

INFORMATIONSRUNDSCHREIBEN 01/2024

Meran, 16/01/2024

Sehr geehrter Kunde,

das folgende Rundschreiben enthält eine Zusammenfassung der aktuellsten steuerrechtlichen Neuerungen.

Inhaltsverzeichnis

1. [Betriebliches Welfare](#)
2. [RAI Gebühren 2024](#)
3. [Aufwertung von Grundstücken und Beteiligungen](#)
4. [Kurzfristige Vermietungen mit Ersatzsteuer von 26%](#)
5. [Steuereinbehalt durch Vermittler von Ferienwohnungen](#)
6. [Veräußerungsgewinn für sanierte Wohnungen \(110%\)](#)

Für eventuelle Klärungen und weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen
Abler + Wieser

1. BETRIEBLICHES WELFARE

Im Jahr 2024 können folgende Benefits im Rahmen des sog. „betrieblichen Welfares“ bis zu einem Betrag von insgesamt 1.000,00 Euro steuerbefreit gewährt werden:

- Güter und Dienstleistungen;
- private Kosten der Angestellten für Strom, Gas, Miete und die Zinsen für den Ankauf der Erstwohnung.

Dieses Limit erhöht sich auf € 2.000, insofern der Arbeitnehmer zu Lasten lebende Personen hat.

2. RAI GEBÜHR 2024

Die Jahresgebühr 2024 wird von 90 auf 70 Euro herabgesetzt.

3. AUFWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND BETEILIGUNGEN

Auch im Jahr 2024 können die steuerrechtlich anerkannten Kosten für Bau- und landwirtschaftliche Grundstücke sowie Beteiligungen aufgewertet werden.

Die betreffenden Güter müssen von natürlichen Personen, einfachen Gesellschaften, Sozietäten und nichtgewerblichen Körperschaften zum 01.01.2024 gehalten worden sein, und zwar nicht in Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit.

Die Ersatzsteuer, die mit Bezug auf den beideten Schätzwert berechnet wird, beträgt unverändert 16 Prozent. Die Schätzung und die Zahlung der Ersatzsteuer sind bis 30. Juni 2024 vorzunehmen.

4. KURZFRISTIGE VERMIETUNGEN MIT ERSATZSTEUER VON 26%

Die Einheitssteuer von 21 Prozent wird für die Kurzzeitmieten (Mietverträge mit einer Dauer bis zu 30 Tagen) auf 26 Prozent erhöht, sofern man für die Anwendung der Einheitssteuer optiert. Für eine einzige kurzzeitig vermietete Wohnung kann in der Steuererklärung die Ersatzsteuer von 21 Prozent angewandt werden.

5. STEUEREINBEHALT DURCH VERMITTLER VON FERIENWOHNUNGEN

Die Vermittler und Internetportale solcher Wohnungen haben von den für den Eigentümer kassierten Mieten eine verrechenbare Quellensteuer einzubehalten. Die Bestimmungen über diese Abzugspflicht für nichtansässige Vermittler (z. B. Airbnb) werden genauer festgelegt und auch auf deren Betriebsstätten in Italien oder in anderen EU-Mitgliedsstaaten ausgedehnt.

6. VERÄUSSERUNGSGEWINN FÜR SANIERTE WOHNUNGEN (110%)

Für Privatpersonen, welche eine sanierte Wohnung verkaufen, wird ein neuer Spekulations-Tatbestand vorgesehen. Er gilt für den Verkauf von Wohnungen, auf denen Wiedergewinnungsarbeiten mit dem Steuerbonus von 110 Prozent durchgeführt wurden. Davon ausgenommen sind jene Wohnungen, die vom Eigentümer oder von seinen Familienangehörigen

für den vorwiegenden Teil der Besitzdauer als Hauptwohnung verwendet wurden oder mittels Erbschaftsweg erworben wurden.

Für die betreffenden Wohnungen wird eine Spekulationsfrist von zehn Jahren eingeführt: Wird die Wohnung vor Ablauf der Spekulationsfrist verkauft, unterliegt der Spekulationsgewinn einer Abgeltungssteuer von 26 Prozent. Wurde der Bonus durch Abtretung oder durch den Rabatt in der Rechnung beansprucht, darf man für die Ermittlung des Spekulationsgewinns (Differenz zwischen Verkaufspreis und den Anschaffungs- und Wiedergewinnungskosten) in den ersten fünf Jahren der Spekulationsdauer die Wiedergewinnungskosten nicht berücksichtigen; ab dem sechsten Jahr können diese hingegen im Ausmaß von 50 Prozent abgezogen werden. Die Anschaffungs- und Wiedergewinnungskosten können laut Istat-Index aufgewertet werden.

Wurde der Steuerbonus über die Steuererklärung beansprucht, ist im Umkehrschluss anzunehmen, dass die Ausgaben für die Wiedergewinnung berücksichtigt werden können. Die Neuerung gilt für die ab 1. Jänner 2024 durchgeführten Verkäufe.