

CIN - Kenncode Beherbergungsstrukturen.....	1	Auslandsrechnungen mit Kleinbeträgen.....	4
Zweijährige Vergleichsvereinbarung - CPB.....	2	Digitalisierung Kleinstunternehmen -	
Absetzbarkeit bauliche Sanierung – mögliche		Landesbeitrag	5
Änderung.....	2	Aufwertung Grundstücke und Beteiligungen ...	5
Kurzzeitvermietungen	3	Umzug fast fertig.....	6
5.0 statt 4.0 ?	4		

CIN - KENNCODE BEHERBERGUNGSSTRUKTUREN

Ziel der Einführung des nationalen Kenncodes bei Beherbergungsstrukturen ist es, Transparenz zu schaffen und den unlauteren Wettbewerb (Stichwort Vermietung von privaten Wohnraum zu touristischen Zwecken) einzudämmen.

Der Kenncode muss vom Inhaber/rechtlichen Vertreter beim Ministerium mittels einer online-Prozedur beantragt werden. Seit 7. August 2024 ist testweise die Nationale Datenbank der Beherbergungsstrukturen und Immobilien, die zu touristischen Zwecken vermietet werden (BDSR = Banca Dati Strutture Ricettive), für Südtirol zugänglich und seit diesem Datum können bereits Ansuchen um die Zuweisung des nationalen Kenncodes (CIN) von Seiten der Inhaber von Beherbergungsstrukturen und den Vermieterinnen und Vermietern von Immobilien zu touristischen Zwecken gestellt werden. Mit 01. September hat die Testphase geendet, dann hat man 60 Tage Zeit für die Anfrage.

Der nationale Kenncode (CIN) muss künftig bei jeder Werbeanzeige und somit auch auf der Homepage der Beherbergungsstruktur angeführt werden.

Zudem muss dieser am Betriebsgebäude der **Beherbergungsbetriebe**, der **Privatzimmervermietungen**, der **Urlaub-auf-dem-Bauernhof-Betriebe** sowie an allen **Gebäuden**, in denen sich **touristisch genutzte** Unterkünfte befinden, angebracht werden. Außerdem muss der CIN auch **Buchungsportalen** und Immobilienvermittelnden mitgeteilt werden, da diese verpflichtet sind, den nationalen Kenncode der Beherbergungsstruktur in deren Anzeigen anzugeben.

Mit Beendigung der Testphase am 01. September haben die CIN-pflichtigen Subjekte (Beherbergungsbetriebe, Privatzimmervermieter, Urlaub-auf-dem-Bauernhof-Betriebe, andere Kurzzeit-Vermieter von touristisch genutzten Immobilien) **60 Tage Zeit**, um den nationalen Kenncode online zu beantragen und diesen bei jeder Anzeige zu verwenden sowie am Betriebsgebäude anzubringen.

Nach Ablauf dieser 60 Tage sind die Gemeinden aufgerufen, die Beherbergung von Personen in Beherbergungsstrukturen bzw. die Vermietung von Unterkünften zu touristischen Zwecken, ohne nationalen Kennkodex (CIN), mit einer **Verwaltungsstrafe von 800 Euro bis 8.000 Euro** zu ahnden.

Zugriff auf die BDSR-Plattform und notwendige Unterlagen

Für die Beantragung des nationalen Kenncodes (CIN) muss sich der Betriebsinhaber bzw. die Betriebsinhaberin, der gesetzliche Vertreter des Unternehmens oder eine von diesen beauftragte Person (delegato) mittels eines gültigen **SPID** (digitale Identität) oder **CIE** (elektronischer Personalausweis "Carta d'Identità Elettronica") auf der BDSR-Plattform einloggen.

Um eine schnelle Überprüfung der in der Datenbank bereits vorhanden Daten bzw. Ergänzung der fehlenden Daten zu ermöglichen, braucht es folgende Unterlagen:

- Handelskammerauszug

- Katasterauszug oder Miet- bzw. Pachtvertrag, aus welchen die Parzellennummer (particella) der Immobilie, die Katasterkategorie (categoria catastale), das Katasterblatt (foglio) und die Baueinheit (subalterno) der Betriebsimmobilie hervorgehen. Der Katasterauszug kann vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin der Immobilie kostenlos über den Online-Dienst MyCivis mittels SPID oder CIE heruntergeladen werden.
- Aktuelle Betriebserlaubnis oder Tätigkeitsmeldung bei Privatzimmervermietung.

Hier der Link zum BDSR: <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>.

Wir stehen gerne bei weiteren Fragen oder Schwierigkeiten bei der Anmeldung des CIN zur Verfügung.

ZWEIJÄHRIGE VERGLEICHSVEREINBARUNG - CPB

Im Zuge der Umsetzung verschiedener Steuerreformen wurde die sog. Vorabvereinbarung (concordato preventivo biennale - CPB) eingeführt. Jetzt sind die Berechnungen hierzu verfügbar.

Beim CPB handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen dem Steuerpflichtigen und dem Finanzministerium in Bezug auf die Höhe der Besteuerungsgrundlage aus unternehmerischen und freiberuflichen Einkünften der Jahre 2024 und 2025.

Auf der Basis der Gewinn- und Umsatzentwicklung der letzten 3 Jahre berechnet der Fiskus welchen betrieblichen Gewinn er sich für die Jahre 2024 und 2025 des Unternehmens oder des Freiberuflers vorstellt. Dabei langt der Fiskus meistens recht ordentlich zu. Die Agentur geht in den allermeisten Fällen von steigenden Gewinnen (von mindestens +0,60% bis +17.256,92% in einer unserer Simulationen) aus und schreibt diese im Vorschlag für 2024 und 2025 vor. Je „braver“ der einzelne in der Vergangenheit war desto „bescheidener“ fallen die Vorstellungen des Fiskus aus. Bei Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit, für die die Anwendung der ISA verpflichtend ist und keine Steuerschulden oder andere strafrechtliche Verstöße anhängig sind, kann der Unternehmer bzw. die Unternehmerin diese Vereinbarung wählen.

VORTEILE: wer den Vorschlag der Agentur für Einnahmen annimmt, ist von bestimmten Kontrollen ausgeschlossen und hat Anspruch auf spezifische Prämienvorteile des ISA-Regimes. Auf die von der Agentur für 2024+2025 vorgeschlagenen Gewinne müssen dann die Steuern bezahlt werden, gleich ob erreicht oder auch nicht. Werden diese vorgeschriebenen Gewinne überschritten, ist auf den Überstand keine Steuer zu zahlen. Die Annahme hat keine Auswirkungen auf die MwSt. und keinen Einfluss auf die buchhalterischen Auflagen. Die Vereinbarung ist nichtig, wenn die Tätigkeit aufgelassen wird, wenn während des Vereinbarungszeitraumes die Tätigkeit grundlegend geändert wird oder im Falle von besonderen Umständen, die zu einem geringeren Einkommen oder einem geringeren Produktionswert führen.

Die ersten Berechnungen haben trotz Nachbesserungen seitens der Agentur gezeigt, dass dieser Vorabvergleich sich nur im Falle von stark steigenden Umsätzen bei gleichbleibenden oder gering steigenden Kosten, also bei stark steigenden Gewinnen rentiert.

Wenn Sie sich sicher sind, dass das Resultat 2024 deutlich besser als jenes von 2023 ausfallen wird, macht es Sinn, sich die Berechnungen näher anzuschauen. Wir bitten um umgehende Mitteilung, damit die entsprechende Wahl im Oktober getroffen werden kann (Abgabe der Steuererklärung).

ABSETZBARKEIT BAULICHE SANIERUNG – MÖGLICHE ÄNDERUNG

Aufgrund der Einführung des Steuerbonus „Superbonus 110%“ und der Möglichkeit der Abtretung von Steuerguthaben hat sich der Staat erheblich verschuldet.

Es ist daher zu erwarten, dass in naher Zukunft die Steuerabsetzbeträge für Sanierungen tendenziell herabgesetzt werden, um der in den vergangenen Jahren entstandenen finanziellen Belastung entgegenzuwirken. Der Steuerabsetzbetrag für zukünftige Wiedergewinnungsarbeiten (Art. 16-bis TUIR) wird möglicherweise für die Jahre 2025 bis 2027 „nur“ mehr 36 Prozent betragen und soll für die Jahre 2028 bis 2033 auf 30 Prozent verringert werden. Die derzeit bestehende Ausgabenobergrenze von 96.000 Euro wird vermutlich auf 48.000 Euro herabgesetzt. Deshalb ist es überlegenswert, noch heuer kräftige Akontozahlungen zu tätigen, sollten in Kürze bauliche Sanierungsarbeiten anstehen.

KURZZEITVERMIETUNGEN

Wie bekannt, hat das Haushaltsgesetz für das Jahr 2024 die Kurzzeitvermietung teilweise neu geregelt. Zurzeit werden wegen des Bettenstopps so gut wie keine neuen Anträge von den Gemeinden angenommen, trotzdem eine Übersicht der wichtigsten Vorschriften und Regelungen.

Ein „Kurzzeitmietvertrag“ ist ein Mietvertrag über eine Wohnimmobilie mit einer Dauer von höchstens 30 Tagen, der von natürlichen Personen außerhalb der Geschäftstätigkeit (und somit von Privatpersonen) abgeschlossen wird. In die Kategorie der Kurzzeitmietverträge fallen auch Mietverträge, bei denen die Reinigung der Räumlichkeiten und die Bereitstellung von Wäsche sowie die Bereitstellung von WLAN und Versorgungseinrichtungen vorgesehen sind. Der Kurzzeitmietvertrag kann für touristische Zwecke (Ferienaufenthalt) oder auch für nicht touristische Zwecke (Malerfirma braucht für 2 Wochen eine Wohnung in der Nähe der Baustelle) abgeschlossen werden. Ein Kurzzeitmietvertrag kann direkt mit dem Endkunden, oder über Immobilienmakler oder über Online-Portale (z.B. AirBnB) abgeschlossen werden.

Seit diesem Jahr müssen alle Immobilien, die für Kurzzeit- und/oder Touristenvermietungen genutzt werden, mit Gas- (sofern mit Gas gekocht oder geheizt wird) / Kohlenmonoxid-Messgeräten (bei Gas-, Öl- oder Holzofen) und tragbaren Feuerlöschern, die an zugänglichen Stellen und in jedem Fall alle 200 Meter anzubringen sind, ausgestattet sein. Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung wird mit einer Strafe zwischen 600,00 und 6.000,00 Euro geahndet.

Mit 01. September wurde ein nationaler Identifikationscode (CIN) für Wohnimmobilien, die für Kurzzeitmieten (Privatpersonen) genutzt werden und für jene mit touristischer Vermietung (Hotel, Pensionen, Residence, Urlaub auf dem Bauernhof, Privatzimmervermieter, usw.) eingeführt.

- Der CIN wird vom Tourismusministerium über ein spezielles telematisches Verfahren ausgestellt und muss außerhalb des Gebäudes, in der sich die Immobilie oder Anlage befindet, angebracht werden;
- in allen Anzeigen und Werbungen, egal wo sie veröffentlicht werden, angegeben werden, ebenso auf der Homepage.

Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung bringt erhebliche Strafen mit sich (800 bis 8.000 Euro).

Private (nicht-unternehmerische) Kurzzeitvermietung

Die Kurzzeitmiete von bis zu vier Immobilien kann in den privaten Bereich fallen, sofern man dies nicht gewerblich (also mit MwSt.-Nr.) ausüben will. Bis zu vier Immobilien ist es also möglich, Kurzzeitmietverträge in privater Form abzuschließen, ohne eine Mehrwertsteuernummer eröffnen zu müssen und in der Handelskammer eingetragen zu sein.

Die Einkünfte aus Kurzzeitmieten unterliegen der Einkommensteuer. Privatpersonen, die einen Kurzzeitmietvertrag abschließen, haben jedoch die Möglichkeit, sich für die Anwendung der Ersatzsteuer auf Mieten (sog. „cedolare secca“) zu entscheiden, und zwar mit folgenden Steuersätzen: 21% für die erste Wohnung, 26% für die weiteren (max.3). Umfasst die Vermietung auch Nebenleistungen (Frühstück, Wäsche, Endreinigung), dann müssen alle verwaltungstechnischen Voraussetzungen eingehalten werden und die Ersatzsteuer auf Mieten ist in diesem Fall nicht anwendbar.

Vor der Aufnahme der Kurzzeitvermietung ist folgendes zu beachten:

- Anmeldung der Tätigkeit bei der Gemeinde über das SUAP-Portal;
- Antrag um Erhalt des CIN beim Tourismusministerium
- Einholung der eventuellen Genehmigung bei der Kondominiumsverwaltung;
- Anforderung des Zugangskodex für die Gästemeldung bei der Quästur für das Portal „alloggiatiweb“;
- Anforderung beim örtlichen Tourismusverein/-amt der Software (LTS-Touristmanager) für die Gästemeldung an die Staatspolizei und das ASTAT und die Abrechnung der Ortstaxe.

Wird die Vermietung durch Vermittler (z.B. AirBnB oder Booking) organisiert, dann muss dieser einen Quellensteuereinbehalt von 21% auf die Entgelte tätigen. Dieser Einbehalt kann dann bei der Abrechnung in der Steuererklärung in Abzug gebracht werden. Die Plattformen holen hierfür derzeit bei den angemeldeten Betrieben den CIN ein (siehe oben, Termin ist der 02. November).

Bei mehr als vier vermieteten Immobilien in Kurzzeitvermietung handelt es sich um eine unternehmerische Tätigkeit.

Wer die Tätigkeit der Vermietung zu touristischen Zwecken (mit „Gastgewerbelizenz“) oder der Kurzzeitvermietung in unternehmerischer Form (mit „Privatzimmervermieter-Lizenz“, weil mehr als 4 Wohnungen in Kurzzeitvermietung, oder als Wahl auch mit weniger als 4) ausübt, unterliegt der Verpflichtung, bei der Einheitlichen Stelle für produktive Tätigkeiten der Gemeinde (SUAP-Portal) eine beglaubigte Meldung über den Beginn der Tätigkeit (SCIA) einzureichen. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung wird eine Strafe zwischen 2.000,00 und 10.000,00 Euro verhängt.

Die Ortstaxe schlussendlich wird über die Software der Tourismusvereins/Verkehrsamt (LTS-Touristmanager) berechnet und ist innerhalb 15. des darauffolgenden Monats an die Gemeinde zu entrichten. Der Einzahlungsschein (PagoPa- Vordruck) wird vom Programm zur Verfügung gestellt.

5.0 STATT 4.0 ?

Auf 4.0 folgt 5.0, es wird aber zunehmend komplizierter.

Bei der neuen Begünstigung ist die Neuanschaffung intelligenter, digitaler Maschinen, Geräte, Anlagen und immaterieller Anlagegüter durch Unternehmen gefördert. Die Investitionen müssen in den Jahren 2024 und 2025 getätigt werden.

Gefördert wird im Prinzip die Anschaffung derselben Güter, die bereits mit dem Steuerbonus Industrie 4.0 gefördert werden. Neu ist jedoch, dass der Steuerbonus Transition 5.0 nur zusteht, wenn das Unternehmen aufgrund der Investition eine Energieeinsparung erzielt. Die Höhe des Steuerbonus hängt einerseits vom Investitionsvolumen ab und andererseits von der erzielten Energieeinsparung.

Auch Investitionen in Anlagen, die in den Betrieben für die Selbsterzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen dienen, sind begünstigt (z.B. in eine Photovoltaikanlage, Biomasseanlagen sind hingegen ausgeschlossen), aber nur wenn diese im Zusammenhang mit dem Erwerb geförderter intelligenter Maschinen stehen. Ebenfalls begünstigt sind die mit der Investition zusammenhängenden Personalschulungen.

Jetzt sind einige der entsprechenden Durchführungsbestimmungen erlassen worden und wie befürchtet ist die Sache de facto nur auf große Investitionsvolumina anwendbar, weil sehr aufwändig und mit hohen technischen Kosten verbunden.

Die Prozedur für den Erhalt der Förderung in Stichpunkten: vor Tätigung der Investition ist ein telematischer Antrag beim GSE (Gestore dei Servizi Energetici) einzureichen. Diesem Antrag muss auch ein technisches Gutachten beigelegt werden, welches die voraussichtliche Energieeinsparung der neuen Anlage bestimmt. Nach erfolgter Investition muss zusätzlich noch ein zweites Gutachten vom Techniker erstellt werden, welches die Voraussetzungen der Energieeinsparung bestätigt.

Die Bestimmungen sprechen immer von einem Investitionsprojekt. Es geht also nicht nur um den Erwerb eines bestimmten Gegenstandes, sondern mit dem interessierten Gegenstand muss auch ein bestimmtes Ergebnis, nämlich die vorgeschriebene mindeste Energieeinsparung erzielt werden.

Die Berechnung der Energieeinsparung ist sehr komplex. Der Sachverständige muss in seinem Bericht nicht nur die bei der Anmeldung des Investitionsprojektes theoretisch erzielbaren Einsparungen bestätigen, sondern auch die nach Abschluss der Investition tatsächlich erzielten Einsparungen messen und bestätigen. Der Abschlussbericht betrifft also nicht nur die Bestätigung, dass das Projekt nach dem ursprünglichen Plan realisiert wurde, sondern dass auch die geplanten Einsparungen erzielt wurden.

AUSLANDSRECHNUNGEN MIT KLEINBETRÄGEN

Wie bereits bekannt, müssen ab dem 1. Juli 2022 alle Umsätze und Einkäufe mit dem Ausland einzeln als elektronische Rechnung an die Einnahmenagentur versendet werden. Die Frist für die telematische Übermittlung ist der 15. des Folgemonats nach Erhalt der Rechnung.

Auch bei Bestellungen über „Amazon“ oder andere Verkaufsplattformen im Internet ist es erforderlich, dass der jeweilige Verkäufer unter Angabe der MwSt.-Nummer eine ordnungsgemäße Rechnung ausstellt. Es kommt häufig vor, dass diese Rechnungen unvollständige oder unverständliche Unternehmensdaten

enthalten und nicht korrekt ausgestellt werden. Dies führt in der Buchhaltung zu einem erheblichen Mehraufwand. Die richtige Verbuchung solcher Rechnungen ist oftmals komplex und zeitaufwendig. Wir möchten unsere Kunden daher bitten, insbesondere bei sehr geringen Beträgen und in Fällen, in denen die Waren auch im lokalen Handel erhältlich sind, vor dem Onlinekauf eine Kosten-Nutzen-Überlegung vorzunehmen.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die Möglichkeit besteht, für alle Einkäufe auf der Plattform „Amazon“ eine elektronische Rechnung direkt von „Amazon“ zu erhalten. Dadurch wird zum einen die fehlerhafte Rechnungsstellung durch verschiedene Online-Verkäufer auf „Amazon“ vermieden, und zum anderen stehen Ihnen alle „Amazon“-Käufe als elektronische Rechnungen in Ihrem Rechnungsportal zur Verfügung. Die entsprechende Einstellung können Sie in Ihrem „Amazon“-Business-Konto vornehmen, bei „*Gestisci account aziendale*“, wählen Sie „*Fatturazione e spedizione*“ und aktivieren Sie die Option „*Fatturazione da Amazon (soluzione fornitore unico)*“.

DIGITALISIERUNG KLEINSTUNTERNEHMEN - LANDESBEITRAG

Die Förderung gilt für Einzelunternehmen, Personen- oder Kapitalgesellschaften, welche in Südtirol eine Handwerks-, Industrie-, Handels-, Dienstleistungs- oder Tourismustätigkeit (Gastgewerbe) als Haupttätigkeit ausüben und als Kleinunternehmen bis zu 5 Mitarbeiter (JAE) gelten.

Die Unternehmen müssen im Handelsregister von Bozen eingetragen sein oder eine freiberufliche Tätigkeit ausüben, die in den Listen oder Verzeichnissen laut Artikel 2229 des Zivilgesetzbuches eingetragen ist. Für Freiberufler gilt die Förderung für die erste freiberufliche Tätigkeit in den ersten 5 Tätigkeitsjahren.

Förderfähig sind Vorhaben für die Einführung digitaler Technologien / Prozesse zur Umsetzung und Verbesserung:

- von Organisations- und Geschäftsmodellen;
- des Internetauftrittes des Unternehmens und der Formen des elektronischen Handels;
- der Verwaltung von sozialen Medien und digitalen Kommunikationsmodellen und besonders:
- Schulungs-, Coaching- und Tutoring-Initiativen, die sich an Angestellte, Inhaber/Inhaberinnen und Gesellschafter/Gesellschafterinnen richten, die im Antrag stellenden Unternehmen oder in Partner- oder in sonstiger Form verbundenen Unternehmen tätig sind;
- Initiativen zu Beratung und Wissensvermittlung;
- Ankauf und Optimierung von Software.

Die Mindestausgabe für förderfähige Vorhaben beträgt 2.000 Euro je Antrag, die Höchstaussgabe 10.000 Euro je Antrag. Die Förderung wird bis zum Höchstsatz von 60 % der zulässigen Ausgabe in „de minimis“ gewährt. Die Anträge können ausschließlich online innerhalb 31. Oktober über den E-Government-Service der Landesverwaltung eingereicht werden. Im Zeitraum 2022-2024 kann nur ein Antrag je Unternehmen eingereicht werden.

AUFWERTUNG GRUNSTÜCKE UND BETEILIGUNGEN

Für Privatpersonen, einfache Gesellschaften, sowie nicht gewerbliche Körperschaften wurde mit dem Haushaltsgesetz 2024 mittlerweile zum 22. (!) Mal die Möglichkeit der Aufwertung für die zum 01.01.2024 gehaltenen Beteiligungen und Grundstücke (Baugrundstücke oder landwirtschaftliche Grundstücke) vorgesehen. Die Aufwertung kann durch Zahlung einer begünstigten Ersatzsteuer von 16 % getätigt werden. Die Frist für die beeidete Schätzung und die Zahlung der Ersatzsteuer (bzw. der ersten Rate) wurden von 30.06.2024 auf den 30.11.2024 aufgeschoben.

UMZUG FAST FERTIG

Wir sind Ende Juli umgezogen! Unser neues Büro befindet sich in der Duca d'Aosta- Strasse, 39, ganz in der Nähe des Gerichtsgebäudes.

Im Hinterhof befindet sich ein Kundenparkplatz mit Stellplätzen, welche unseren Kunden zur Verfügung stehen. Außerdem ist die ACI-Tiefgarage nicht weit entfernt und vor dem Büro gibt es blaue Kurzparkplätze. Zurzeit funktioniert die Telefonanlage noch nicht vollständig, dies müsste sich aber demnächst beheben. Wir bitten um Nachsicht.



Mit freundlichen Grüßen
CONTOR

Werner Teutsch

Dr. Werner Teutsch

Dieses Rundschreiben ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei nicht um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung. Contor haftet nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Laut geltender Datenschutzgrundverordnung informieren wir, dass wir Ihnen im Rahmen unserer Tätigkeit unverbindliche Rundschreiben und Fälligkeitslisten zusenden, in denen wir über steuer- und handelsrechtliche Neuerungen sowie über Fälligkeiten und steuerliche Verpflichtungen informieren. Falls Sie künftig keine derartigen Informationen mehr von uns erhalten möchten, können Sie dem Erhalt jederzeit mittels Mitteilung an post@contor.it widersprechen.