

## Immobilien Eigentum in Italien: das kommt auf Sie zu

Bei strahlendem Sonnenschein ist der Kauf einer Ferienimmobilie mit Blick auf die Berge, den See oder das glitzernde Meer geglückt, da kann man sich eigentlich mit einem Glas Wein in der Hand beruhigt zurücklegen und das „dolce vita“ genießen.... Natürlich, aber nicht zu lange. Leider ist Italien nicht das vollkommene Paradies. Ferien- und / oder Auslandsimmobilien produzieren auch für den ausländischen Eigentümer eine Reihe von Pflichten. Da die italienischen Behörden nur in Ausnahmefällen mit den Verpflichteten schriftlich Kontakt aufnehmen oder von sich aus informieren, ist es also besser, vorbereitet zu sein. Sobald die Unterschrift auf der notariellen Erwerbsurkunde trocken ist, geht es los:

Als Immobilieneigentümer sind Sie nach dem Erwerb und der Zahlung der Grunderwerbssteuer beim Notarvertrag automatisch für die Immobilie weiter steuerpflichtig in Italien, auch wenn Sie nur in den Ferien dort sind und den ersten Wohnsitz, den Verdienst und das Vermögen im Ausland haben und versteuern. Im Notarvertrag haben Sie dazu eine steuerliche Bezugsadresse in Italien („domicilio fiscale“) gewählt, in der Regel an der Adresse der erworbenen Immobilie.

Das Eigentum als solches wird durch den italienischen Staat grds. als steuerbarer Geldvorteil gesehen. Der steuerliche Gewinn einer Immobilie, die sogenannte „rendita“ muss in Italien versteuert werden, ganz unabhängig davon, ob man dort auch seinen Wohnsitz hat. Die Bemessung wird auf den sog. **Katasterwert** der Immobilie bezogen. Dieser wird für ganz Italien und jede Immobilie durch die Finanzbehörde verfügt und ist aus dem Katastrauszug der erworbenen Immobilie und der Notarurkunde ablesbar. Als „rendita“ wird dort die Gewinnquote in Euro angegeben. Nur, wenn der Betrag für alle erworbenen Immobilien unter € 500,00 liegt, ist man von der Steuererklärung befreit. Sonst erfordert die Steuerpflichtigkeit eine jährliche Einkommens-**Steuererklärung** (sog. IRPEF) für alle natürlichen Personen, einzureichen bis zum 30.6., am besten durch einen italienischen Steuerberater. Keine falschen Hoffnungen: Hier gibt es auch keine Befreiung in bilateralen Doppelbesteuerungsabkommen, die Steuer „klebt“ am Standort der Immobilie.

Daneben werden nach dem Immobilienerwerb direkt gegenüber der Gemeinde verschiedene Steuern und Gebühren fällig:

Die kommunalen Immobiliensteuern für Zweitwohnungen (**IMU** imposta municipale unica) werden zum 30.6. und 31.12. jeden Jahres gezahlt. Daneben sind natürlich die Müllgebühren an die Gemeinde zu entrichten (**TARI**: tassa sui rifiuti), in 4 Raten oder einmal zum 30.7. Die Zahlungen wurden zuletzt 2013 für die getrennte Müllentsorgung (Glas, Plastik&Verpackungen, Papier, Bioabfälle, Gartenabfälle) für ganz Italien überarbeitet.

Die dafür zuständigen Gemeinden müssen den Service nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip organisieren, was einige Erhöhungen zur Folge hatte. Zusätzlich hat jede Gemeinde eine Müllordnung, in der die Einzelheiten festgelegt sind. So ist zu beachten: Auch wenn ich über Jahre das Haus nicht nutzen sollte, fällt die Gebühr dennoch an. Genau wie die Grundgebühren für Strom, Wasser und ev. Gas. Seit 2014 können die Gemeinden zudem eine allgemeine Servicesteuer (**TASI**: *tassa sui servizi indivisibili*) erheben.

Die Zahlungen an Steuerbehörde und Gemeinde haben grds. auf speziellen Vordrucken zu erfolgen (Formular „F 24“). Diese werden bei den Banken zur Verfügung gestellt, können in Papierform oder online ausgefüllt werden, dafür ist wegen der notwendigen Zahlungscodes allerdings Fachwissen erforderlich. Eine Online-Zahlung setzt ein italienisches Bankkonto voraus. Zahlungen aus dem Ausland sind im Einzelfall nur gegenüber den Gemeinden und per SEPA-Überweisung möglich, wenn zuvor eine solche Zahlungsweise ausdrücklich ermöglicht wurde.

Da in Italien grundsätzlich das ungeschriebene Prinzip gilt: „der Bürger und Steuerpflichtige hat sich selbst zu kümmern“ und Unwissenheit oder mangelnde Sprachkenntnisse nicht vor Strafe schützen, kann es durchaus sein, dass Sie weder von der Gemeinde oder sonst einer Behörde eine Zahlungsaufforderung zugesandt bekommen. Deshalb sind vertrauensvolle Helfer wichtig, wenn man die Landessprache nicht oder noch nicht gut beherrscht. Proaktiv nachzufragen ist immer die bessere Lösung. Auch wenn es manchmal Jahre dauert, haben gerade die kleinen die Gemeinden inzwischen erkannt, welche Einnahmemöglichkeiten in den Gebühren liegen. Stellen sie ausgebliebene oder unvollständige Zahlungen fest, ergeht ein Nachzahlungsbescheid in doppelter Höhe nebst Zinsen. Das kann dann sehr teuer werden und die gute Ferienlaune nachhaltig verderben.