



# SUPER BONUS

## Energetisch Sanieren mit dem Superbonus 110 %

Um den wirtschaftlichen Aufschwung Italiens nach der Coronakrise anzukurbeln, hat die italienische Regierung mit dem „Decreto Rilancio“ ein breit angelegtes Maßnahmenpaket geschnürt, das vom Parlament mit zahlreichen Abänderungen in das Gesetz Nr. 77 vom 17. Juli 2020 umgewandelt wurde.

Ein ganz zentraler Baustein dieser Konjunkturmaßnahme ist der sogenannte „Superbonus“ für energetische Sanierungen, mit dem man gleich zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen will. Zum einen soll dem bereits seit der Finanzkrise stark schwächelnden italienischen Bausektor auf die Beine geholfen werden, zum anderen will man damit aber auch die Nachhaltigkeitsziele des PNIEC (Piano Nazionale Integrato Energia e Clima) schneller umsetzen.

### Nachhaltige Konjunkturmaßnahme

Mit dem Superbonus wurde für bestimmte energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung in der Höhe von 110 % der getätigten Investitionen eingeführt. Werden im Rahmen dieser Hauptmaßnahmen (interventi trainanti) weitere und bereits bisher geförderte Sanierungs- oder Wiedergewinnungsarbeiten (interventi trainati, z.B. Fenstertausch usw.) durchgeführt, so wird auch für diese Arbeiten der Abschreibungssatz von 50 bzw. 65 % auf 110 % angehoben. Ähnliches gilt für Arbeiten zur Erdbebenertüchtigung, die für Südtirol jedoch keine Rolle spielt, da diese nur Regionen mit einem erhöhten Erdbebenrisiko greift.

### Welche Maßnahmen werden gefördert?

Für alle geförderten Hauptmaßnahmen sind technische Mindestanforderungen einzuhalten, in jedem Fall aber muss das sanierte Gebäude um zwei Energieklassen (oder in die höchste Klasse) verbessert werden. Zu den geförderten Eingriffen zählt die Wärmedämmung von mehr als 25 % der Gebäudehülle (also Außenwände, Dach, Kellerdecke usw.). Dabei müssen bestimmte Mindestdämmwerte (U-Werte) eingehalten werden und die verwendeten Dämmstoffe die ökologischen Kriterien der sogenannten CAM (Criteri Ambientali Minimi) des Umweltministeriums erfüllen. Weiters wird der Austausch der Heizungsanlage mit effizienteren Anlagen zum Heizen, Kühlen und zur Warm-

wasseraufbereitung gefördert. Dabei wird zwischen autonomen Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden, vor allem im Hinblick auf die Förderhöhe. Die technischen Vorgaben (Wirkungsgrade, Effizienzklassen, usw.) an Wärmepumpen, Brennwärmtessel, Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen usw. sind in einem Ministerialdekret („Decreto Requisiti Tecnici“) geregelt. In Südtirol werden auch der Anschluss an das Fernwärmenetz und Biomasseanlagen (allerdings nur sofern es am betreffenden Standort kein Gasnetz gibt) mit 110 % Steuerabsetzbetrag gefördert.

#### „Mitgezogene“ Maßnahmen

Wird eine der für den Superbonus notwendigen Hauptmaßnahmen umgesetzt, dann können auch weitere Eingriffe von dem Abschreibungssatz

von 110 % profitieren, wenn diese gleichzeitig durchgeführt werden. Dazu zählen Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und die Installation von Fotovoltaikanlagen und Stromspeichern.

Insbesondere wird dabei aber auch für die bisherigen Förderungen (Fenstertausch, Sonnenschutz, Solarkollektoren usw.) der Fördersatz von 50 oder 65 % auf 110 % angehoben. Betreffen die Hauptmaßnahmen die Gemeinschaftsanteile in Kondominien, dann kann auch für Arbeiten in den einzelnen Wohneinheiten der Superbonus beansprucht werden.

Ist bei denkmalgeschützten Gebäuden aufgrund der Unterschutzstellung keine der Hauptmaßnahmen umsetzbar, so kann für die „mitgezogenen“ Maßnahmen dennoch der erhöhte Steuerbonus von 110 % in Anspruch genommen werden.

#### Wer kann den Superbonus nutzen?

Der Bonus gilt für Wohngebäude und kann grundsätzlich nur von privaten Gebäudeeigentümern für maximal zwei Gebäude bzw. Wohneinheiten genutzt werden. Eine Ausnahme gibt es für die Anteile von Unternehmen oder Freiberuflern in Kondominien. Aber auch Mieter und Inhaber dinglicher Rechte können in Absprache mit dem Eigentümer vom Bonus profitieren. Auch Einfamilienhäuser zählen zu den Begünstigten. Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, die alle demselben Besitzer gehören, konnten den Superbonus bisher nicht nutzen. Mit dem Haushaltsgesetz 2021 wurde einige Abänderungen durchgeführt, sodass in Gebäuden bis zu vier Wohnungen den Superbonus nun beanspruchen können, auch wenn alle Wohneinheiten demselben Besitzer gehören.





Der Superbonus gilt zudem für Wohnbaugenossenschaften, gemeinnützige Einrichtungen und mit Einschränkungen für Amateursportvereine. Nicht genutzt werden kann der Anreiz für die Sanierung von Gebäuden der Luxusklasse wie Villen oder Anseize.

Es gibt mehrere Optionen den Superbonus in Anspruch zu nehmen. Zum einen kann die Steuervergünstigung über fünf (statt wie bisher zehn) Jahre in gleichbleibenden Raten von der geschuldeten Einkommenssteuer in Abzug gebracht werden. Da Eigentümer und Miteigentümer häufig über kein entsprechend hohes Einkommen und damit Steuerschuld (capienza fiscale) verfügen, wurde dieser steuerliche Anreiz bei Kondominien bisher nur begrenzt genutzt.

### Abtretung des Steuerguthabens

Eine der Neuerungen betrifft daher die Weitergabe des Steuerguthabens an Dritte. Der Bonus kann z.B. in Form eines Preisnachlasses durch das ausführende Unternehmen von diesem erworben werden. Noch interessanter ist die Abtretung an Banken

und Finanzdienstleister, welche die Arbeiten finanzieren und die ihrerseits das Guthaben weitergeben können. Zu welchen Bedingungen dies erfolgt, soll vom Markt über Angebot und Nachfrage geregelt werden. Der auf 110 % erhöhte Abschreibungssatz ist also als Verhandlungsspielraum und Anreiz für Dritte zur Finanzierung dieser Maßnahmen zu verstehen. Zudem sind die Förderhöhen je nach Maßnahme gedeckelt. Eine detaillierte Übersicht dazu enthält der Leitfaden und das Rundschreiben Nr. 24 vom 8. August der Einnahmenagentur ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)). Aufgrund der Komplexität der Regelung sollten sich Interessierte umfassend erkundigen, ob die subjektiven, baurechtlichen, fiskalischen und anderen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Superbonus erfüllt werden, bevor konkrete Sanierungsmaßnahmen angedacht werden.

### Techniker werden stärker in die Pflicht genommen

Im Hinblick auf die äußerst großzügigen Steuerbegünstigungen will der Gesetzgeber aber auch sicherstellen,

dass die erklärten Maßnahmen auch tatsächlich die technischen Vorgaben erfüllen. Daher müssen befähigte Techniker die Einhaltung der technischen Vorgaben mit einem beeideten Gutachten bestätigen und auch die Angemessenheit der abgerechneten Kosten bestätigen. Die technischen Details und die Einreichmodalitäten über das Portal von ENEA sind mit dem „Decreto Requisiti Tecnici“ und dem „Decreto Asseverazioni“ geregelt.

Im Falle einer Falscherklärung geht der Steuerbonus verloren und es werden Strafen in der Höhe von 2.000–15.000 € verhängt. Der erklärende Techniker haftet aber nicht nur strafrechtlich, er muss dem Staat auch den in Abschreibung gebrachten Betrag rückerstatten, weshalb verpflichtend eine Versicherung mit einer angemessenen Haftungssumme, mindestens aber über 500.000 €, gesetzlich vorgeschrieben ist.

### Staatliche Förderung, staatliche Spielregeln!

Da es sich beim Superbonus um eine staatliche Förderung handelt, müssen

auch die staatlichen Vorgaben eingehalten werden. Das bedeutet unter anderem, dass der Nachweis der Effizienzsteigerung nicht mit dem herkömmlichen KlimaHaus-Zertifikat und den dazugehörigen Klassen erbracht werden kann. Zudem muss nun auch für den Superbonus zwingend die Qualität des Bauprozesses vom Entwurf bis zur Realisierung sichergestellt werden, wie es die KlimaHaus-Richtlinien schon seit vielen Jahren vorsehen.

Als Hilfestellung für Bauherren und Planer bietet die KlimaHaus-Agentur daher ein eigenes Dienstleistungspaket für den Superbonus an, das neben der für größere Sanierungen notwendigen KlimaHaus-Zertifizierung auch sämtliche Nachweise und Qualitätskontrollen für den Superbonus beinhaltet. Neben der energetischen Bestandsaufnahme und Modellierung werden die von einem Planer bzw. Fachplaner ausgearbeiteten Sanierungsszenarien evaluiert und auf die Einhaltung der Mindestanforderungen geprüft. Besonderes Augenmerk liegt auf der Begleitung und den Qualitätsaudits während der Bauphase, um böse Überraschungen im Falle einer Kontrolle des Gebäudes durch ENEA zu vermeiden. Für das Superbonus-Paket stellt die KlimaHaus Agentur 3.800 € (+ 0,87 €/m<sup>2</sup> für Nettogeschossflächen über 500 m<sup>2</sup>) in Rechnung, die bei der Steuervergünstigung als anerkannte Kosten abzugsberechtigt sind. Sollte eine Abrechnung bei Baufortschritten (max. 2) erforderlich sein, werden je Baufortschritt 900 € + MwSt. zusätzlich berechnet. Unabhängig davon steht es aber natürlich jedem Bauherrn oder Techniker frei, diese Dienstleistung in Anspruch zu nehmen oder die beiden erforderlichen Nachweise unabhängig voneinander zu erbringen.

### Förderung mit Ablaufrist

Mit dem Haushaltsgesetz 2021 wurden nicht nur einige inhaltliche Anpassungen vorgenommen, sondern auch die Dauer des Superbonus bis zum 30. Juni 2022 verlängert. Kondominien können sogar Kosten abrechnen, die zwischen dem 1. Juli 2020 und dem 31. Dezember 2022 anfallen. Allerdings müssen dafür bis zum 30. Juni 2022 mindestens 60 % der Arbeiten bereits durchgeführt sein. Im Hinblick auf die Komplexität größerer Sanierungen und die alles andere als einfachen und schnellen Entscheidungsfindungsprozesse in Kondominien, an welche sich diese Förderung ja in erster Linie richtet, wäre eine längerfristige Planungssicherheit sehr wichtig. Ob es darüber hinaus eine weitere Verlängerung geben wird, wird von einer Einigung über die Finanzierung durch den „Recovery Fund“ abhängen. ■

# Super-Ökobonus: 110% Geld zurück!

Über 2.500 betreute Sanierungen in den letzten 15 Jahren!



### Kostenlose Beratung zu:

- Steuerabsetzbetrag 110%
  - Kubaturbonus
  - Beitragsgesuche
  - Materialien
  - Ausführung
- Inkl. Lokalausweis

Rufen Sie an oder schreiben Sie uns!

**Georg Kantioler**

Techn. Leiter energetische Sanierung

☎ 0471 098 861

☎ 335 7602818

✉ energie@tophaus.com



# Superbonus - Update



Mit den Bestimmungen in Abs. 66 des Haushaltsgesetzes für 2021 (G. 178/2020) sind die Steuergutschriften von 110 % auf Wohngebäuden verlängert und auch derart verändert worden, dass sie in Zukunft eine breitere Anwendung finden sollten. Insbesondere sind Hürden bei Miteigentum und Kondominien zumindest gemindert worden.

Zur Erinnerung: Mit der sog. Neustartverordnung (G.V. 34/2020) wurde im letzten Mai ein Steuerabsetzbetrag von 110 % für die nachstehenden Wiedergewinnungsarbeiten in der Zeit zwischen dem **1. Juli 2020** und dem **31. Dezember 2021** auf Wohngebäuden (ausgenommen Luxuswohnungen der Katasterkategorien A/1, A/8 und A/9) eingeführt: energetische Sanierungen, Maßnahmen zur Erdbebensicherung, Einbau von Photovoltaikanlagen und Einbau von Elektroladestationen. In

der Realität blieb die an sich verlockende Maßnahme bis dato aber weitgehend toter Buchstabe; zu hoch waren die Hürden insbesondere bei Gemeinschaftseigentum oder bei Kondominien. Die nun erlassenen Änderungen sollten hier Abhilfe schaffen:

- Zunächst wird die Begünstigung bis zum **30. Juni 2022** verlängert. Die 2022 anreifenden Steuerabsetzbeträge sollen sogar in 4 (anstatt der derzeit geltenden 5) Jahren absetzbar sein. Für Wohnbauinstitute und ähnliche Einrichtungen gilt hingegen eine Verlängerung bis zum **30. Juni 2023**, vorausgesetzt, sie haben bis zum 31. Dezember 2022 zumindest 60 % der Arbeiten durchgeführt.
- Für Kondominien und auch für natürliche Personen (ausgenommen gewerbliche oder freiberufliche Tätigkeit) mit Baumaßnahmen

auf Gebäuden mit 2–4 getrennt im Kataster eingetragenen Wohnungen (unabhängig ob im Eigentum einer oder mehrerer Personen), die zum Stichtag 30. Juni 2022 zumindest 60 % der Arbeiten ausgeführt haben, gilt zudem eine Verlängerung bis zum **31. Dezember 2022**.

Die aufgezeigten Verlängerungen auf das Jahr 2022 unterliegen der Genehmigung durch die Europäische Union, welche hier aber nicht in Frage stehen sollte.

Wichtig in diesem Zusammenhang auch die nachstehende Regelung: Während die im letzten Jahr eingeführte Möglichkeit, Steuerabsetzbeträge an Dritte (vor allem an Banken) abzutreten, bekanntlich bis zum 31. Dezember 2021 beschränkt ist, steht sie für den Superbonus von 110 % nun bis zum 30. Juni 2022 zu.

Um zeitgerecht alle Bauarbeiten vorantreiben zu können, werden die Gemeinden ermächtigt, befristet Mitarbeiter aufzunehmen.

- Begünstigt sind nun auch Baumaßnahmen auf Wohngebäuden mit bis zu **4 Wohnungen**, die getrennt im Gebäudekataster eingetragen sind, und zwar unabhängig davon, ob dieses Gebäude im Eigentum einer einzelnen Person oder im **Miteigentum mehrerer Personen** steht; zur Erinnerung: Das Miteigentum war bis dato ein absoluter Ausschlussgrund und versperrte in vielen Fällen den Zugang zur Begünstigung. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass dem einzelnen Steuerpflichtigen die erhöhten Absetzbeträge nur für höchstens 2 Gebäudeeinheiten zustehen; diese Einschränkung gilt allerdings nicht für Arbeiten auf Gemeinschaftsanteilen.

**Wichtig: Gebäude, die sich aus mehr als 4 (nicht eigenständigen) Wohneinheiten zusammensetzen, berechtigen nach wie vor nicht zum Superbonus, soweit nicht ein Kondominium vorliegt.**

- Die Anforderungen, damit eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus einem alleinstehenden Wohnhaus gleichgestellt wird, sind geändert worden. Es müssen neben einem eigenständigen Zugang drei der nachstehenden Kriterien erfüllt sein: eigenständige Trinkwasserversorgung, eigenständige Gasversorgung, eigenständiger Stromanschluss oder eigenständige Heizung. Die Eigenständigkeit ist wegen der oben aufgezeigten Schwelle von 4 Wohnungen von Bedeutung.
- Zur Erinnerung: Als sog. treibende Maßnahmen („intervento trainante“) für den Superbonus gilt die Wärmedämmung der Gebäudehülle für mehr als 25 % der Außenfläche (gegen nicht beheizte Räume); hier

wird jetzt auch die **Isolierung des Daches** (und nicht nur der horizontalen Außenwände) anerkannt, und zwar auch dann, wenn der Dachboden nicht beheizt ist. Die genauen Auswirkungen dieser Neuerung bedürfen einer amtlichen Klärung.

- Als „mitgezogene“ Baumaßnahme („intervento trainato), für die der erhöhte Steuerabsetzbetrag von 110 % zusteht, gelten ab 1. Jänner 2021 auch Eingriffe zum Abbau architektonischer Barrieren im Sinne von Art. 16-bis Abs. 1 Buchst. e) EEST, und zwar insbesondere Aufzüge und ähnliche Einbauten zur Förderung der Mobilität behinderter Menschen und allgemein von Personen über 65 Jahre.
- Der Steuerabsetzbetrag wird auch für den Einbau von Photovoltaikanlagen anerkannt, die auf Zubehörsbauten (z. B. auf Garage) eingebaut werden.
- Für Elektroladestationen werden Obergrenzen vorgesehen, und zwar 2.000 Euro für Ladestationen von Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern, 1.500 Euro für Kondominium mit bis zu 8 Ladestationen und 1.200 Euro für Kondominien mit mehr als 8 Ladestationen. Die Obergrenze gilt jeweils für eine Ladestation pro Wohneinheit. Die Einschränkung gilt nicht für Baumaßnahmen, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes begonnen worden sind.
- Und wichtig: Seit 1. Jänner muss auf dem Bauschild für Arbeiten, welche Anrecht auf den Steuerabsetzbetrag von 110% geben, ein eigener Hinweis angebracht werden: **„Zugang zu den staatlichen Begünstigungen im Sinne von G. Nr. 77 vom 17. Juli 2020, Superbonus 110 % für energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Erdbebensicherheit“**.
- Ab sofort kann der Steuerabsetzbetrag zudem für Gebäude beansprucht werden, die bei Baubeginn keinen Energieausweis

haben, weil z. B. eine oder mehrere Abgrenzungsmauern fehlen, vorausgesetzt, nach Abschluss des Baueingriffs liegt ein Gebäude der Klimahauskategorie „A“ vor.

- Schließlich wird von den Sachverständigen, welche die Baueingriffe bestätigen müssen, nicht mehr der Abschluss einer eigenen Haftpflichtversicherung über zumindest 500.000 Euro verlangt, sondern es können auch bestehende Polizen entsprechend angepasst werden.
- Und noch eine wichtige Änderung für Kondominien: Bereits mit der sog. Augustverordnung (G.V. 104/2020) war verfügt worden, dass für die Genehmigung der Arbeiten, deren Finanzierung und die etwaige Option für die Abtretung des Guthabens oder einen Nachlass in der Rechnung die Mehrheit der Teilnehmer an der Kondominiumsversammlung und 1/3 der Tausendstel ausreichend sind. Nun wird verfügt, dass mit der gleichen Mehrheit auch die Zustimmung gegeben werden kann, dass ein oder mehrere Miteigentümer im Kondominium den Baueingriff auf eigene Kosten durchführen, immer vorausgeschickt, dass diese Miteigentümer sich auch selbst positiv dafür aussprechen.

Ergänzend ist auch darauf hinzuweisen, dass die Agentur der Einnahmen mit Rundschreiben Nr. 30/E vom 22. Dezember 2020 erstmals einen umfassenden Leitfaden zum Steuerbonus 110 % veröffentlicht hat. Der Hemmschuh: Das Rundschreiben berücksichtigt keine der hier aufgezeigten Neuerungen!

**Empfehlung: Sollten Sie Umbauarbeiten im Laufen haben, die Anrecht auf den Steuerabsetzbetrag von 110 % geben, lohnt sich unbedingt eine Überprüfung derselben im Lichte der neuen Bestimmungen. ■**

Dr. Josef Vieider

# Alperia bietet mit Ivh.apa und ARO eine Südtiroler Lösung zum Superbonus

Mit dem Gesetzesdekret „Rilancio“ hat die italienische Regierung den Superbonus 110% für energetische Sanierungen auf den Weg gebracht. Alperia hat gemeinsam mit dem Netzwerk lokaler Handwerksbetriebe ARO sowie dem Wirtschaftsverband Handwerk und Dienstleister Ivh.apa, Lösungen für Südtirol ausgearbeitet. Damit können Familien und Kondominien von der Steuererleichterung und der Zusammenarbeit mit lokalen Handwerkern profitieren.

Der Superbonus in Höhe von 110 % wird auf Arbeiten zur energetischen Sanierung gewährt, welche zwischen 1. Juli 2020 und 31. Dezember 2021 durchgeführt werden. Voraussetzung ist die Erhöhung der Energieklasse des Gebäudes um mindestens zwei Stufen, wobei auch die Installation von Photovoltaikanlagen und Ladestationen für elektrische Fahrzeuge berücksichtigt werden. Dank der Zusammenarbeit mit ARO und dem Ivh kann Alperia maßgeschneiderte Lösungen für Südtirol und eine effiziente und professionelle Abwicklung der Arbeiten anbieten.

„Für Alperia ist die Zusammenarbeit mit Südtirols Betrieben sehr wichtig. Wir wollen einen konkreten Beitrag zur lokalen Wirtschaftsförderung leisten und gleichzeitig einen Mehrwert für die Bevölkerung generieren“, so der Generaldirektor von Alperia, Johann Wohlfarter.

Die Vorteile einer energetischen Sanierung sind zahlreich, neben der Reduzierung von fossilen Energiequellen und dem Beitrag zum Klimaschutz, profitieren Privatgebäude und Kondominien auch von der Aufwertung der Immobilie und den geringeren Energiekosten. „Gerade in

der Nach-Corona-Zeit ist es wichtig wieder wirtschaftliche Impulse zu setzen, aber auch attraktive Lösungen im Energiebereich für die Bevölkerung anzubieten“, betont Ivh-Vizepräsident Hannes Mussak.

„Mit ARO haben wir das qualitativ hochwertige Südtiroler Handwerk im Konsortium noch besser organisiert, um eine noch nicht dagewesene Struktur zu schaffen. Dieses landesweite Netz umfasst aktuell über hundert Betriebe und alle nötigen Gewerke und ist wie geschaffen, um das gemeinsame Projekt und die anfallenden Arbeiten optimal zu koordinieren und umzusetzen“, erklärt der Präsident von ARO, Hans Duffek. Alperia kann auch intern auf eine langjährige Erfahrung im Bereich Energieeffizienz für Privatpersonen und Kondominien zurückgreifen. „Über unsere Tochtergesellschaften, welche auf Projekte zur Umsetzung von energieeffizienten Maßnahmen spezialisiert sind, bieten wir gemeinsam mit den Südtiroler Handwerkern schlüsselfertige Lösungen“, erklärt Giovanni Filippi, Chief Operating Officer der Verkaufsgesellschaft Alperia Smart Services.

Alle Details zum Superbonus sind online unter [www.alperia.eu/superbonus](http://www.alperia.eu/superbonus) abrufbar, dort kann auch eine Anfrage für eine individuelle Beratung gestellt werden. ■

