

IN DIESER AUSGABE



1. Wohnbaubonus 2026: die Anreize für „Last-Minute“-Arbeiten
2. Ladestationen für zu Hause: Anträge für den Beitrag von Invitalia ab sofort möglich (und auch für eventuelle regionale Zuschüsse)
3. Begünstigte Zuweisung von Gütern an Gesellschafter: letzte Gelegenheit innerhalb 30/09/2026

1

Wohnbaubonus 2026: die Anreize für „Last-Minute“-Arbeiten

Für natürliche Personen

Das rechtliche Rahmen für die Inanspruchnahme der Wohnbauboni für 2026 bleibt im Wesentlichen stabil: Das Haushaltsgesetz 2026 hat die bereits für 2025 geltenden Prozentsätze bestätigt und damit die ursprünglich vorgesehenen Kürzungen vermieden. Bis zum 31/12/2026 verbleiben jedoch nur noch knapp 100 Tage, um die Zahlungen und, wo möglich, die Arbeiten abzuschließen: Ohne weitere Verlängerung reduzieren sich die Steuerabsetzbeträge ab 2027 nämlich auf 36% bzw. 30%.

Nachstehend eine zusammenfassende Übersicht der derzeit geltenden wichtigsten Wohnbauboni:

Bonus	Hauptwohnsitz	Andere Immobilien / Anmerkungen
Sanierungsbonus	50% (Ausgabenobergrenze 96.000 € pro Immobilieneinheit)	36% (gleiche Ausgabenobergrenze)
Ökobonus	50%	36% (variable Ausgabenobergrenze je nach Maßnahme)
Erdbebenbonus (auch „Käufe“)	50%	36% (vereinheitlichte Sätze mit dem Sanierungsbonus)

Bonus für architektonische Barrieren	50%	36% (der erhöhte Satz von 75% wurde für 2026 nicht verlängert)
Möbel- und Elektrogerätebonus	50% auf max. Ausgabe von 5.000 Euro	Gebunden an eine mindestens außerordentliche Instandhaltungsmaßnahme

Zu beachten ist die Kumulierbarkeit: Sanierungsbonus und Ökobonus können nicht auf dieselbe Ausgabe angewandt werden (es muss zwischen den beiden gewählt werden), während Ökobonus und Erdbebenbonus nur in der kombinierten Form des Öko-Erdbebenbonus kumulierbar sind. Weiters ist zu berücksichtigen, dass im Unterschied zum Sanierungsbonus (einheitliche Obergrenze von 96.000 Euro pro Immobilieneinheit) der Ökobonus je nach Art der Maßnahme unterschiedliche Ausgabenobergrenzen vorsieht:

Art der Maßnahme (Ökobonus)	Hauptwohnsitz	Andere Immobilien
Fenster/Türen (Austausch gemäß Dm 06/08/2020)	120.000 Euro	166.667 Euro
Solarthermische Anlage	120.000 Euro	166.667 Euro
Biomasseheizkessel / Wärmepumpen mit Absorption	60.000 Euro	83.333 Euro
Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (auch mit fossilen Brennstoffen)	120.000 Euro	277.778 Euro

In allen Fällen, in denen der Ökobonus gewählt wird, ist die Übermittlung der Enea-Meldung innerhalb von 90 Tagen ab Ende der Arbeiten erforderlich; beim Sanierungsbonus bleibt die Enea-Mitteilung hingegen nur fakultativ und dient statistischen Zwecken.

Zusammenfassend, um die Maßnahmen bis Jahresende zu organisieren:

Wer profitiert davon: natürliche Personen, die Eigentümer oder Inhaber eines anderen dinglichen Rechts sind und Arbeiten an einzelnen Wohneinheiten und den dazugehörigen Nebengebäuden durchführen.
Letzter Termin 2026: Zahlung mittels „sprechender“ Banküberweisung (und, wenn möglich, Abschluss der Arbeiten) innerhalb 31/12/2026, um den Abzug bereits ab dem Vordruck 730/Redditi 2027 in Anspruch zu nehmen.
Aufteilung des Abzugs: in 10 gleich hohen Jahresraten, beginnend mit der Steuererklärung des Jahres, in dem die Ausgabe getätigt wurde.
Möbelbonus: sofern an eine mindestens außerordentliche Instandhaltungsmaßnahme gebunden, Abzug von 50% auf eine maximale Ausgabe von 5.000 Euro, verfügbar bis 31/12/2026.
Dokumentation: Für Mini-Arbeiten ohne eigentliche Baugenehmigung empfiehlt sich die Erstellung einer Eigenerklärung, die aufzubewahren und im Falle einer Kontrolle vorzuweisen ist.

Eine entscheidende Unterscheidung betrifft die Art der Arbeiten. Die ordentliche Instandhaltung – Anstricharbeiten, Erneuerung von Fußböden, Reparatur von Fenstern/Türen oder Anlagen ohne wesentliche Änderungen – ist an sich nicht begünstigt: Sie wird es nur, wenn sie zusammen mit einer mindestens außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahme durchgeführt wird. Letztere – die zum Beispiel die Erneuerung von Anlagen oder den Austausch von Fenstern/Türen mit Änderung von Material oder Typologie umfasst – ist hingegen stets begünstigt, auch wenn sie allein durchgeführt wird. Es gibt zudem einige Arbeitskategorien, die das Gesetz unabhängig von der bautechnischen Einordnung begünstigt, da sie unter spezifische, gesetzlich vorgesehene Zwecke fallen: die Vorbeugung unrechtmäßiger Handlungen (z. B. Panzertüren und Gitter), die Unfallverhütung (z. B. die Anpassung von Anlagen an die geltenden Normen) und den Abbau architektonischer Barrieren (z. B. Rampen und Treppenlifte).

Um sich in den zahlreichen konkreten Fällen zurechtzufinden, folgt ein praktischer Leitfaden zur steuerlichen Behandlung der wichtigsten kleineren Eingriffe an einzelnen Wohnungen und deren Zubehör:

Alarmanlage	Begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus: Installation von Einbruchmeldern, Zentralen und mit privaten Wachdiensten verbundenen Videokameras; auch Öffnungs- und Einbruchsmelder an Fenstern/Türen sind zulässig.
Badezimmer	Der Austausch von Sanitäreinrichtungen und/oder Fliesen ist ordentliche Instandhaltung und allein nicht begünstigt. Die Komplettsanierung (einschließlich Anlagen) fällt unter den Sanierungsbonus. Der alleinige Austausch der Badewanne durch eine Tür-Badewanne kann unter den Bonus für architektonische Barrieren fallen, sofern die Anforderungen des Dm 236/1989 erfüllt sind.
Balkone und Terrassen	Die Reparatur und Abdichtung sind ordentliche Instandhaltung und nicht begünstigt, wenn sie allein an privaten Teilen durchgeführt werden (begünstigt, wenn mit außerordentlicher Instandhaltung verbunden).
Asbestsanierung	Stets begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus, unabhängig von der bautechnischen Kategorie (einschließlich Entsorgung auf der Deponie).
Verkabelung	Verkabelungsarbeiten an Gebäuden sind stets im Rahmen des Sanierungsbonus begünstigt, auch wenn sie als ordentliche Instandhaltung eingestuft werden.
Heizkessel	Seit 2025 sind die Neuinstallation oder der Austausch durch Einzelheizkessel mit fossilen Brennstoffen nicht mehr begünstigt. Begünstigt bleiben Biomassegeneratoren, gasbetriebene Absorptionswärmepumpen, Hybridsysteme und Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (auch mit fossilen Brennstoffen). Maximale Ausgabe: 60.000 Euro (Hauptwohnsitz) / 83.333 Euro (andere Immobilien); für Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen 120.000 Euro / 277.778 Euro.

Wandtresor	Begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus als Maßnahme zur Vorbeugung unrechtmäßiger Handlungen.
Wärmedämmung	Wärmedämmarbeiten sind im Rahmen des Sanierungsbonus begünstigt oder alternativ über den Ökobonus, sofern die Anforderungen des Dm 06/08/2020 erfüllt sind (mit Enea-Meldung innerhalb 90 Tagen ab Ende der Arbeiten).
Handlauf	Begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus als Maßnahme zur Unfallverhütung.
Sickergruben	Die Entleerung und Reinigung sind ordentliche Instandhaltung und nicht begünstigt, wenn sie allein an einzelnen Wohnungen durchgeführt werden.
Gitter	Stets begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus (Vorbeugung unrechtmäßiger Handlungen), auch ohne Austausch der Fenster/Türen.
Elektroanlage	Die Erneuerung ist im Rahmen des Sanierungsbonus begünstigt (außerordentliche Instandhaltung). Die Reparatur oder der Austausch auch nur einer defekten Steckdose sowie Maßnahmen zur normgerechten Anpassung (Dm 37/2008) sind stets als Unfallverhütung begünstigt.
Photovoltaikanlage	Stets begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus, auch ohne Bauarbeiten, sofern sie dem Bedarf der Wohnung dient.
Solarthermische Anlage	Begünstigt im Rahmen des Ökobonus (Dm 06/08/2020), mit Enea-Meldung innerhalb 90 Tagen ab Ende der Arbeiten. Maximale Ausgabe: 120.000 Euro (Hauptwohnsitz) / 166.667 Euro (andere Immobilien).
Fenster/Türen	Der Austausch mit Änderung von Material oder Typologie ist im Rahmen des Sanierungsbonus begünstigt (außerordentliche Instandhaltung) oder alternativ über den Ökobonus, sofern die Anforderungen des Dm 6.8.2020 erfüllt sind (maximale Ausgabe 120.000 Euro/166.667 Euro).
Schallschutzpaneele	Die Installation von Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Sanierungsbonus begünstigt, auch wenn es sich um ordentliche Instandhaltung handelt.
Fußböden	Der vollständige oder teilweise Austausch, einschließlich Finish-Arbeiten und Reparaturen, ist ordentliche Instandhaltung: allein nicht begünstigt, außer in Verbindung mit mindestens außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten.
Panzertür	Stets begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus als Maßnahme gegen unrechtmäßige Handlungen.
Rampen und Treppenlifte	Stets begünstigt im Rahmen des Sanierungsbonus (Abbau architektonischer Barrieren), sofern die Anforderungen des Dm 236/1989 erfüllt sind.
Einfriedungen und Umfassungsmauern	Die Errichtung, der Austausch oder die Verstärkung sind stets begünstigt (außerordentliche Instandhaltung/Sicherheit); die alleinige Reparatur oder der Anstrich ist nicht begünstigt, wenn allein durchgeführt.

Gasmelder	Die Installation von Geräten zur Gaslecksuche ist stets als Unfallverhütungsmaßnahme begünstigt.
Schloss	Die Installation oder der Austausch von Schlössern, Vorhängeschlössern, Riegeln und Türspionen ist stets im Rahmen des Sanierungsbonus begünstigt (Vorbeugung unrechtmäßiger Handlungen).
Rollläden	Der Austausch mit Änderung von Farbe, Form oder Material ist im Rahmen des Sanierungsbonus begünstigt; alternativ kann er unter den Ökobonus fallen (Verdunkelungssysteme, maximale Ausgabe 120.000 Euro/166.667 Euro) oder unter den Sanierungsbonus zu Sicherheitszwecken (Metallrollläden mit Sperrvorrichtungen).
Dachziegel	Der Austausch von beschädigten Dachziegeln und anderen Nebenteilen des Dachs ist ordentliche Instandhaltung und allein nicht begünstigt.
Anstrich	Die Erneuerung der Innenverputze und der Anstrich sind ordentliche Instandhaltung: allein nicht begünstigt, begünstigt hingegen in Verbindung mit mindestens außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten.
Gasleitung	Der Austausch ist stets im Rahmen des Sanierungsbonus als Unfallverhütungsmaßnahme begünstigt.
Verglasung	Der Einbau von unfallsicherem Glas ist zu Vorbeugungszwecken begünstigt; einbruchsicheres Glas ist zur Vorbeugung unrechtmäßiger Handlungen begünstigt.

Wir erinnern schließlich daran, dass bei Mini-Arbeiten ohne eigentliche Baugenehmigung oder vorherige Meldung an den Sanitätsbetrieb der Steuerpflichtige eine Eigenerklärung erstellen muss, die den telematischen Übermittlern der Steuererklärung oder den Beamten im Falle einer Kontrolle vorzuweisen ist. Um den Abzug abzusichern, müssen die „sprechenden“ Überweisungen innerhalb 31/12/2026 erfolgen (es gilt das Kassaprinzip): Der Abzug wird anschließend in 10 gleichbleibenden Jahresraten aufgeteilt, beginnend mit dem 2027 eingereichten Vordruck 730 oder Modell Redditi. Wir stehen gerne zur Verfügung, um von Fall zu Fall die günstigste Lösung unter den verschiedenen Boni zu bewerten sowie die Voraussetzungen und die aufzubewahrenden Unterlagen zu prüfen.

2 Ladestationen für zu Hause: Anträge für den Beitrag von Invitalia ab sofort möglich (und auch für eventuelle regionale Zuschüsse)

Für natürliche Personen und Kondominien

Der „Bonus für häusliche Ladestationen“, verwaltet von Invitalia im Auftrag des Ministeriums für Unternehmen und Made in Italy (Ministerratsbeschluss – DPCM – vom 10/06/2026), unterstützt den Kauf und die Installation von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge zum privaten Gebrauch oder für Mehrfamilienhäusern. Für Installationen, die zwischen dem

26/06/2026 und dem 31/12/2026 abgeschlossen werden, können die Anträge von 12:00 Uhr am 22/09/2026 bis 12:00 Uhr am 31/01/2027 eingereicht werden. Das vollständige Informationsblatt zur Maßnahme mit allen Einzelheiten zu den Voraussetzungen und den Antragsmodalitäten ist auf der Website von Invitalia verfügbar:

<https://www.invitalia.it/incentivi-e-strumenti/bonus-colonnine-domestiche>

Zusammenfassend:

Begünstigte: in Italien ansässige natürliche Personen; Mehrfamilienhäuser, über den Verwalter oder einen bevollmächtigten Miteigentümer, für die Gemeinschaftsteile.
Höhe des Beitrags: 80% der zulässigen Ausgaben, bis zu einem Höchstbetrag von 1.500 Euro für natürliche Personen und 8.000 Euro für Mehrfamilienhäuser.
Zulässige Ausgaben: Kauf und Installation der Ladestation, Elektroanlagen und unbedingt notwendige Bauarbeiten, Überwachungsgeräte, Planung und Abnahmen, neuer POD-Anschluss.
Technische Anforderungen: fabrikneue Infrastruktur mit Standardleistung, ausschließlich für den privaten Gebrauch (oder gemeinschaftlichen Gebrauch im Miteigentum) bestimmt und nicht öffentlich zugänglich.
Zahlung und Antrag: Ausgaben mit nachverfolgbarer Zahlung (Finanzierungen ausgeschlossen); telematischer Antrag von 12:00 Uhr des 22/09/2026 bis 12:00 Uhr des 31/01/2027, bis zur Erschöpfung der Mittel (15 Millionen Euro für 2026).

Angesichts der chronologischen Reihenfolge der eingereichten Anträge und der begrenzten Mittel ist es ratsam, sich rechtzeitig zu organisieren: Wir stehen gerne zur Verfügung, um die Voraussetzungen zu prüfen und Sie bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen zu unterstützen. Wir weisen abschließend darauf hin, dass je nach Region oder Provinz des Wohnsitzes weitere öffentliche, regionale oder provinzielle Zuschüsse verfügbar sein könnten, die alternativ oder unter Umständen kumulierbar mit dem staatlichen Beitrag sind. In Südtirol beispielsweise gewährt die Autonome Provinz Bozen einen Beitrag von 80% der zulässigen Ausgaben für den Kauf und die Installation von Ladesystemen für Elektrofahrzeuge zum privaten Gebrauch, bis zu einem Höchstbetrag von 1.000 Euro pro System (maximal 3 Systeme pro natürlicher Person). Der Antrag ist online über das Portal myCivis einzureichen, verpflichtend vor Ausstellung der Rechnung. Die Kumulierbarkeit mit dem staatlichen Beitrag ist von Fall zu Fall zu prüfen. Weitere Informationen sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://mycivis.civis.bz.it/de/Services/ServiceDetail/?id=1178>

3 Begünstigte Zuweisung von Gütern an Gesellschafter: letzte Gelegenheit innerhalb 30/09/2026

Für Personen- und Kapitalgesellschaften

Das Haushaltsgesetz 2026 (Art. 1, Absätze 35 bis 40, Gesetz Nr. 199/2025) hat erneut die begünstigte Regelung für die Zuweisung oder Veräußerung von nicht betrieblich genutzten

Gütern an die Gesellschafter sowie die begünstigte Umwandlung in eine einfache Gesellschaft für Immobilienverwaltungsgesellschaften innerhalb 30/09/2026 eingeführt. Es handelt sich um ein mittlerweile sehr nahes Zeitfenster, das eine rasche Bewertung der Situation erfordert.

Kurz zusammengefasst:

Wer kann darauf zugreifen: AG, Kommanditgesellschaft auf Aktien, GmbH, OHG und KG (auch Scheingesellschaften, faktische Gesellschaften oder solche in Liquidation); ausgeschlossen sind nichtkommerzielle Körperschaften, gebietsfremde Gesellschaften mit Betriebsstätte in Italien, Genossenschaften und Konsortien.
Begünstigungsfähige Güter: Immobilien, die nicht unmittelbar in der Unternehmenstätigkeit genutzt werden (ihrer Natur nach betriebliche Immobilien, die nicht genutzt werden, Anlageimmobilien, Warenimmobilien) sowie im Register eingetragene, nicht betrieblich genutzte bewegliche Güter (z. B. Kraftfahrzeuge, Boote).
Voraussetzung bei den Gesellschaftern: im Gesellschafterbuch zum Stichtag 30/09/2025 eingetragen sein, oder innerhalb 30/01/2026 aufgrund eines Übertragungstitels mit sicherem Datum vor dem 01/10/2025, unter Wahrung der Gleichbehandlung der Gesellschafter (par condicio).
Steuervorteil: Ersatzsteuer auf Irpef/Ires/Irap von 8% (10,5% für Scheingesellschaften) auf die Differenz zwischen dem normalen Wert und dem steuerlich anerkannten Wert der Güter, gegen Auflösung ausreichender Gewinn- und/oder Kapitalrücklagen.
Zahlung: Die Ersatzsteuer ist in zwei Raten zu entrichten, 60% innerhalb 30/09/2026 und 40% innerhalb 30/11/2026, mittels Vordruck F24 (verrechenbar mit verfügbaren Guthaben).

Angesichts der Nähe der Frist laden wir Sie ein, uns so bald wie möglich zu kontaktieren, um das Vorliegen der Voraussetzungen zu prüfen und die Zweckmäßigkeit der Maßnahme im Hinblick auf Ihre gesellschaftsrechtliche und vermögensrechtliche Situation zu bewerten.



Die hier enthaltenen Informationen sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Newsletter gültig; die gesetzlichen Bestimmungen können sich in der Zwischenzeit jedoch geändert haben. Der Inhalt der Newsletter stellt kein Gutachten in Steuer- und/oder Rechtsfragen dar und kann auch nicht als solches für eine spezifische Situation herangezogen werden. Bureau Plattner übernimmt keine Haftung für unternommene oder unterlassene Handlungen, welche auf Basis dieser Newsletter durchgeführt werden.

Alle Informationen über unsere Datenschutzbestimmungen entnehmen Sie bitte der Privacy Policy auf unserer Homepage: <https://www.bureauplattner.com/it/cookie/>. Für Fragen hierzu können Sie sich gerne an folgende E-Mail Adresse wenden: privacy@bureauplattner.com.

© Bureau Plattner – Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte
www.bureauplattner.com

