



IMMOBILIENKAUF IN ITALIEN - NEBENKOSTEN

STEUERN UND GEBÜHREN

Neben der einmalig zu entrichtenden Grunderwerbsteuer und der jährlich anfallenden Grundsteuer sowie Einkommenssteuer, ist in manchen Fällen beim Erwerb einer Immobilie in Italien auch die Mehrwertsteuer zu entrichten.

Vorsicht! Die Immobilie haftet in Italien für sämtliche, noch nicht verjährte **Steuerschulden/debito d'imposta** - auch wenn diese den Vorbesitzer betreffen. Deshalb sieht das italienische Immobiliengesetz **eine ausdrückliche Erklärung des Verkäufers/venditore** vor, in welcher er angibt, dass das Kaufobjekt in seiner **letzten Einkommenssteuererklärung/dichiarazione dei redditi** **deklariert** wurde, andernfalls er dem **Käufer/acquirente gegenüber haftet und für etwaigen Nachzahlungen** aufkommen muss.

1. Grunderwerbsteuer

Die bei einem **Immobilienkauf einmalig** anfallende **Grunderwerbsteuer/imposta sugli acquisti immobiliari** **setzt sich aus**

- der **Registersteuer/imposta di registro**,
- der **Hypothekensteuer/imposta ipotecaria** und
- der **Katastersteuer /imposta catastale** **zusammen**.

Diese werden mit Abschluss des Kaufvertrages beim Notar fällig.

Die **Grunderwerbsteuer ist variabel**, weil in Italien zwischen der

- **Art der erworbenen Immobilie** (private oder gewerbliche Immobilie, Grundstück mit oder ohne Baugenehmigung, landwirtschaftliches Grundstück);
- **der künftigen Nutzungsweise** (Erstwohnsitz oder Zweitwohnsitz) **und**
- nach dem **Typ** des **Verkäufers** (Privatperson, natürliche Person, Firma (juristische Person) Baufirma) **unterschieden wird**.

Der im **Kaufvertrag/contratto d'acquisto** angeführte **Kaufpreis ist gleichzeitig Bemessungsgrundlage** für die **Grunderwerbsteuer**.

Beim Verkauf von **Wohnimmobilien unter Privatpersonen** kann seit dem **01.01.2006** auch der in der **Regel wesentlich niedrigere Einheitswert/valore catastale** als **Bemessungsgrundlage** herangezogen werden.

Dieser **Wert** wird mit dem **Koeffizienten** entsprechend des **Verwendungszweckes der Immobilie** **multipliziert**,

- **115,5** bei **Erstwohnsitz**
- **126** bei **Zweitwohnsitz**

Beispiel für die Berechnung der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer:

Der Katasterwert einer Immobilie beträgt € 1.000,00.

- Als Erstwohnsitz genutzte Immobilie: $1000 * 115,5 = € 115.500,00$ (Bemessungsgrundlage)
- Als Zweitwohnsitz genutzte Immobilie: $1000 * 126 = € 126.000,00$ (Bemessungsgrundlage)

2. Mehrwertsteuer

Kauft man eine Neubauimmobilie vom Bauträger bzw. Bauunternehmen, so ist die Mehrwertsteuer/IVA hinzuzurechnen. Die **Höhe** der anfallenden **Mehrwertsteuer** ist abhängig von

- der **Immobilienart** sowie
- **Nutzung:**
 - o **Erstwohnsitz** oder
 - o **Zweitwohnsitz**

	Immobilie zur privaten Nutzung			
	Kauf von Privat, Firma oder Baufirma (letztere nur, wenn seit Beendigung der Bauarbeiten min. 4 Jahre vergangen sind)		Kauf von Baufirma (wenn Verkauf innerhalb von 4 Jahren nach Fertigstellung der Bauarbeiten stattfindet)	
	Erstwohnsitz	Anderweitig	Erstwohnsitz	Anderweitig
Mehrwertsteuer	-	-	4% vom Kaufpreis	10% vom Kaufpreis (22% bei Luxusobjekten)
Registersteuer	2% vom Katasterwert	9% vom Katasterwert	€ 200,00	€ 200,00
Hypothekensteuer	€ 50,00	€ 50,00	€ 200,00	€ 200,00
Katastersteuer	€ 50,00	€ 50,00	€ 200,00	€ 200,00
	Baugrundstück			
	Kauf von Privat	Kauf von Firma		
Mehrwertsteuer	-	22% vom Kaufpreis	-	
Registersteuer	9% (min. € 1.000,00)	€ 200,00		
Hypothekensteuer	€ 50,00	€ 200,00		
Katastersteuer	€ 50,00	€ 200,00		
Stempelsteuer	-	€ 230,00		

3. Einkommenssteuer

Grundsätzlich sind alle in Italien ansässige Personen mit ihrem gesamten Welteinkommen steuerpflichtig. Als ansässig gilt eine natürliche Person, wenn diese sich mindestens 183 Tage pro Jahr im italienischen Hoheitsgebiet aufhält.

Bei Vermietung oder Verpachtung von Immobilien, beträgt das steuerpflichtige Einkommen 85% der Bruttomiete. Auch selbst genutztes Immobilieneigentum unterliegt der Einkommenssteuer/IRPEF – imposta sul reddito delle persone fisiche (natürliche Personen). Hier wird die Einkommenssteuer auf Basis des Katasterertrags ermittelt. Dies bedeutet, dass auch ausländische Immobilienbesitzer bei Vermietung oder Verpachtung in jedem Fall zur Abgabe einer italienischen Steuererklärung verpflichtet sind!

Die Einkommenssteuer wird halbjährlich, jeweils am

- 30. Juni (1. Anzahlung) sowie am
- 30. November (2. Anzahlung/Saldo)

zur Zahlung fällig.

4. Grundsteuer

Nebst Einkommenssteuer ist auch eine jährliche kommunale Grundsteuer/IMU – imposta municipale unica zu entrichten.

Die Grundsteuer wird in zwei Raten bezahlt:

- 50% bis zum 16. Juni und
- 50% bis zum 16. Dezember.

Bei unbewohnbaren Immobilien wird die Grundsteuer zu 50% erlassen.

Als Bemessungsgrundlage dient für beide der Katasterertrag/rendita catastale der Immobilie, wobei die IMU von Gemeinde zu Gemeinde variiert und von

- Größe,
- Lage,
- Alter,
- Zustand und
- Status/categoria

der Immobilie abhängig ist.

Diese Merkmale sind in einer notariellen Urkunde/rogito, welche am Katasteramt hinterlegt ist, eingetragen.

Bei Nutzung der Immobilie als Erstwohnsitz, entfällt die Grundsteuer, außer es handelt sich um eine Luxusimmobilie der Katasterkategorie A1, A8 und A9.

5. Kosten und Gebühren

Weitere Kosten und Gebühren, die beim Kauf einer Immobilie in Italien anfallen sind

- die Kosten für die Kaufvertragserrichtung durch den Notar,
- die Kosten für die Übernahme einer etwaigen Treuhandschaft durch den Notar,
- Übersetzungs- und Dolmetscherkosten sowie
- die Maklerprovision

6. Notargebühren

Das Honorar des Notars ist variabel und beläuft sich zwischen € 3.000,00 und € 4.000,00 Euro zzgl. 22% MwSt.

Da der Arbeitsaufwand des Notars unabhängig von der Kaufpreishöhe auch immer die gleichen Arbeitsschritte umfasst, fallen die Kosten des Notars anteilig umso höher aus, je niedriger der Verkaufspreis ist.

Die Honorarnote des Notars enthält in der Regel bis auf die Maklerprovision eine Auflistung sämtlicher Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, sonstige beanspruchte Leistungen), die ein Käufer beim Kauf einer Immobilie zu bestreiten hat.

Die Zahlung der entsprechenden Kosten ist für gewöhnlich am Tag des Kaufvertrags fällig und entweder direkt vor Ort per Scheck oder vorab per Banküberweisung auf das Notarkonto einzuzahlen.

7. Maklerhonorar

Der Makler ist in der Regel als Doppelmakler (für Käufer und Verkäufer) tätig und trägt die Maklerprovision zwischen 3 bis 4% vom Kaufpreis zzgl. 22% MwSt. betragen.

Immobilien Consulting Gesellschaft mbH. verrechnet 3% vom Kaufpreis zzgl. 22% MwSt.

Weitere Informationen zum italienischen Steuerrecht

4

Spekulationssteuer

Immobilien, die innerhalb von 5 Jahren weiterverkauft werden, unterliegen der Spekulationssteuer! Diese wird auf den Mehrwert/plusvalenza zwischen dem Einkaufspreis und dem Verkaufspreis der Immobilie ermittelt. Der Verkäufer kann dabei wählen, ob er diese Pauschal mit 26% versteuern oder alternativ den Gewinn aus dem Weiterverkauf auf die Mehrwertsteuer anrechnen lassen möchte.

Nachzahlung der Grunderwerbsteuer

Immobilienbesitzer, die eine Immobilie als Erstwohnsitz mit vergünstigtem Steuersatz erwerben und innerhalb von 5 Jahren weiterverkaufen, müssen die Differenz der Grunderwerb- und Mehrwertsteuer nachzahlen. Für den Fall, dass innerhalb eines Jahres ab Verkaufsdatum von den Verkäufern eine neue Immobilie mit Erstwohnsitz in Italien erworben wird, wird keine Nachzahlung fällig.

Geldwäschegesetz

Nach Vorschrift des italienischen Geldwäschegesetzes/normativa antiriciclaggio sind Barzahlungen und Barschecks über € 2.000,00 verboten.

Für den Immobilienmarkt gibt es keine Ausnahmeregelung, demnach muss der Zahlungsfluss im Kaufvertrag eidesstattlich/dichiarazione giurata angegeben werden und kann entweder anhand einer Banküberweisung oder eines Umlaufschecks erfolgen.

Eine Missachtung wird mit einer hohen Strafen von bis zu € 50.000,00 geahndet.

Allgemeine Steuerpflicht in Italien

Sollten Sie Ihren Erstwohnsitz/residenza dauerhaft nach Italien verlegen oder dort an mehr als 183 Tagen beruflich tätig sein, unterliegen Sie automatisch mit all Ihren weltweit erzielten Einkünften der Steuerpflicht in Italien.

Die Steuer ist in Italien eine Bringschuld, dies bedeutet, dass der Steuerpflichtige/contribuente die Steuer selbst zu ermitteln und fristgerecht abzuführen hat, ohne dass ein Steuerbescheid/accertamente fiscale ergeht. Da Zahlungsausfälle oder Zahlungsverzüge oft erst viele Jahre später und dann mit hohen Geldstrafen und entsprechenden Verzugszinsen/interessi di mora geahndet werden, empfiehlt es sich auf jeden Fall, einen italienischen Steuerberater/commercialista hinzuzuziehen, der diese Arbeit für Sie erledigt.