

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler
Stefan Engele
Martina Malfertheiner
Stefano Seppi
Andrea Tinti
Carla Kaufmann

Stefan Sandrini
Oskar Malfertheiner
Massimo Moser
Michael Schieder

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte
Thomas Sandrini

Iwan Gasser
Mariatheresia Obkircher

Rundschreiben

Nummer:	30
vom:	2025-03-17
Autor:	Stefano Seppi Andrea Tinti

An alle Kondominiumsverwalter

Kondominien: elektronische Übermittlung der Angaben zu Steuerbegünstigungen: Fälligkeit 17.03.2025

Zusammenfassung: Seit 2015 stellt die Agentur der Einnahmen jedes Jahr den vorab ausgefüllten Vordruck 730/REDDITI PF für Arbeitnehmer und Rentner auf Basis der erhaltenen Daten bereit. Hausverwalter müssen bis zum 16. März die Ausgaben für Renovierungen, energetische Sanierungen und andere Steuervergünstigungen für gemeinschaftliche Teile von Wohnanlagen melden. Die Übermittlung ist verpflichtend, wenn mindestens ein Wohnungseigentümer die Steuerermäßigung wählt; eine Befreiung ist möglich, wenn alle die Steuervergünstigung abtreten. Die Meldungen können regulär, ersetzend oder stornierend sein und müssen über Entratel/Fisconline erfolgen. Strafen für verspätete oder fehlerhafte Meldungen beginnen bei 100 Euro pro Verstoß. Hausverwalter können Verwaltungssoftware nutzen oder Steuerberater für die Erfüllung dieser Pflicht beauftragen.

Wie bekannt stellt die Agentur der Einnahmen innerhalb 30.4 eines jeden Jahres den Steuerpflichtigen (Angestellte, Rentner und - in bestimmten Fällen - freie Mitarbeiter) den vorab ausgefüllten Vordruck 730/REDDITI PF in elektronischer Form zur Verfügung¹.

Zur Ausarbeitung des Vordrucks 730/REDDITI 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 hatte das Ministerium für Wirtschaft und Finanzen (MEF) mit einem Ministerialdekret² eine Bestimmung erlassen, um die Kondominiumsverwalter zu verpflichten, innerhalb 16.3³ eines jeden Jahres die Informationen zu den anteiligen Ausgaben des Vorjahres für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen und den Ankauf von Möbeln und Haushaltsgrößgeräten, Renovierung der Grünflächen (sogenannter "Grüner Bonus"), Installation von Photovoltaik-Solaranlagen, Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (ab 2022 nur noch als „mitgezogene“ Maßnahme), Erdbebenbonus (sismabonus), 110% Superbonus, und Beseitigung architektonischer Hindernisse inkl. der Abtretung

1 Art. 1, Abs. 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 Neue Frist gemäß Art. 16-bis, c. 4 des Ministerialdekrets DL 124/2019 "Gesetz zum Nachtragshaushalt 2020" die sich im Vergleich zur vorherigen nicht verändert hat Art. 2, des Ministerialdekrets DM 1.12.2016, veröffentlicht im Amtsblatt der Rep. vom 20.12.2016, Nr. 296

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

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

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

der Steuerbegünstigung der Agentur der Einnahmen zu übermitteln; Ausgaben, **die sich auf Gemeinschaftsanteilen zu Lasten der Wohnungseigentümer beziehen.**

Die Bestimmungen und die technischen Anforderungen der elektronischen Meldung hierzu sind auf der Web-Seite der Agentur der Einnahmen veröffentlicht worden⁴.

1 Betroffene Subjekte: die Kondominiumsverwalter

Die von der genannten Verpflichtung betroffenen Subjekte sind die **Kondominiumsverwalter, die am 31. Dezember des Bezugsjahres im Amt waren**⁵. Für die innerhalb **17.03.2025** zu übermittelnden Daten, die das Jahr **2024** betreffen, sind demnach jene Kondominiumsverwalter verpflichtet, die zum 31.12.2024 im Amt waren.

Die Übermittlung der Daten betrifft auch Verwalter eines sogenannten „Mini-Kondominiums“, die freiwillig ernannt worden sind obwohl hierfür keine gesetzliche Pflicht bestand⁶. 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. Der Ausschluss gilt nicht und daher besteht auch für diese Personen eine Verpflichtung zur Zusendung der Mitteilung, wenn eines der Subjekte, dem die Kosten zugerechnet wurden, die Abtretung der Steuerbegünstigung vorgenommen hat. In diesem letzteren Fall muss der beauftragte Miteigentümer alle Daten zu den Kosten des „Mini-Kondominiums“ melden und muss auch das Formblatt bezüglich der abgetretenen Steuerbegünstigung ausfüllen⁷.

2 Daten, die zu übermitteln sind und Befreiungen

Die elektronisch zu übermittelnden Daten betreffen^{8 9}:

- die Informationen zu den im Bezugsjahr vom Kondominium durchgeführten Ausgaben auf Gemeinschaftsanteile des Kondominiums betreffend
 - Wiedergewinnungsarbeiten auf Wohngebäude,
 - energetische Sanierungsarbeiten,
 - Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten,
 - Erdbebenbonus (der sog. "*sismabonus*"),
 - Grünbonus (sog. "*bonus verde*"),
 - Fassadenbonus,
 - Superbonus 110 %,
 - Beseitigung architektonischer Hindernisse;
- die Informationen zu den anteiligen Ausgaben der einzelnen Miteigentümer
- die Daten zu der, durch die Miteigentümer beschlossenen, Abtretung der Steuerbegünstigung für die zustehenden Abzüge.

In der innerhalb **17.03.2025** zu übermittelnden Meldung muss der Kondominiumsverwalter demnach die genannten, innerhalb 31.12.2024 getätigten Ausgaben, samt der diesbezüglichen Angaben zur Aufteilung der Spesen zwischen den einzelnen Miteigentümern, übermitteln. Auch muss angeführt werden, ob die Miteigentümer die eigene anteilige Quote der Ausgaben innerhalb **31.12.2024** bezahlt haben oder nicht.

4 <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/infogen-spese-ristrutt-edilizia-2017>

5 Verordnung Protokoll Nr. 19969/2017 vom 27.01.2017, Punkt 1.1

6 Gemäß Art. 1129 ZGB ist die Ernennung eines Kondominiumsverwalters erst dann Pflicht, wenn die Anzahl der Miteigentümer größer als acht ist

7 Antwort der Ag. der Einnahmen auf eine häufig gestellte Frage (FAQ) zu den "Mini-Kondominien":

https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/Comunicazioni/Ristrutturazione+edilizia+e+risparmio+energetico+su+parti+comuni+condominiali/Faq+spese+di+ristrutturazione+edilizia_esempi/?page=schedecomunicazioni

8 Art. 2 des Ministerialdekrets DM 1.12.2016

9 <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/sw-compilazione-dal-2018> – "Specifiche tecniche"

Wenn ein Miteigentümer innerhalb 31. Dezember seine Quote ganz oder teilweise nicht bezahlt hat, ist der Kondominiumsverwalter verpflichtet, in der Meldung das Feld „Zahlung“ auszufüllen, mit welchem er der Finanzverwaltung die Nichtzahlung mitteilt. 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 (**September 2025** für den Vordruck 730 und Oktober **2025** für den Vordruck REDDITI PF) erfolgt ist. Für diese eventuellen Zahlungen nach dem 31. Dezember hat der Kondominiumsverwalter keine weiteren Ergänzungsmeldungen vorzunehmen.

2.1 Befreiungen

Ab 2024 gilt eine **Befreiung** für die gegenständliche elektronische Übermittlung der Angaben zu Steuerbegünstigungen¹⁰, wenn alle Eigentümer in Bezug auf die im Vorjahr entstandenen Kosten für alle Eingriffe auf Gemeinschaftsteile für den den sog. Rechnungsrabatt oder für die Abtretung von der Steuerbonusse **optiert haben**.

Wenn auch bei einem einzigen Eingriff **mindestens einer der Eigentümer** für den direkten Steuerabzug optiert hat (also nicht für den Rechnungsrabatt oder Abtretung), sind die Kondominien verpflichtet, die Daten zu übermitteln, die sich auf alle im Vorjahr an den gemeinschaftlichen Teilen durchgeführten Eingriffe beziehen, einschließlich derjenigen, für die alle Eigentümer die Option des Rechnungsrabatts oder der Abtretung ausgeübt haben.

3 Übermittlung der Meldung: Fristen und Modalitäten

3.1 Termine

Die Meldung bezüglich der Ausgaben des Jahres 2024 muss telematisch d.h. elektronisch innerhalb **17.03.2025** erfolgen.

3.2 Versandmodalitäten

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.).

3.3 Arten des Versands

Der Versand kann drei Arten von Meldungen enthalten¹¹

- **der ordentliche Meldung:** Die Meldung, mit der die Daten übermittelt werden, ist die Standardmeldung. Die Kondominiumsverwalter können auch mehr als eine dieser Meldungen unter Bezugnahme desselben Subjekts übermitteln: In diesem Fall werden die Sendungen nach der ersten als zusätzlich zu den vorherigen betrachtet;
- **Ersatzmeldung:** Mit dieser Übermittlung erfolgt die vollständige Ersetzung einer ordentlichen Meldung oder einer Ersatzmeldung, die zuvor elektronisch übermittelt und angenommen wurde;
- **Annullierung:** ist die Meldung, die die Stornierung einer ordentlichen oder Ersatzmeldung verlangt, die zuvor erfolgreich elektronisch übermittelt wurde. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Löschung einer Ersatzkommunikation zur Löschung aller in dieser enthaltenen Daten führt, ohne die ersetzte Meldung wiederherzustellen.

¹⁰ Verordnung Agentur der Einnahmen Nr. 53174 vom 21.02.2024 § 1.2

¹¹ Verordnung Agentur der Einnahmen Prot. Nr. 19969/2017 vom 27.01.2017, Pkt. 3 "Arten des Versands"

4 Verwaltungsstrafen

Die Verwaltungsstrafe¹², die für den Fall der unterlassenen, unrichtigen oder verspäteten Zusendung von Mitteilungen vorgesehen ist, beträgt 100 Euro für jeden Verstoß, ohne die Möglichkeit der freiwilligen Berichtigung oder der rechtlichen Kumulierung ("*cumulo giuridico*"), mit einem Maximalbetrag der Verwaltungsstrafen von Euro 50.000. Wird die Meldung innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf der Frist versandt, reduziert sich die Verwaltungsstrafe auf ein Drittel, mit einem Maximalbetrag von 20.000 Euro.

5 Schlussfolgerungen und praktische Hinweise

Es können folgende Situationen bei der Durchführung der genannten Meldepflicht auftreten:

1. der Kondominiumsverwalter verfügt schon über einen aktiven Zugang zu den Plattformen Entratel oder Fisconline, mit welcher er eigenständig die Erstellung und den elektronischen Versand der Meldung durchführen kann;
2. der Kondominiumsverwalter verfügt nicht über einen aktiven Zugang zu den Plattformen Entratel oder Fisconline, aber verfügt über eine Anwendungssoftware, durch die er eigenständig die Meldung erstellen kann, welche dann an die Agentur der Einnahmen in einem eigens vorgesehenen elektronischen Format 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 Verwaltungssoftware, die es ihm ermöglicht, die gesamte Tätigkeit der Vorbereitung und Übermittlung von Daten auf elektronischem Wege zu verwalten. In diesem Fall könnte er die von der Agentur der Einnahmen kostenlos zur Verfügung gestellte Software¹³ zur Erstellung der Meldung der Daten und der elektronischen Datei die Agentur der Einnahmen zu übermittelnden ist. In diesem Fall können Sie unser Büro mit der Prüfung und Übermittlung der genannten elektronischen Datei beauftragen;
4. 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 erforderlichem Format umgewandelt und nach Überprüfung der generierten Datei durch das vorgesehene Kontrollprogramm der Agentur der Einnahmen elektronisch übermittelt.

Kondominiumsverwalter, die im Jahr **2024**, zulasten der Wohnungseigentümer der verwalteten Kondominien, Ausgaben für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen, Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten für wiedergewonnene Immobilien, sog. "sisma-bonus", Fassadenbonus und Superbonus 110%, Beseitigung der architektonischen Barrieren inkl. die diesbezügliche Abtretung der Steuerbegünstigungen mit Bezug auf Gemeinschaftsanteile gehabt haben, und **sich in den unter Punkt 2 und 3 oder 4 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 17. März 2025 Kontakt aufzunehmen** um die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten, damit der genannte Termin vom 17.03.2025 eingehalten werden kann.

¹² Art. 78, c. 26 della L. 413/91

¹³ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/it/web/guest/schede/comunicazioni/ristrutturazione-edilizia-e-risparmio-energetico-su-parti-comuni-condominiali/sw-compilazione-dal-2018>

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen
Winkler & Sandrini
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

Handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Winkler".

Anlage

- 1) Auftragsschreiben des Kondominiumsverwalter an die Kanzlei Winkler & Sandrini zur elektronische Übermittlung der Daten betreffend die Ausgaben auf Gemeinschaftsanteile des Kondominiums

An die Kanzlei
Winkler & Sandrini
Cavourstr. Nr. 23/c
39100 Bozen (BZ)
E-Mail: info@winkler-sandrini.it
Fax 0471/062829

Betreff: Auftragsschreiben des Kondominiumsverwalters an die Kanzlei Winkler & Sandrini zur elektronische Übermittlung der Daten für Ausgaben des Jahres **2024** auf Gemeinschaftsanteile des Kondominiums

Anagraphische Daten des Kondominiumsverwalters, der den Auftrag erteilt

Nachname: Vorname:

Steuerkodex: MwSt. Nr.

in seiner/Ihrer Eigenschaft des/der rechtlichen Vertreters/in der Gesellschaft/Kanzlei:

.....

Steuerkodex: MwSt. Nr.

Die Kanzlei Winkler & Sandrini wird mit dem elektronischen Versand an die Agentur der Einnahmen der anteiligen Ausgaben des Vorjahres (**Jahr 2024**) für Wiedergewinnungsarbeiten, Energiesparmaßnahmen und den Ankauf von Möbeln und Haushaltsgroßgeräten, sisma-bonus, Fassadenbonus und Superbonus 110%, Beseitigung der arch. Barrieren und Abtretung der Steuerbegünstigung die sich auf Gemeinschaftsanteilen zulasten der Wohnungseigentümer des von mir zum **31.12.2024** verwalteten Kondominiums beziehen.

Ich erkläre folgenden Vorgangsweisen für den elektronischen Versand zu wählen:

- Versand der **Datei**, die bereits für den elektronischen Versand an die Agentur der Einnahmen vorbereitet ist;
- ich übermittle eine vollständig ausgefüllte **Excel-Tabelle**, damit „die Kanzlei Winkler & Sandrini“ die an die Agentur der Einnahmen zu versendenden Daten einlesen kann.
Ich bitte um die Zusendung der auszufüllenden Excel-Tabelle.

Kontaktperson bei weiteren Nachfragen:

Vorname: Nachname: _____

E-Mail: _____

Tel. Nr. _____

Datum

Unterschrift
