

# 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  
Dr. Michael Schieder  
Stephanie Vigl

<b>Nummer:</b>	91
<b>vom:</b>	2017-11-28
<b>Autor:</b>	Dr. Peter Winkler

## Rundschreiben

An alle Kunden

### Saldozahlung der Immobiliensteuer (GIS-IMI-IMU-TASI) - Termin: Montag, 18. Dezember 2017

Die erste Rate der Immobiliensteuer GIS für Südtirol, IMIS für Trentino und die IMU und TASI für das restliche Italien für das Jahr 2017 musste bereits innerhalb 16.06.2017 eingezahlt werden.

Für unsere Kunden, für welche wir die Steuererklärung Vordruck Unico oder Vordruck 730 für das Jahr 2016 erstellten und die über kein Steuerguthaben zur Verrechnung verfügen bzw. uns keine Vollmacht für die Zahlung erteilt haben, **legen wir diesem Schreiben den ausgefüllten Zahlungsvordruck F24** für die Einzahlung der Immobiliensteuer bei. Damit ist der eventuell von der Gemeinde zugesandte Zahlungsvordruck gegenstandslos.

Fast alle Südtiroler Gemeinden haben auch den Eigentümern eine Aufstellung mit den Liegenschaften (Katasterdaten, Eigentumsanteil, angewandter Steuersatz und geschuldete Steuer) bzw. einen bereits mit den geschuldeten Beträgen ausgefüllten Einzahlungsschein F24 zugesandt. Diese von der Gemeinde vorausberechnete Steuer ist nicht verbindlich. Sollte zwischen dem Einzahlungsschein der Gemeinde und unserem Unterschiede bestehen, bitten wir Sie, sich umgehend mit uns in Verbindung zu setzen.

Falls wir nicht mehr die Berechnung der Immobiliensteuer für Sie vornehmen sollen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

## 1 Einzahlung

### 1.1 Allgemeine Hinweise

Die Einzahlung der IMU kann entweder mit Posterlagschein<sup>1</sup> oder mittels Vordruck F24 (elektronisch sofern MwSt. Subjekt) eingezahlt werden.

Von den Südtiroler Gemeinden wurde Anfang Dezember jedem Eigentümer von Immobilien ein Schreiben zugesandt. Der Vordruck F24 ist entweder bereits ausgefüllt oder er muss vom Steuerpflichtigen selbst ausgefüllt werden.

Die entsprechenden Berechnungen stützen sich auf die den Gemeinden vorliegenden Informationen. Der diesbezügliche Stand ist in der Mitteilung angeführt; wenn diese Angaben nicht dem tatsächlichen Stand entsprechen, hat man selbst eine Neuberechnung vorzunehmen. Wichtig ist aber, dass die Steuer auf dem tatsächlichen Stand geschuldet ist und dass bei Abweichungen die Gemeinden dafür keine Haftung übernehmen.

<sup>1</sup> Mitteilung des MEF Nr. 170 vom 27.11.2012

Sollte die Gemeinde die Immobiliensteuer berechnet haben, so sollten trotzdem die Daten (z.B. Katasterwerte, Eigentumsanteil, erhöhter und verminderter IMU-Satz) überprüft werden. **Bei nicht vermieteten Wohnungen gilt in vielen Gemeinden ein erhöhter Steuersatz; damit dieser nicht automatisch angewandt wird, müssen die registrierten Mietverträge bei der Gemeinde abgegeben werden.**

Die Saldozahlung ergibt sich aus der Differenz zwischen der insgesamt für 2017 geschuldeten Steuer und der geleisteten Vorauszahlung. Bitte überprüfen Sie, ob die Vorauszahlung lt. unserer Aufstellung (oder auch auf jener der Gemeinde) mit Ihrer tatsächlich geleisteten übereinstimmt.

## 1.2 Vollmacht an unsere Kanzlei

Für jene Kunden, die unserer Kanzlei die Vollmacht zum elektronischen Versand des Einzahlungsscheines F24 erteilt haben, werden wir diesen termingerecht versenden, sodass der entsprechende Betrag bei Fälligkeit vom angegebenen Bankkonto abgebucht wird.

## 1.3 Elektronischer Versand durch den Kunden

Jene Kunden, welche den elektronischen Versand und somit die Einzahlung selbst durchführen, legen wir diesem Schreiben den entsprechenden Einzahlungsschein F24 bei, sofern keine Verrechnung mit anderen Steuern möglich ist (Punkt 1.4).

### **Wichtig:**

**Physische Personen ohne MwSt-Nummer müssen alle Zahlungsvordrucke F 24 für Steuer- und Beitragszahlungen bei Verrechnungen mit positivem Saldo in telematischer Form versenden (Entratel, FiscOnLine bzw. F24OnLine oder Home-Banking (CBI)).**

**MwSt.-Subjekte müssen alle Zahlungsvordrucke F24, auf welchen Verrechnungen mit Steuerguthaben vorgenommen werden, unabhängig vom Betrag, zwingend über eine Plattform der Einnahmeagentur (Entratel oder Fisconline) elektronisch übermitteln<sup>2</sup>.**

## 1.4 Verrechnung von Steuerguthaben (F24 = 0)

Für alle unsere Kunden, die über ein Steuerguthaben verfügen, das von unserer Kanzlei verwaltet wird, übermitteln wir den Vordruck F24 mit der Verrechnung des Guthabens (Endbetrag Null) direkt an das Steueramt. Diese Kunden erhalten folglich keinen Einzahlungsschein F24 mit diesem Schreiben.

Jenen Unternehmen bzw. Freiberufler, welche die Buchhaltung selbst führen, übermitteln wir nach Erhalt der Abgabebestätigung über die erfolgte Abgabe des Einzahlungsscheines die entsprechende Kopie zur Verbuchung.

## 2 Hebesätze

### 2.1 Allgemeines

Für die Berechnung der Saldozahlung 2017 kommen nun die von den Gemeinden festgelegten Hebesätze zur Anwendung. Die entsprechenden Beschlüsse und die Hebesätze können über die Webseite der Finanzverwaltung<sup>3</sup> in Erfahrung gebracht werden. Die Informationen für die Südtiroler Gemeinden kann man sich auch über die Webseite der einzelnen Gemeinden oder über die „Beobachtungsstelle für Preise und Tarife“ auf der Webseite des Landes Südtirol<sup>4</sup> besorgen. In den jeweiligen Verordnungen sind dann auch die Bestimmungen über zusätzliche Verminderungen, über die Definition von Haupt- und Zweitwohnungen und in der Regel auch die Werte für die Baugründe enthalten.

<sup>2</sup> Siehe unser Rundschreiben Nr. 57/2017

<sup>3</sup> [http://www.finanze.it/export/finanze/Per\\_conoscere\\_il\\_fisco/Fiscalita\\_locale/luc/imu/index.htm](http://www.finanze.it/export/finanze/Per_conoscere_il_fisco/Fiscalita_locale/luc/imu/index.htm)

<sup>4</sup> <http://www.provinz.bz.it/beobachtungsstelle-preise-tarife>

## 2.2 Hauptwohnung und Zubehöreinheiten

Auch die Hauptwohnung unterliegt der Steuer. Die entsprechende Definition ist jetzt enger gestaltet, und auch bei den Zubehöreinheiten, die dem gleichen Satz unterliegen, sind Einschränkungen zu verzeichnen.

Der Standardsatz für die Hauptwohnung beträgt 4 Promille; pro Gemeinde ist ein unterschiedlicher Absetzbetrag oder Freibetrag vorgesehen. Nach der restriktiveren Definition gilt nun als Hauptwohnung die einzelne Wohnung, in welcher der Eigentümer mit seiner Familie den ständigen Aufenthalt hat und meldeamtlich eingetragen ist. Wenn einzelne Familienmitglieder den ständigen Aufenthalt laut Meldeamt in einer anderen Wohnung haben, so gilt die Erleichterung für die Hauptwohnung nur für eine Wohneinheit in der Familie. Man will also eine Mehrfachnutzung der Erleichterung vermeiden.

Auch für die Zubehöreinheiten zur Hauptwohnung gilt der verminderte Hebesatz und es kann dafür der unter Umständen für die Hauptwohnung nicht genutzte Absetzbetrag verwendet werden. Als Zubehör gelten maximal drei Baueinheiten der Katasterkategorien C/2 (Lagerräume, Keller), C/6 (Garagen und Stellplätze) und C/7 (Überdachungen), von denen maximal zwei derselben Kategorie angehören können. Dies gilt auch dann, wenn die jeweilige Einheit zusammen mit der Wohnung eingetragen ist; dies geschieht vielfach bei Kellern und Dachböden.

Wenn mehr als zwei Baueinheiten der gleichen Katasterkategorie angehören, gilt für zwei der verminderte Hebesatz und für die anderen der ordentliche Steuersatz.

## 2.3 Andere Immobilieneinheiten

Für die Berechnung der Saldozahlung kommen, wie erwähnt, die von den Gemeinden festgelegten Hebesätze zur Anwendung.

## 3 GIS-IMIS-IMU-Erklärung

Bei der GIS-IMIS-IMU-Erklärung handelt es sich um eine Steuererklärungen, für die entsprechend auch die Verwaltungsstrafen für unwahre Erklärungen und verspätet abgegebenen Erklärungen gelten. Sie ist nur dann zu erstellen und abzugeben, wenn gegenüber dem Vorjahr irgendwelche Änderungen am Bestand der Liegenschaften, an den Eigentumsverhältnissen oder an den Voraussetzungen für die Besteuerung eingetreten sind; aber in diesem Fall auch nur für solche Sachverhalte, in denen die Gemeinden nicht durch das Gebäudekataster oder die eigenen Datenbanken die nötigen Informationen für die Berechnung und Überprüfung der Steuer erhalten.

Für die GIS-IMIS-IMU-Erklärung **wird der 30. Juni des Folgejahres als einheitliche Frist festgelegt<sup>5</sup>.**

Deshalb möchten wir Sie bitten, uns umgehend jegliche Veränderungen bei den Immobilien (Ankauf, Verkauf, Schenkungen, Mietverträge usw.) mitzuteilen, damit wir die entsprechende Erklärung, wo vorgesehen, termingerecht vorbereiten können.

Die mitgeteilten Informationen durch die frühere Meldung behalten weiterhin ihre Gültigkeit und es ist demnach keine neue Erklärung notwendig.

Die Abgabepflicht für die GIS-IMIS-IMU-Erklärung wird in den amtlichen Anleitungen vereinfachend wie folgt dargestellt:

- Liegenschaften, für welche die Gemeinden Erleichterungen gegenüber den ordentlichen Hebesätzen vorgesehen haben.
- Liegenschaften, für welche die Gemeinden nicht die nötigen Informationen für die Steuerberechnung und die Prüfung der entsprechenden Vorschriften besitzen.

In den Anleitungen sind fünf Fälle erwähnt, in denen aufgrund von Steuererleichterungen eine GIS-IMIS-IMU-Erklärung notwendig ist. Sie können in Stichworten wie folgt zusammengefasst werden:

- Baufällige oder nicht mehr benutzbare Liegenschaften: Die Bemessungsgrundlage wird

<sup>5</sup> Gesetzesverordnung Nr. 35 vom 08.04.2013

- hier auf die Hälfte herabgesetzt. Die Gemeinden können die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Erleichterung festlegen.
- Denkmalgeschützte Gebäude: Auch hier ist eine Verminderung der Bemessungsgrundlage vorgesehen.
  - Liegenschaften, für welche die Gemeinden eine Verminderung des Hebesatzes verfügt haben: Die Meldepflicht besteht nur in jenen Fällen, in denen tatsächlich eine Verminderung vorgesehen worden ist. Dies kann z.B. die vermieteten Gebäude oder die Liegenschaften der Unternehmen betreffen. Nicht notwendig ist jedoch die Erklärung in jenen Fällen, in denen die Gemeinden für die Inanspruchnahme der Erleichterung eigene Meldungen vorgesehen haben; dies gilt unter anderem für die Wohnungen, die Angehörigen leihweise als Hauptwohnung bereitgestellt werden.
  - Die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften der Bauträger, die sich noch unter den Beständen befinden (gilt nicht für IMI und IMIS).
  - Die landwirtschaftlichen Grundstücke im Besitz von beruflichen Landwirten, auch wenn es sich um Baugrundstücke handelt, sofern diese noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Meldepflicht für den Fall, dass die Gemeinden nicht die nötigen Informationen für Berechnung und Kontrolle der geschuldeten Steuer besitzen: die Anleitungen enthalten einen Katalog von 18 verschiedenen Fällen. Dabei geht es aber vor allem darum, ob die nötigen Informationen aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Urkunden und Änderungen auch im Gebäudekataster enthalten sind bzw. ob der Steuerpflichtige die entsprechenden Meldungen vorgenommen hat.

Erwähnt werden hier unter anderem: die über Leasing erworbenen Liegenschaften; die landwirtschaftlichen Grundstücke, die zu Baugrundstücken geworden sind; der Abriss von Gebäuden, die für die Bauzeit als Baugrund zu berücksichtigen sind; die Liegenschaften von Gesellschaften, welche eine Umstrukturierung vorgenommen haben; Liegenschaften, bei denen der Fruchtgenuss erloschen ist und dies noch nicht dem Grundbuch bzw. dem Gebäudekataster mitgeteilt worden ist.

#### **4 Kontrolle der Liegenschaften**

Wir legen diesem Schreiben auch die Berechnung der Immobiliensteuer bei, mit der Bitte, die Anzahl der Liegenschaften, eventuelle Miteigentumsverhältnisse, die Katastereinstufung, den Katasterertrag zu überprüfen und uns eventuelle Änderungen umgehend mitzuteilen, damit diese bereits bei der Einzahlung berücksichtigt werden können.

#### **5 Sonderfälle**

##### **5.1 Änderungen im Immobilienbesitz**

Wurden im Jahr 2017 Liegenschaften erworben bzw. veräußert oder im Gebäudekataster anders eingestuft, ist die Immobiliensteuer neu zu berechnen.

Wir bitten Sie uns eventuelle Änderungen des Jahr 2017, sofern noch nicht geschehen, mitzuteilen, damit wir die Neuberechnung vornehmen können.

##### **5.2 Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und Wohngebäude**

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude in Berggebieten (ganz Südtirol) sind von der Immobiliensteuer befreit.

Steuerpflichtig sind:

Gebäude: welche für den Urlaub auf dem Bauernhof bestimmt sind, Gebäude im Eigentum der landwirtschaftlichen Genossenschaften, Wohnungen der Mitarbeiter und Büros des landwirtschaftlichen Betriebes.

### **5.3 Oberflächenrechte, Erbpacht und Leasing**

Seit 1998 unterliegen auch Inhaber des Oberflächenrechtes, Erbpächter und Leasingnehmer der Immobiliensteuer.

### **5.4 Denkmalgeschützte Immobilien**

Für denkmalgeschützte Gebäude kann eine Reduzierung in Anspruch genommen werden. Da der Denkmalschutz nicht im Katasterauszug ersichtlich ist, bitten wir um Mitteilung, ob ein solcher für die Immobilie besteht (Grundbuchsauszug beilegen).

### **5.5 Baugrundstücke**

Zur korrekten Berechnung der Immobiliensteuer auf Baugrundstücke, ist es unbedingt notwendig:

1. uns mitzuteilen, dass das Grundstück als Baugrund einzustufen ist;
2. die urbanistische Zweckbestimmung des betreffenden Grundstückes bei der betreffenden Gemeinde anzufordern und uns zu übermitteln.

### **5.6 Befreiung für unverkaufte Immobilien der Bauträger (gilt nicht für das Trentino IMIS und für Südtirol für die GIS)**

Bauträger müssen für die unverkauften Liegenschaften ab 1. Juli 2013 keine IMU-Steuer bezahlen.

Die Erleichterung betrifft Wohnungen und auch andere Baueinheiten (z.B. Geschäftsräume, Büros), die von einem Bauträger für den Verkauf errichtet und noch nicht verkauft worden sind, und die nicht vermietet sind. Eine zeitliche Befristung der Erleichterung ist nicht vorgesehen. Es muss sich also um Liegenschaften handeln, die in der Bilanz unter den Beständen ausgewiesen sind.

### **5.7 Nicht gewerbliche Körperschaften**

#### **5.7.1 GIS-IMU-TASI Befreiung für nicht gewerbliche Körperschaften<sup>6</sup>**

Seit 2012 sind die von nicht gewerblichen Körperschaften<sup>7</sup> (auch kirchliche Einrichtungen) ausschließlich für medizinische, soziale, karitative, didaktische oder sportliche Zwecke genutzte Liegenschaften unter bestimmten Bedingungen von der Immobiliensteuer befreit<sup>8</sup>.

Bei Immobilien, welche sowohl gewerblich als auch institutionell benutzt werden, gilt die Befreiung nur für den benutzten Teil der Immobilie, welche nicht gewerblich verwendet wird.

Die Einrichtungen müssen bestimmte Grundregeln in der Satzung vorsehen: Es dürfen keine Gewinne ausgeschüttet werden; diese dürfen nur für satzungsmäßige Tätigkeiten verwendet werden, und bei Auflösung sind die Rücklagen ähnlichen Einrichtungen zuzuwenden. Die Verordnung sieht einige zusätzliche Merkmale vor, mit denen eine wirtschaftliche Tätigkeit in nicht gewerblicher Form und ohne Gewinnabsicht ausgeführt wird. Die Tätigkeiten dürfen nicht im Wettbewerb mit der Privatwirtschaft durchgeführt werden. Die kulturellen und Freizeittätigkeiten müssen unentgeltlich oder zu einem symbolischen Entgelt erbracht werden, das keinesfalls mehr als die Hälfte des durchschnittlichen Marktwertes beträgt.

Es werden eigene Regeln für die verschiedenen Tätigkeitsbereiche festgelegt, um die gewerbliche und gewinnorientierte Führung abzugrenzen.

#### **5.7.2 Abgabe der GIS-IMU-TASI-Erklärung, um die Befreiung zu erhalten**

Jene nicht gewerbliche Körperschaften, welche die GIS-IMU-TASI Befreiung erhalten wol-

<sup>6</sup> Art. 7, 1 Absatz, Buchstabe i GD 504/1992

<sup>7</sup> Art. 73, Absatz 1, Buchstabe c DPR 917/86

<sup>8</sup> Verordnung des Ministeriums für Wirtschaft und Finanzen vom 19. November 2012, Nr. 200; Amtsblatt vom 23. November 2012

len, müssen eine eigene Erklärung in telematischer Form der Gemeinde innerhalb 30.06. des darauffolgenden Jahres übermitteln<sup>9</sup>.

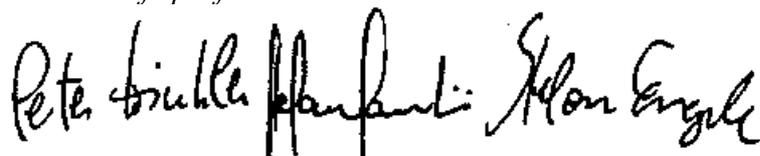
Diese Erklärung gilt auch für die Folgejahre, außer es ändert sich die Besteuerungsgrundlage. In diesem Falle muss eine neue Erklärung eingereicht werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Winkler & Sandrini*

*Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

Handwritten signatures of Peter Winkler and Sandra Sandrini in black ink.

**Anlage**

Vordruck F 24 zur Einzahlung der Immobiliensteuer  
Übersicht über die Berechnung der Steuer

---

<sup>9</sup> Für die Jahre 2012 und 2013 konnte die Erklärung ausnahmsweise innerhalb 01.12.2014 abgegeben werden