

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Dr. Peter Winkler  
Dr. Stefan Sandrini  
Dr. Stefan Engele

Dr. Martina Malfertheiner  
Dr. Alfredo Molinari  
Dr. Massimo Moser

Dr. Oskar Malfertheiner  
Rag. Stefano Seppi  
Dr. Andrea Tinti

Mitarbeiter - Collaboratori

Dr. Karoline de Monte  
Dr. Iwan Gasser

<b>Nummer:</b>	04
<b>vom:</b>	2017-01-11
<b>Autor:</b>	Rag. Stefano Seppi Dr. Andrea Tinti

## Rundschreiben

An alle Kondominiumsverwalter

### Elektronische Übermittlung der Daten betreffend die Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten und für energetische Sanierung (50% und 65%) - Fälligkeit 28.02.2017

Wie bekannt stellt die Agentur der Einnahmen innerhalb 15.4 eines jeden Jahres den Steuerpflichtigen (Angestellte, Rentner und - in bestimmten Fällen - freie Mitarbeiter) den vorab ausgefüllten Vordruck 730 / UNICO PF in elektronischer Form zur Verfügung<sup>1</sup>.

Zur Ausarbeitung des Vordrucks 730 / UNICO PF benötigt die Agentur der Einnahmen die Daten und Informationen, die derselben in Form einer Meldung durch die „betroffenen“ Subjekte übermittelt werden müssen, d.h. durch die Subjekte, die im Besitz der für das Ausfüllen der genannten Steuererklärungen relevanten Informationen sind.

In diesem Zusammenhang hat das Ministerium für Wirtschaft und Finanzen (MEF) kürzlich mit einem Ministerialdekret<sup>2</sup> eine Bestimmung erlassen, um die Kondominiumsverwalter zu verpflichten, innerhalb 28.2 eines jeden Jahres die Informationen zu den anteiligen Ausgaben des Vorjahres für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen und den Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten der Agentur der Einnahmen zu übermitteln; Ausgaben die sich auf Gemeinschaftsanteilen zulasten der Wohnungseigentümer beziehen. Die erste Fälligkeit ist für kommenden 28.2.2017 festgelegt worden.

Die Bestimmungen und die technischen Anforderungen der elektronischen Meldung hierzu sind zur Zeit im Entwurf auf der Web-Seite der Agentur der Einnahmen mit einiger Antworten auf häufig gestellte Fragen veröffentlicht worden<sup>3</sup>.

#### 1 Betroffene Subjekte: die Kondominiumsverwalter

Die von der genannten Verpflichtung betroffenen Subjekte sind die Kondominiumsverwalter, welche am 31. Dezember des Bezugsjahres im Amt waren<sup>4</sup>. Für die innerhalb 28.2.2017 zu übermittelnden Daten, die das Jahr 2016 betreffen, sind demnach jene Kondominiumsverwalter verpflichtet, die zum 31.12.2016 im Amt waren. Die Übermittlung der Daten betrifft auch Verwalter eines sogenannten „Mini-Kondominiums“, die freiwillig ernannt worden sind ob-

1 Art. 1, D.Lgs. Nr. 175/2014, sog. Vereinfachungsverordnung

2 Ministerialdekret vom 1.12.2016, veröffentlicht auf dem Amtsblatt der Republik vom 20.12.2016, Nr. 296

3 <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/strumenti/specifichitecniche/specifichitecniche+in+bozza/st+invio+comunicazioni+precompilata++bozze>

4 Entwurf der Bestimmung, Punkt 1.1

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

E-Mail: [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), zertifizierte E-Mail PEC: [winkler-sandrini@legalmail.it](mailto:winkler-sandrini@legalmail.it)

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

wohl hierfür keine gesetzliche Pflicht bestand<sup>5</sup>. Von genannter Verpflichtung ausgeschlossen sind hingegen die Miteigentümer eines sog. „Mini-Kondominiums“, wenn kein Verwalter ernannt worden ist, aber Wiedergewinnungs- bzw. energetische Sanierungsarbeiten an Gemeinschaftsanteilen des Kondominiums durchgeführt worden sind.

## 2 Daten, die zu übermitteln sind

Die elektronisch zu übermittelnden Daten betreffen<sup>6</sup>:

- die Informationen zu den im Bezugsjahr vom Kondominium durchgeführten Ausgaben auf Gemeinschaftsanteile des Kondominiums für
  - Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäude,
  - energetische Sanierungsarbeiten,
  - Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten,
  
- die Informationen zu den anteiligen Ausgaben der einzelnen Miteigentümer.

Aus dem veröffentlichten Entwurf, der innerhalb 28.2.2017 zu übermittelnden Meldung, geht hervor, dass der Kondominiumsverwalter demnach die genannten, innerhalb 31.12.2016 getätigten Ausgaben, samt der diesbezüglichen Angaben zur Aufteilung der Spesen zwischen den einzelnen Miteigentümern, übermitteln muss. Auch muss derselbe angeben, ob die Miteigentümer die eigene anteilige Quote der Ausgaben innerhalb 31.12.2016 bezahlt haben oder nicht. Ob die durch den Kondominiumsverwalter zu übermittelnden Informationen auch die Angaben der von den Miteigentümern zum Zeitpunkt des Versandes (28.2.2017) noch nicht bezahlten anteiligen Quoten enthalten müssen, hat sich die Agentur der Einnahmen noch nicht geäußert; die Begünstigung der Absetzbarkeit steht jedoch den Miteigentümern dennoch zu, wenn die Zahlung der anteiligen Quoten durch dieselben innerhalb der Frist der Abgabe der Steuererklärung (Mai 2017 für den Vordruck 730 und September 2017 für den Vordruck UNICO PF) erfolgt ist.

## 3 Übermittlung der Meldung: Fristen und Modalitäten

Die Meldung bezüglich der Ausgaben des Jahres 2016 muss telematisch d.h. elektronisch innerhalb den 28.2.2017 erfolgen.

Die Meldung kann wie folgt erfolgen:

- direkt durch den Kondominiumsverwalter über die durch die Agentur der Einnahmen zur Verfügung gestellte Plattform Entratel oder Fisconline;
- über einen hierfür ermächtigten Übermittler (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Lohnberater, Steuerbeistandsstelle (CAF), usw.).

## 4 Schlussfolgerungen und praktische Hinweise

Die dem Kondominiumsverwalter verbleibende Zeit für die Organisation und die Durchführung der neuen genannten Auflagen ist sehr kurz und demnach ist die Vorgehensweise eventuell mit der Unterstützung unserer Kanzlei frühzeitig zu planen.

Die Fälle, die bei der Durchführung der genannten Meldepflicht auftreten können, sind folgende:

1. der Kondominiumsverwalter verfügt schon über einen aktiven Zugang zu den Plattformen Entratel oder Fisconline (bzw. verfügt innerhalb 28.2 über einen Zugang) und über eine Anwendungssoftware, mit welcher er durch ein *Upgrade* derselben, eigenständig die Erstellung und den elektronischen Versand der neuen Meldung durchführen kann;
2. der Kondominiumsverwalter verfügt nicht über einen aktiven Zugang zu den Plattfor-

<sup>5</sup> Gemäß Art. 1129 ZGB ist die Ernennung eines Kondominiumsverwalters erst dann Pflicht, wenn die Anzahl der Miteigentümer größer als acht ist

<sup>6</sup> Art. 2 des Ministerialdekrets DM 1.12.2016

men Entratel oder Fisconline, aber verfügt über eine Anwendungssoftware durch die er eigenständig die Meldung erstellen kann, welche dann im von der Agentur der Einnahmen vorgesehenem elektronischen Format innerhalb 28.2 derselben zu übermitteln ist. In diesem Fall kann unsere Kanzlei die Kontrolle und den elektronischen Versand der Meldung an die Agentur der Einnahmen vornehmen;

3. der Kondominiumsverwalter verfügt nicht über einen aktiven Zugang zu den Plattformen Entratel oder Fisconline und verfügt nicht über eine Anwendungssoftware um eigenständig die Erstellung und den elektronischen Versand der neuen Meldung durchführen zu können. In diesem Fall kann unsere Kanzlei eine xls-Tabelle zur Verfügung stellen, welche die technischen Anforderungen erfüllt. Die von unserem Kunden erhaltene xls-Tabelle wird dann durch unsere Kanzlei, im für den elektronischen Versand erforderlichen Format umgewandelt und nach Überprüfung der generierten Datei durch das vorgesehene Kontrollprogramm der Agentur der Einnahmen elektronisch übermittelt.

**Kondominiumsverwalter** die im Jahr 2016 Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen, Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten mit Bezug auf Gemeinschaftsanteile zulasten der Wohnungseigentümer der verwalteten Kondominien gehabt haben, **sich in den unter Punkt 2 und 3 angeführten Situationen befinden** und unsere Dienstleitungen bzw. Beratungen im Zusammenhang mit der Erstellung und/oder dem elektronischen Versand der genannten Meldung gern in Anspruch nehmen möchten, sind aufgefordert, die hierzu notwendigen Informationen zu sammeln und **mit uns innerhalb 20. Januar 2017 Kontakt aufzunehmen** um die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten, damit der genannte Termin vom 28. Februar eingehalten werden kann.

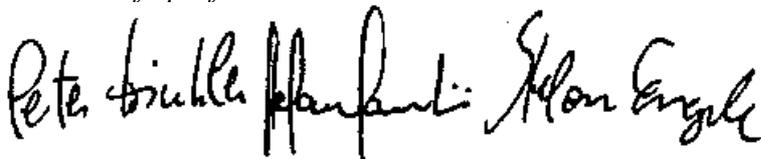
Wir erinnern des Weiteren, dass heuer auch der elektronische Versand der MwSt.-Erklärung für das Jahr 2016 (IVA/17) am 28.2.2017 fällig ist.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Winkler & Sandrini*

*Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

Handwritten signatures of Peter Winkler and Anton Engel in black ink.