auch für **Batteriespeicher**, und zwar auch dann, wenn diese erst nachträglich eingebaut werden (Auskunft Nr. 8/2018). Für Anlage und Speicher gilt gemeinsam der Höchstbetrag von 96.000 Euro. Stellen mehrere Unternehmen Rechnungen aus (z.B. für Material, Montage und Elektriker), ist dies kein Problem, sofern jede Rechnung eine genaue Beschreibung der Leistung enthält und mit der speziellen Überweisung für Steuerbegünstigungen bezahlt wird. Auch der Fruchtnießer kann die Anlage errichten und den Absetzbetrag in Anspruch nehmen. Die Meldung an die ENEA ist vorgesehen.

Nicht begünstigt sind hingegen Anlagen auf einem fremden Nicht-Wohngebäude (z.B. auf dem Stadel des Nachbarn), Anlagen beim **Neubau** sowie Anlagen auf Betriebsgebäuden. Wird die Photovoltaikanlage **gemeinsam mit einer sanierten Wohnung** von der Baufirma verkauft, kann dafür kein zusätzlicher Absetzbetrag geltend gemacht werden. Erfolgt die Errichtung und Abrechnung der Anlage jedoch erst nach dem Kauf der Wohnung, kann der Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten grundsätzlich auch für die Photovoltaikanlage in Anspruch genommen werden.

Im **Kondominium** ist die Anlage auf dem Gemeinschaftsdach ebenfalls begünstigt; der Absetzbetrag steht den Miteigentümern im Ausmaß ihres vom Verwalter bestätigten Anteils zu, mit 50 Prozent für die Hauptwohnung und 36 Prozent in den übrigen Fällen. Erlöse aus dem Verkauf des Stroms werden den Miteigentümern anteilig zugerechnet und sind bei Privatpersonen als sonstige Einkünfte („redditi diversi“) zu versteuern. Für eine eigene Anlage eines Miteigentümers auf dem gemeinschaftlichen Dach ist mit der Baufirma oder dem Verwalter abzuklären, ob ein entsprechendes Nutzungsrecht erteilt werden kann.

Neben dem Steuerabsetzbetrag gibt es staatliche und Landesförderungen, deren Mittel und Fristen sich jährlich ändern.

KAPITEL 8

Möbelbonus

8.1 Grundlagen und Höchstbetrag

Für Möbel und große, energieeffiziente Elektrohaushaltsgeräte, die im Zuge von begünstigten Wiedergewinnungsarbeiten bzw. außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten angeschafft werden, kann ein Steuerabsetzbetrag von **50 Prozent** in Anspruch genommen werden, der sogenannte „Möbelbonus“. Er wird in 10 gleichen Jahresraten über die Steuererklärung beansprucht und wurde mit dem Haushaltsgesetz 2026 bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Beim Möbelbonus wird nicht unterschieden, ob es sich um die Haupt- oder eine Zweitwohnung handelt. Die Absenkung auf 36 Prozent für Zweitwohnungen gilt hier nicht.

Das **Jahr der Zahlung** bestimmt den anwendbaren Höchstbetrag der Ausgaben; das Lieferdatum ist nicht relevant. Für den Anspruch ist zusätzlich der **Baubeginn** entscheidend: Die begünstigten Arbeiten müssen vor dem Möbelkauf und frühestens am 1. Januar des Vorjahres begonnen haben. Für Käufe im Jahr 2026 bedeutet dies: Baubeginn ab dem 1. Januar 2025 und vor dem Möbelkauf (Kapitel 8.2). Die Höchstbeträge haben sich wie folgt entwickelt:

Jahr der Zahlung	Höchstbetrag der Ausgaben	Höchster Absetzbetrag
2021	16.000 €	8.000 €
2022	10.000 €	5.000 €
2023	8.000 €	4.000 €
2024, 2025 und 2026	5.000 €	2.500 €

Der Höchstbetrag gilt pro Wohneinheit, für die begünstigte Arbeiten durchgeführt werden. Werden Arbeiten an mehreren Wohnungen durchgeführt, steht er für jede Wohnung gesondert zu. Für die Zählung der Wohneinheiten ist die Katastereintragung bei Baubeginn maßgeblich. Wird z.B. eine Wohnung in zwei Wohnungen geteilt, steht der Möbelbonus nur einmal zu; werden hingegen zwei Wohnungen zu einer zusammengelegt, steht er zweimal zu. Erstrecken sich die Arbeiten über mehrere Jahre, sind die für dieselbe Wohnung bereits im Vorjahr beanspruchten Ausgaben für Möbel vom Höchstbetrag abzuziehen.

AUSBLICK

Ob der Möbelbonus für 2027 verlängert wird, ist derzeit noch offen.

8.2 Zusammenhang mit den Wiedergewinnungsarbeiten

Der Möbelbonus steht nur dann zu, wenn an der betroffenen Wohnung Arbeiten durchgeführt werden, die gemäß Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes begünstigt sind. Erfolgt nur der Ankauf von Möbeln ohne Umbauarbeiten an der Wohnung, kann kein Absetzbetrag genutzt werden. Folgende Voraussetzungen gelten:

- Die Wiedergewinnungsarbeiten müssen **vor dem Kauf** der Möbel begonnen haben, und zwar frühestens am 1. Januar des Vorjahres. Für Möbel, die 2026 bezahlt werden, müssen die Arbeiten also ab dem 1. Januar 2025 begonnen haben. Es ist nicht notwendig, dass die Ausgaben für die Arbeiten höher sind als jene für die Möbel. Als Nachweis des Baubeginns dienen die Meldung an die Gemeinde, eine Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat (in Südtirol) oder, wenn keine Meldung vorgeschrieben ist, eine Ersatzerklärung.
- Begünstigte Arbeiten sind die außerordentliche Instandhaltung, die Restaurierung und Sanierung sowie die bauliche Umgestaltung an der einzelnen Wohnung, auch der Wiederaufbau nach Katastrophen und der Kauf einer Wohnung in einem vollständig sanierten Gebäude (Kapitel 6.5). Ordentliche Instandhaltungsarbeiten an der einzelnen Wohnung, z.B. das Ausmalen oder das Erneuern der Fußböden, berechtigen hingegen nicht zum Möbelbonus.
- Arbeiten an den **Gemeinschaftsanteilen** des Kondominiums berechtigen nur zum Möbelbonus für Möbel der Gemeinschaftsräume, z.B. der Hausmeisterwohnung, und nicht für die eigene Wohnung (Kapitel 4.5).
- Kein Möbelbonus steht zu für Arbeiten, die mit dem **Ecobonus** abgesetzt werden (Kapitel 7.3), für den **Bau oder Kauf einer Garage** bzw. eines Autoabstellplatzes (Kapitel 5), für Arbeiten, die nur der Sicherheit dienen, wie z.B. der Einbau einer Alarmanlage, sowie für den Austausch eines fossilen Heizkessels.
- Begünstigte Sanierungsarbeiten an einem **bestehenden Zubehör**, z.B. an der Garage oder am Keller, berechtigen hingegen zum Möbelbonus für die dazugehörige Wohnung, und zwar auch dann, wenn das Zubehör getrennt im Kataster eingetragen ist.
- Bezahlt wurden z.B. nur die Erschließungsbeiträge oder das Honorar des Technikers, genügt dies, sofern die Arbeiten bereits begonnen haben.

Beim Erwerb einer Wohnung von einer Baufirma, die das gesamte Gebäude saniert hat, gilt als Datum des Baubeginns das Datum des Kaufvertrages bzw. des registrierten Kaufvorvertrages.

8.3 Wer kann den Möbelbonus beanspruchen?

Der Möbelbonus steht **ausschließlich jener Person zu, die auch den Absetzbetrag für die Wiedergewinnungsarbeiten** in Anspruch nimmt. Wurden die Sanierungsausgaben nur von einem Ehepartner getragen und die Ausgaben für die Einrichtung vom anderen, kann keiner der beiden den Möbelbonus beanspruchen. Es genügt jedoch, wenn sich die Person zumindest teilweise an den Kosten der Wiedergewinnungsarbeiten beteiligt.

Dasselbe gilt für den **Mieter**: Werden die Sanierungsarbeiten ausschließlich vom Vermieter bezahlt, kann der Mieter für die anschließend angeschafften Möbel keinen Möbelbonus beanspruchen, auch wenn der Vermieter ihm diesen „überlassen“ möchte. Trägt der Mieter hingegen selbst begünstigte Arbeiten, steht ihm auch der Möbelbonus zu.

Der Steuerabsetzbetrag aus dem Möbelbonus konnte auch in den Jahren, in denen die Abtretung möglich war, nicht abgetreten werden.

8.4 Begünstigte Möbel und Elektrogeräte

Begünstigt sind neue Möbel, wie z.B. Betten, Schränke, Kommoden, Bücherregale, Tische, Stühle, Sofas, Sessel, Nachttische, Matratzen und Beleuchtungskörper, die einen notwendigen Bestandteil der Einrichtung bilden. Nicht begünstigt sind Türen, Parkettböden, Vorhänge und Gardinen sowie andere Einrichtungsgegenstände. Gartenmöbel sind ebenfalls nicht begünstigt. Die Kosten für Transport und Montage zählen zu den begünstigten Ausgaben.

Bei den großen Elektrohaushaltsgeräten gelten folgende Mindestklassen:

Gerät	Mindestklasse
Backöfen	A
Waschmaschinen, Waschtrockner, Geschirrspüler	E
Kühlschränke und Gefriergeräte	F

Geräte, für die keine Energieetikette vorgeschrieben ist, sind ebenfalls begünstigt, sofern sie zu den großen Elektrohaushaltsgeräten zählen (z.B. Herde, Mikrowellen, Elektroheizgeräte). Der Kauf im Ausland schließt den Möbelbonus nicht aus.

8.5 Zahlung und Unterlagen

Für den Möbelbonus ist **keine spezielle Überweisung für Steuerbegünstigungen** notwendig. Die Zahlung kann mit einer gewöhnlichen Banküberweisung, mit Bankomat- oder Kreditkarte erfolgen; nicht zulässig sind hingegen Barzahlungen und Schecks. Bei Kartenzahlung gilt das Datum der Zahlung laut Beleg und nicht jenes der Belastung des Kontos. Auch eine Finanzierung ist möglich, sofern das Finanzierungsunternehmen die Zahlung mit einem der genannten Mittel durchführt und der Käufer eine Kopie der Zahlung erhält.

Aufzubewahren sind der Zahlungsnachweis (Überweisung, Beleg der Kartenzahlung bzw. Kontoauszug) und die Rechnungen mit Angabe der Art, Qualität und Menge der Waren. Ein Kassenbeleg mit Angabe der Steuernummer des Käufers gilt als Rechnung.

Für bestimmte Elektrogeräte, z.B. Kühlschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen und Backöfen, ist eine **Meldung an die ENEA** innerhalb von 90 Tagen nach dem Kauf vorgesehen. Eine fehlende Meldung führt jedoch nicht zum Verlust des Möbelbonus.

Anders als beim Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten gehen die Restraten des Möbelbonus im Todesfall **nicht** auf die Erben über, auch nicht auf jenen Erben, der die Wohnung selbst nutzt. Auch beim **Verkauf** oder bei der Schenkung der Wohnung bleiben die Restraten des Möbelbonus grundsätzlich beim bisherigen Begünstigten und gehen nicht auf den Käufer über.

KAPITEL 9

Weitere Begünstigungen

9.1 Beseitigung architektonischer Barrieren

Arbeiten zur Beseitigung architektonischer Barrieren, wie z.B. der Einbau eines Aufzugs, eines Treppenlifts oder einer Rampe, sind grundsätzlich mit dem Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten gemäß Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes begünstigt (Absatz 1, Buchstabe e). Es gelten die allgemeinen Prozentsätze von 50 bzw. 36 Prozent und der Höchstbetrag von 96.000 Euro. Zum früheren Absetzbetrag von 75 Prozent siehe Kapitel 11.5.

Für Arbeiten zur Beseitigung architektonischer Barrieren kann zudem der reduzierte Mehrwertsteuersatz von **4 Prozent** angewandt werden (D.P.R. Nr. 633/1972, Tabelle A, Teil II, Punkt 41-ter). Zum Treppenlift im Kondominium siehe Kapitel 4.1.

9.2 Erdbebensicherung (Sismabonus)

Maßnahmen zur Erdbebensicherung an den tragenden Teilen von Gebäuden sind gemäß Artikel 16-bis, Absatz 1, Buchstabe i begünstigt, einschließlich der Kosten für die vorgeschriebenen Unterlagen zur statischen Sicherheit. In historischen Ortskernen müssen sie auf Grundlage eines einheitlichen Projektes für das gesamte Gebäude ausgeführt werden. Der sogenannte „Sismabonus“ (Artikel 16 des Gesetzesdekrets Nr. 63/2013) sah für Gebäude in den Erdbebenzonen 1, 2 und 3 bis Ende 2024 höhere Prozentsätze vor; für Zahlungen 2025 und 2026 gelten auch hier 50 Prozent für die Hauptwohnung und 36 Prozent in den übrigen Fällen.

9.3 Mehrwertsteuer bei Umbauarbeiten

Für die Absetzbeträge sind zur Mehrwertsteuer folgende Punkte wichtig:

- Für ordentliche und außerordentliche Instandhaltungsarbeiten an Wohnungen kann der Mehrwertsteuersatz von **10 Prozent** angewandt werden. Für Restaurierung, Sanierung und bauliche Umgestaltung gilt der Satz von 10 Prozent für die Werkverträge sowie für die Lieferung von Fertigprodukten („beni finiti“), nicht jedoch für Rohstoffe und Halbfertigprodukte.
- Bei Instandhaltungsarbeiten gilt für sogenannte **bedeutende Güter** eine Sonderregelung. Dazu zählen Heizkessel, Fenster und Türen, Klima- und Belüftungsanlagen, Sicherheitsanlagen, Aufzüge, Videosprechanlagen sowie Sanitärkeramik und Armaturen. Der begünstigte Mehrwertsteuersatz kann auf den Wert der bedeutenden Güter nur bis zur Höhe des Wertes der übrigen Leistung angewandt werden. Beträgt z.B. der Gesamtbetrag 10.000 Euro, wovon 7.000 Euro auf die Fenster entfallen, gilt für 6.000 Euro (3.000 Euro Arbeitsleistung und 3.000 Euro Fenster) der Satz von 10 Prozent und für die restlichen 4.000 Euro der Satz von 22 Prozent.
- Kauft der Bauherr die Güter selbst direkt beim Händler, ist zu unterscheiden: Für Güter, die für eine ordentliche oder außerordentliche Instandhaltung gekauft werden, gilt grundsätzlich der Satz von 22 Prozent. Für Fertigprodukte („beni finiti“), die für eine Restaurierung, Sanierung oder bauliche

Umgestaltung gekauft werden, kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch beim direkten Einkauf der Satz von 10 Prozent angewandt werden.

- Die Leistungen von Freiberuflern, wie Architekten, Ingenieuren oder Geometern, sind nicht mit 10 Prozent begünstigt; für sie gilt der Satz von 22 Prozent.
- Für Gartenbauarbeiten gilt grundsätzlich der Satz von 22 Prozent.
- Für Arbeiten zur Beseitigung architektonischer Barrieren gilt der Satz von 4 Prozent (Kapitel 9.1).

Die Mehrwertsteuer ist Teil der begünstigten Ausgaben, sofern sie für den Steuerpflichtigen einen Kostenfaktor darstellt.

KAPITEL 10

Übergang der Absetzbeträge

Der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten ist laut Auslegung der Einnahmenagentur grundsätzlich an die Immobilie und nicht an die Person gebunden. Was mit den noch offenen Raten geschieht, hängt deshalb davon ab, wie die Immobilie übertragen wird. Die folgenden Regeln gelten für den Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten und für den Ecobonus gleichermaßen; zum Möbelbonus siehe Kapitel 8.5.

Allgemein gilt: Der Absetzbetrag kann nur mit der Einkommensteuer des jeweiligen Jahres verrechnet werden. Der Anteil einer Rate, der die Steuer des Jahres übersteigt, geht verloren und kann weder zurückverlangt noch auf die Folgejahre vorgetragen werden. Eine Umwandlung in ein veräußerbares oder erstattbares Steuerguthaben ist nicht möglich.

10.1 Verkauf und Schenkung

Wird die Immobilie vor Ablauf der 10 Jahre verkauft, gehen die **Restraten auf den Käufer** über, sofern im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart wird (Rundschreiben Nr. 7/E/2018). Soll der Absetzbetrag beim Verkäufer verbleiben, muss dies im notariellen Kaufvertrag ausdrücklich vorgesehen werden. Wird diese Vereinbarung im Kaufvertrag vergessen, kann der Verbleib beim Verkäufer auch aus einer privatschriftlichen Urkunde hervorgehen, die von einem Notar oder einer anderen befugten Amtsperson beglaubigt und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wird. Darin muss bestätigt werden, dass die Vereinbarung bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertrages bestand.

Für die Rate eines Jahres ist maßgeblich, wer am **31. Dezember** dieses Jahres Eigentümer der Immobilie ist. Wird die Wohnung z.B. im Juni verkauft, steht die Rate dieses Jahres bereits dem Käufer zu, sofern die Restraten nicht wirksam beim Verkäufer verbleiben.

Diese Regel gilt nicht nur beim Verkauf, sondern bei jeder Übertragung der Immobilie, also auch bei der **Schenkung** und beim Tausch. Wird hingegen nur ein **Anteil** an der Immobilie übertragen, gehen die Restraten nicht über, außer der Erwerber wird dadurch Alleineigentümer.

Ein echter Verkauf des Steuerabsetzbetrages ist nicht möglich. Wer jedoch selbst nicht genügend Einkommen hat, um die Raten zu nutzen, kann die Restraten mit dem Verkauf der Wohnung auf den Käufer übertragen, was sich positiv auf den Verkaufspreis auswirken kann. Der Käufer sollte sich vom Verkäufer die Unterlagen aushändigen lassen, aus denen die notwendigen Angaben für die Steuererklärung hervorgehen.

10.2 Fruchtgenuss und nacktes Eigentum

Wird an der Immobilie ein **Fruchtgenussrecht** begründet, egal ob entgeltlich oder unentgeltlich, gehen die Restraten nicht auf den Fruchtnießer über, sondern verbleiben beim nackten Eigentümer. Wird die Immobilie verkauft und gleichzeitig ein Fruchtgenuss begründet, gehen die Restraten auf den Erwerber des nackten Eigentums über.

Für neue Arbeiten gilt: Den Absetzbetrag kann sowohl der nackte Eigentümer als auch der Fruchtnießer beanspruchen, und zwar jene Person, welche die Kosten tatsächlich trägt (Kapitel 2.4). Der erhöhte Prozentsatz von 50 Prozent steht dem Fruchtnießer zu, wenn er die Wohnung als Hauptwohnung nutzt; dem nackten Eigentümer dann, wenn die Wohnung seine Hauptwohnung im Sinne von Kapitel 2.3 ist, wenn also er selbst oder seine Familienangehörigen gewöhnlich darin wohnen und er selbst keine andere Hauptwohnung hat.

10.3 Erbschaft

Im Todesfall gehen die noch offenen Raten **ausschließlich auf jene Erben** über, welche die **tatsächliche und unmittelbare Verfügung** über die Immobilie besitzen. Der Erbe muss die Wohnung nicht selbst bewohnen; sie kann auch als Zweit- oder Ferienwohnung genutzt werden. Haben mehrere Erben gemeinsam die Verfügung, wird die Rate zu gleichen Teilen unter ihnen aufgeteilt. Auch die Rate für das Todesjahr geht auf den Erben über, selbst wenn der Todesfall im selben Jahr wie die Ausgabe eintritt.

Die Verfügung muss nicht nur im Jahr der Erbschaft bestehen, sondern für **jedes Jahr**, für das der Erbe eine Rate nutzen möchte. Im **Todesjahr** selbst kann die Verfügung erst ab dem Erbfall bestehen; hier genügt es, wenn der Erbe ab dem Todesfall bis zum 31. Dezember ununterbrochen über die Immobilie verfügt. In den **Folgejahren** muss die Verfügung hingegen **ununterbrochen vom 1. Januar bis zum 31. Dezember** bestehen. Wird die Immobilie auch nur für einen Teil des Jahres vermietet oder im Rahmen einer Leihe anderen überlassen, entfällt die Rate für das gesamte Jahr. Endet der Miet- oder Leihvertrag, kann der Erbe die verbleibenden Raten ab dem ersten vollen Jahr der Verfügung wieder nutzen. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung beim Erbfall vermietet war (Grundsatz Nr. 7/2025 der Einnahmenagentur).

Wird die geerbte Immobilie vom Erben später **verkauft oder verschenkt**, gehen die noch nicht genutzten Raten nicht auf den Käufer oder Beschenkten über, sondern **gehen verloren**, auch wenn der Verkauf im selben Jahr wie die Annahme der Erbschaft erfolgt.

Weitere Sonderfälle:

- War der Verstorbene **Mieter** und hat er die Arbeiten getragen, gehen die Raten auf den Erben über, wenn dieser in den Mietvertrag eintritt und die Wohnung weiter nutzt.
- War der Verstorbene **Fruchtnießer**, gehen die Raten nicht auf seine Erben über. Ist der Erbe jedoch der nackte Eigentümer, der mit dem Erlöschen des Fruchtgenusses Volleigentümer wird, kann er die Restraten nutzen, sofern er die Verfügung über die Wohnung hat.
- Dasselbe gilt, wenn ein **zusammenlebendes Familienmitglied** die Arbeiten getragen hat und der Eigentümer, der die Wohnung erbt, sie selbst nutzt.
- Für Erben, die im Ausland ansässig sind, ist zu prüfen, ob sie in Italien überhaupt eine Einkommensteuer schulden, mit der die Raten verrechnet werden können.

10.4 Mieter, Leihnehmer und Familienmitglieder

Haben ein **Mieter**, ein **Leihnehmer** oder ein **zusammenlebendes Familienmitglied** die Arbeiten getragen, steht ihnen der Absetzbetrag auch dann weiter zu, wenn der Miet- oder Leihvertrag endet oder das Zusammenleben aufhört. Auch der Verkauf der Wohnung durch den Eigentümer ändert daran nichts; die Restraten verbleiben in diesen Fällen bei der Person, welche die Kosten getragen hat.

Bei einem unentgeltlichen Leihvertrag ist keine Mindestdauer vorgesehen. Der Vertrag muss jedoch vor Beginn der Arbeiten bzw. vor den Zahlungen abgeschlossen und registriert werden. Formell ist es möglich, den Vertrag nach Abschluss und Zahlung sämtlicher Arbeiten aufzulösen, und der Leihnehmer kann die Raten weiterhin nutzen. Die Einnahmenagentur könnte allerdings Beanstandungen erheben, wenn sie der Auffassung ist, dass die Schritte keinen wirtschaftlichen Grund haben, sondern nur unternommen wurden, um Steuerabsetzbeträge zu erlangen.

KAPITEL 11

Rückblick: Ausgelaufene Regelungen

Die folgenden Regelungen gelten für neue Ausgaben nicht mehr. Sie sind nur noch für laufende Raten aus früheren Jahren von Bedeutung.

11.1 Abtretung und Rechnungsrabatt

Für Ausgaben ab dem Jahr 2020 konnten die Absetzbeträge anstatt über die Steuererklärung auch an Banken oder andere Dritte abgetreten oder als Rabatt auf der Rechnung („sconto in fattura") verrechnet werden (Artikel 121 des Gesetzesdekrets Nr. 34/2020). Mit dem Gesetzesdekret Nr. 11/2023 wurde diese Möglichkeit ab dem **17. Februar 2023** grundsätzlich abgeschafft. Übergangsweise blieb sie für Arbeiten erhalten, für welche bereits vor diesem Datum die Baumeldung eingereicht bzw. die Baugenehmigung beantragt worden war; bei Arbeiten ohne Meldepflicht mussten die Arbeiten vor diesem Datum begonnen haben. Für den Kauf von Garagen und sanierten Wohnungen war maßgeblich, dass der registrierte Kaufvorvertrag bzw. der Kaufvertrag vor diesem Datum abgeschlossen wurde.

Der **Möbelbonus** konnte nie abgetreten werden. Für den Bau und den Kauf von **Garagen und Autoabstellplätzen** als Zubehör war die Abtretung hingegen möglich; das Haushaltsgesetz 2022 (Gesetz Nr. 234/2021) hat diese Maßnahmen ausdrücklich in die Regelung einbezogen.

11.2 Superbonus

Der Superbonus von 110 Prozent (später 90, 70 und 65 Prozent) für energetische Gesamtsanierungen und Erdbebensicherung lief für Einfamilienhäuser 2022 bzw. 2023 aus und für Kondominien mit Ende 2025. Die laufenden Raten werden weiterhin über die Steuererklärung genutzt.

11.3 Fassadenbonus

Der Fassadenbonus von 90 Prozent (2020 und 2021) bzw. 60 Prozent (2022) für die Erneuerung der Außenfassaden, einschließlich bloßer Reinigung und Anstrich, wurde nicht verlängert. Eine Wärmedämmung der Fassade fällt heute unter den Ecobonus bzw. unter Artikel 16-bis.

11.4 Bonus Verde

Für die Neugestaltung bestehender Gärten und Grünanlagen von Wohnimmobilien war bis Ende 2024 ein Absetzbetrag von 36 Prozent für Ausgaben bis zu 5.000 Euro pro Einheit vorgesehen („Bonus Verde"). Gartenmöbel waren nicht begünstigt. Seit 2025 ist der Bonus Verde nicht mehr vorgesehen; Arbeiten im Garten können nur noch begünstigt werden, wenn sie selbst unter Artikel 16-bis fallen, z.B. eine Einfriedungsmauer.

11.5 Beseitigung architektonischer Barrieren mit 75 Prozent

Für Ausgaben in den Jahren 2022 bis 2025 war zusätzlich ein eigener Absetzbetrag von 75 Prozent vorgesehen (Artikel 119-ter des Gesetzesdekrets Nr. 34/2020). Die Höchstbeträge der Ausgaben betrugen 50.000 Euro für Einfamilienhäuser bzw. für funktional eigenständige Einheiten, 40.000 Euro multipliziert mit der Anzahl der Einheiten bei Gebäuden mit zwei bis acht Einheiten und 30.000 Euro multipliziert mit der Anzahl der Einheiten bei Gebäuden mit mehr als acht Einheiten. Seit dem 30. Dezember 2023 waren nur noch Treppen, Rampen, Aufzüge, Treppenlifte und Hebeplattformen begünstigt, welche die Anforderungen des Ministerialdekrets Nr. 236/1989 erfüllen. Für Beschlüsse im Kondominium genügte ein Drittel der Tausendstel. Dieser Absetzbetrag wurde für 2026 nicht verlängert.

11.6 Höhere Prozentsätze bis 2024

Bis 2024 betrug der Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten einheitlich 50 Prozent, der Ecobonus je nach Maßnahme 65 bzw. 50 Prozent. Für die Wärmedämmung der Gebäudehülle im Kondominium betrugen die Absetzbeträge bis Ende 2024 70 bzw. 75 Prozent und in Kombination mit der Erdbebensicherung 80 bzw. 85 Prozent.

11.7 Absetzbetrag für die Mehrwertsteuer beim Kauf einer Neubauwohnung

Für Käufe im Jahr 2023 konnten zusätzlich 50 Prozent der Mehrwertsteuer beim Kauf einer Neubauwohnung der Energieklasse A oder B von einer Baufirma abgesetzt werden.

ANHANG A

Checkliste vor Baubeginn und während der Arbeiten

Es ist ratsam, die folgenden Punkte bereits vor Beginn der Arbeiten mit dem Techniker und dem Steuerberater abzuklären:

Zeitpunkt	Was ist zu tun?	Kapitel
Vor Baubeginn	Welche Begünstigung passt (16-bis, Ecobonus, Möbelbonus)? Nur eine pro Maßnahme.	1.4, 7.3
Vor Baubeginn	Wer trägt die Kosten? Rechtstitel (Eigentum, Fruchtgenuss, registrierter Miet- oder Leihvertrag, zusammenlebendes Familienmitglied) muss bei Baubeginn bzw. Zahlung bestehen.	2.4
Vor Baubeginn	Hauptwohnung oder nicht? 50 oder 36 Prozent; Eigentum bei Baubeginn, Nutzung bei Bauende.	2.3
Vor Baubeginn	Meldung an die Gemeinde, Vorankündigung an das Arbeitsinspektorat bzw. Ersatzerklärung zum Baubeginn.	3.2
Vor Baubeginn	Bei Arbeiten über 70.000 Euro: Kollektivvertrag zwingend im Werkvertrag angeben, zusätzlich auf den Rechnungen.	3.3
Vor Baubeginn	Fossiler Heizkessel? Seit 2025 nicht begünstigt.	7.4
Bei jeder Zahlung	Spezielle Überweisung für Steuerbegünstigungen („bonifico parlante“) mit Gesetzesverweis, Steuernummer des Begünstigten, MwSt.-Nummer des Unternehmens und Rechnungsdaten; vom Konto jener Person, die den Absetzbetrag beansprucht.	3.1
Bei jeder Zahlung	Höchstbeträge beachten: 96.000 Euro pro Wohnung (16-bis), Höchstbeträge je Maßnahme (Ecobonus), 5.000 Euro (Möbelbonus).	2.6, 7.2, 8.
Möbelkauf	Arbeiten müssen vorher begonnen haben; Zahlung mit Überweisung oder Karte, nicht bar. Möbel und Arbeiten von derselben Person getragen.	8.2, 8.3, 8
Nach Bauende	Meldung an die ENEA innerhalb von 90 Tagen (Ecobonus zwingend, bei 16-bis für bestimmte Maßnahmen).	3.2, 7.9
Nach Bauende	Ecobonus: technische Bestätigung, Energieausweis, Bestätigung der ENEA (CPID) aufbewahren.	7.9
Nach Bauende	Ersatzerklärung zur Hauptwohnung für den erhöhten Prozentsatz.	2.3, 7.9
Möbelkauf	Für Kühlschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen, Backöfen u. Ä. Meldung an die ENEA innerhalb von 90 Tagen nach dem Kauf.	8.5
Steuererklärung	Vorausgefüllte Steuererklärung kontrollieren: fehlende Ausgaben selbst ergänzen (z.B. bei fehlerhafter Überweisung), Prozentsatz von 50 bzw. 36 Prozent und Aufteilung zwischen den Begünstigten richtig angeben.	2.3, 2.5, 3
Laufend	Rechnungen, Überweisungen und Bestätigungen bis zum Ablauf der Verjährungsfrist der letzten Steuererklärung aufbewahren.	3.4
Verkauf oder Schenkung	Im Vertrag regeln, ob die Restraten beim Verkäufer bleiben.	10.1

ANHANG B

Glossar Deutsch–Italienisch

Viele Gespräche mit Bank, Gemeinde, Techniker oder CAF werden auf Italienisch geführt. Die folgende Liste enthält die wichtigsten Begriffe dieses Leitfadens.

Deutsch	Italienisch	Bedeutung
Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten	*detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio („bonus casa“)*	Absetzbetrag gemäß Artikel 16-bis (Kapitel 2)
Ecobonus	*detrazione per interventi di riqualificazione energetica*	Absetzbetrag für energetische Maßnahmen (Kapitel 7)
Möbelbonus	*bonus mobili ed elettrodomestici*	Absetzbetrag für Möbel und Elektrogeräte (Kapitel 8)
Steuerabsetzbetrag	*detrazione d’imposta*	wird direkt von der Steuer abgezogen
Spezielle Überweisung für Steuerbegünstigungen	*bonifico parlante*	Überweisung mit Gesetzesverweis und Steuernummern (Kapitel 3.1)
Quellensteuer	*ritenuta*	11 Prozent, von der Bank einbehalten
Hauptwohnung	*abitazione principale*	gewöhnlich bewohnte Wohnung, für 50 Prozent maßgeblich
Erstwohnung	*prima casa*	Begünstigung bei Mehrwertsteuer und Registersteuer beim Kauf
Zubehör	*pertinenza*	z.B. Garage, Keller, Dachboden
Gemeinschaftsanteile	*parti comuni (condominiali)*	Teile des Gebäudes, die mehreren Einheiten dienen
Leihvertrag	*contratto di comodato*	unentgeltliche Überlassung der Wohnung
Mietvertrag	*contratto di locazione*	
Fruchtgenuss, nacktes Eigentum	*usufrutto, nuda proprietà*	
zusammenlebendes Familienmitglied	*familiare convivente*	
Lebensgefährte	*convivente di fatto*	Gesetz Nr. 76/2016
Ersatzerklärung	*dichiarazione sostitutiva (di atto di notorietà)*	schriftliche Erklärung anstelle eines Nachweises
ordentliche Instandhaltung	*manutenzione ordinaria*	an der einzelnen Wohnung nicht begünstigt
außerordentliche Instandhaltung	*manutenzione straordinaria*	
Restaurierung und Sanierung	*restauro e risanamento conservativo*	
bauliche Umgestaltung	*ristrutturazione edilizia*	
Baumeldung, Baugenehmigung	*CILA bzw. SCIA, permesso di costruire*	Bezeichnung hängt von der Art der Arbeiten ab
Vorankündigung der Baustelle	*notifica preliminare*	in Südtirol an das Arbeitsinspektorat (Kapitel 3.2)
Bauende	*fine lavori*	
technische Bestätigung	*asseverazione*	beim Ecobonus durch einen Techniker
Energieausweis	*attestato di prestazione energetica (APE)*	

Deutsch	Italienisch	Bedeutung
Bestätigungscode der ENEA	*codice CPID*	Nachweis der Meldung an die ENEA
Nachholen einer versäumten Frist	*remissione in bonis*	z.B. verspätete Meldung an die ENEA gegen Strafe (Kapitel 7.9)
Rechnungsrabatt, Abtretung	*sconto in fattura, cessione del credito*	seit 17. Februar 2023 grundsätzlich abgeschafft
vorausgefüllte Steuererklärung	*dichiarazione precompilata*	
Steuerbeistand	*CAF (centro di assistenza fiscale)*	
Einnahmenagentur	*Agenzia delle Entrate*	
Rundschreiben, Erlass, Auskunft	*circolare, risoluzione, risposta a interpello*	Verwaltungspraxis der Einnahmenagentur

Rechtsquellen

Gesetze und Verordnungen

- Artikel 16-bis des Einkommensteuergesetzes (D.P.R. Nr. 917/1986), eingefügt durch das Gesetzesdekret Nr. 201/2011, umgewandelt mit Gesetz Nr. 214/2011: Steuerabsetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten
- Artikel 16-ter des Einkommensteuergesetzes: Obergrenze bei einem Einkommen über 75.000 Euro
- Gesetz Nr. 296/2006, Artikel 1, Absätze 344 bis 347, und Artikel 14 des Gesetzesdekrets Nr. 63/2013: Ecobonus
- Artikel 16 des Gesetzesdekrets Nr. 63/2013: Sismabonus und Möbelbonus
- Artikel 119-ter des Gesetzesdekrets Nr. 34/2020: Beseitigung architektonischer Barrieren (75 Prozent, bis 2025)
- Gesetz Nr. 449/1997: Einführung des Steuerabsetzbetrages für Wiedergewinnungsarbeiten
- Gesetz Nr. 234/2021 (Haushaltsgesetz 2022): Abtretung auch für Garagen; Artikel 1, Absatz 43-bis, eingefügt durch das Gesetzesdekret Nr. 13/2022: Kollektivvertrag bei Arbeiten über 70.000 Euro
- Artikel 121 des Gesetzesdekrets Nr. 34/2020 und Gesetzesdekret Nr. 11/2023: Abtretung und Rechnungsrabatt, Stopp ab 17. Februar 2023
- Gesetzesvertretendes Dekret Nr. 192/2005, Artikel 8: technische Dokumentation bei energetischen Maßnahmen
- Gesetz Nr. 213/2023 (Haushaltsgesetz 2024): Quellensteuer 11 Prozent
- Gesetz Nr. 207/2024 (Haushaltsgesetz 2025): Prozentsätze 50/36 Prozent, Ausschluss fossiler Heizkessel
- Gesetz Nr. 199/2025 (Haushaltsgesetz 2026): Verlängerung der Prozentsätze von 50 bzw. 36 Prozent und des Möbelbonus für 2026
- D.P.R. Nr. 380/2001, Artikel 3: Arten von Bauarbeiten
- Gesetzesdekret Nr. 76/2020: Abbruch und Wiederaufbau als bauliche Umgestaltung
- Landesgesetz Nr. 9/2018 (Südtirol), Artikel 62: Arten von Bauarbeiten
- Gesetzesvertretendes Dekret Nr. 81/2008, Artikel 99: Vorankündigung der Baustelle
- Gesetz Nr. 76/2016: faktische Lebensgemeinschaft
- Ministerialdekret Nr. 236/1989: technische Vorgaben zur Beseitigung architektonischer Barrieren
- Ministerialdekret Nr. 37/2008: Anpassung der technischen Anlagen
- Ministerialdekret vom 6. August 2020 („decreto Requisiti"): technische Anforderungen und Höchstkosten beim Ecobonus
- Ministerialdekret vom 14. Februar 2022: Angemessenheit der Kosten
- D.P.R. Nr. 633/1972, Tabelle A, Teil II, Punkt 41-ter, und Teil III, Punkt 127-quaterdecies: Mehrwertsteuer 4 bzw. 10 Prozent

Verwaltungspraxis der Einnahmenagentur

- Rundschreiben Nr. 8/E/2025: Haushaltsgesetz 2025, Hauptwohnung, fossile Heizkessel
- Rundschreiben Nr. 6/E/2025: Obergrenze gemäß Artikel 16-ter des Einkommensteuergesetzes
- Rundschreiben Nr. 17/E/2023: Sammelrundschreiben zu den Absetzbeträgen
- Rundschreiben Nr. 28/E/2022: Aufteilung des Absetzbetrages
- Rundschreiben Nr. 19/E/2022: Kollektivvertrag
- Rundschreiben Nr. 19/E/2020: Höchstbetrag für Wohnung und Zubehör
- Rundschreiben Nr. 7/E/2018: Übergang beim Verkauf
- Rundschreiben Nr. 43/E/2016: Zahlung ohne bzw. mit fehlerhafter Überweisung, Ersatzerklärung des Unternehmens
- Rundschreiben Nr. 3/E/2016: Mini-Kondominium
- Rundschreiben Nr. 17/E/2015: Begünstigter laut Überweisung
- Rundschreiben Nr. 11/E/2014: falsches Gesetz auf der Überweisung, ausländische Baufirma
- Rundschreiben Nr. 121/1998: Zusammenlegung und Teilung von Einheiten
- Rundschreiben Nr. 57/1998: ordentliche Arbeiten als Teil einer außerordentlichen Maßnahme
- Grundsatz Nr. 7/2025 („Principio di diritto"): Erbschaft und Verfügung
- Erlass Nr. 34/E/2020: Ecobonus für Baufirmen
- Erlass Nr. 46/E/2019: Meldung an die ENEA beim Absetzbetrag für Wiedergewinnungsarbeiten
- Erlass Nr. 167/2007: Alleineigentümer eines Gebäudes mit mehreren Einheiten
- Erlass Nr. 14/2005: Umwidmung zur Wohnung
- Erlass Nr. 22/E/2013: Photovoltaikanlage
- Auskunft Nr. 165/2025: Kauf sanierte Wohnung, Zahlung
- Auskunft Nr. 285/2020: neue Baumaßnahme oder Fortsetzung
- Auskunft Nr. 8/2018: Batteriespeicher

ENEA

- Vademecum der ENEA zu den einzelnen Maßnahmen, aktualisierte Fassungen vom September 2026

Rechtsprechung

- Kassationsgerichtshof, Beschluss Nr. 19309 vom 12. Juli 2024: unterlassene oder verspätete Meldung an die ENEA
- Kassationsgerichtshof, Beschluss Nr. 12426/2025: unterlassene oder verspätete Meldung an die ENEA