

MITTEILUNG ZUR GEMEINDEIMMOBILIENSTEUER

I.– ALLGEMEINE HINWEISE

In welchen Fällen muss die Mitteilung abgefasst werden.

Die Meldepflicht besteht, wenn einer der folgenden Umstände eingetreten ist:

Wenn ein Eigentumswechsel erfolgt ist, beispielsweise aufgrund von Kauf, Verkauf, Schenkung, Erbschaft, Tausch oder Teilung.

Wenn bezüglich der Liegenschaft eines der folgenden Realrechte begründet oder aufgehoben worden ist:

- Fruchtgenuss: z.B. Begründung, Verzicht, Beendigung durch Todesfall oder bei Schenkung;
- Gebrauch oder Wohnrecht: z.B. Ehetrennung oder -Scheidung, Ableben des Ehepartners, Erbschaft;
- Erbpacht;
- - Oberflächenrecht;
- - Leasingverträge.

Wenn die Liegenschaften ihre Eigenschaften verändert haben:

- landwirtschaftlicher Grund ist Baugrund geworden oder umgekehrt;
 - das Bauwerk hat seinen landwirtschaftlichen Charakter verloren;
 - auf dem Baugrund ist ein Bau fertiggestellt worden (oder umgekehrt der Bau ist Baugrund geworden);
 - Katastereintragung von Liegenschaften welche der Gruppe D angehören;
 - in die Gruppe D einstuftbare Liegenschaften ohne Katasterwerte, wenn ein kostenbedingter Wertzuwachs verbucht wird;
 - Änderung des Katasterertrages des Bauwerkes infolge von strukturellen Veränderungen;
- Wohnungen die nicht mehr als Hauptwohnung dienen, oder umgekehrt die als Hauptwohnung bestimmt wurden;
- der Marktwert des Baugrundes hat sich geändert;
 - die Liegenschaften haben das Anrecht auf Befreiung oder Nichtbesteuerung hinsichtlich der ICI erworben oder verloren.

Wann muss die Mitteilung abgefasst werden

Die Mitteilung der angeführten subjektiven und strukturellen Änderungen muss innerhalb des von der Gemeinde beschlossenen Termins abgegeben werden.

In welchen Fällen muss die Mitteilung nicht abgefasst werden

Falls die Liegenschaften, auch wenn sie verkauft oder wenn auf denselben Nutzungsrechte begründet wurden, weiterhin von der ICI befreit bleiben.

Falls die einzige Veränderung für die Gebäude in der Zuweisung oder in der Änderung oder in der Richtigstellung des Katasterertrages besteht.

Weiters bilden keinen Veränderungsgrund und beinhalten somit keine Meldepflicht:

- die Veränderung der Hebesätze oder des Freibetrages für die Hauptwohnung aufgrund eines Beschlusses der Gemeinde;
- die Erhöhung des buchhalterischen Wertes infolge der Angleichung der

Anpassungskoeffizienten der Gebäude, die gänzlich im Besitz von Unternehmen sind;

- die Anwendung des Abzuges oder der Ermäßigung des Steuersatzes für die rechtmäßig zugewiesenen Mietwohnungen des Institutes für den geförderten Wohnbau;

Wer muss die Mitteilung abfassen

Ist die Verpflichtung zur Mitteilung durch ein Rechtsgeschäft gegeben (wie beispielsweise bei Verkauf, Schenkung, Erbfolge, Begründung oder Erlöschen der genannten dinglichen Nutzungsrechte, Abschluss eines Leasingvertrages) muss dieselbe von allen beteiligten Parteien, unter Angabe der diesbezüglichen Änderungen, getrennt abgefasst werden.

Die eingetretenen strukturellen Veränderungen oder Änderungen in der Zweckbestimmung der Liegenschaft, welche eine Veränderung des Steuerbetrages mit sich bringen, sind vom Inhaber des vollen Eigentums anzugeben oder, falls die Liegenschaft mit dinglichen Nutzungsrechten belastet oder Gegenstand eines Leasingvertrages ist, vom Fruchtnießer, vom Erbpächter, vom Inhaber des Überbaurechtes und vom Leasingnehmer.

Anmerkungen:

- Das Wohnungsrecht, das die Mitteilungspflicht mit sich bringt, ist ein Realrecht der Nutzung, das mit dem Benützungsrecht der Liegenschaft aufgrund eines Miet-, Pacht- oder Leihvertrages nicht verwechselt werden darf. Der Mieter, der Pächter oder der Entlehner haben hinsichtlich der Gemeindeliegenschaftsteuer keinerlei Verpflichtung.
- Die Mitteilung muss auch von Personen abgegeben werden, die im Ausland wohnen, wenn sie in Italien Liegenschaften besitzen.
- **Wenn mehrere Personen Inhaber von Realrechten auf der Liegenschaft sind (z.B. mehrere Eigentümer; volles Eigentum für einen Anteil und Fruchtgenuss für den restlichen Anteil) ist jeder Mitinhaber verpflichtet, die Mitteilung für den eigenen Anteil abzugeben.**

Neuerungen

Zur Abfassung der Mitteilung und zur Einzahlung der ICI ist für Konzessionen auf Demanialgründen der **Konzessionär** verpflichtet.

Für die durch zeitlich begrenzte Nutzungsrechte belastete Liegenschaften (s.g. **Multiwohnungsseigentum** ex GvD 1998/427) ist die Abfassung der Mitteilung und die Einzahlung der ICI vom Kondominiums- bzw. Gemeinschaftsverwalter zu tätigen.

Wo ist die Mitteilung abzugeben

Die Mitteilung ist bei jener Gemeinde abzugeben, in deren Gebiet sich die Liegenschaft befindet.

Wenn die Liegenschaft sich auf dem Gebiet von mehreren Gemeinden befindet, muss die Mitteilung in jener Gemeinde abgegeben werden, auf deren Gebiet sich die größere Fläche der Liegenschaft befindet.

II. WIE IST DIE MITTEILUNG ABZUFASSEN

1) Abschnitt „Steuerpflichtiger“

Im Abschnitt für den „Steuerpflichtigen“ (dieser ist immer auszufüllen) werden die Daten der Person angegeben, welche eine Änderung meldet oder einen Besitz an- oder abmeldet (entweder als Inhaber des vollen Eigentums, oder wenn die Immobilie von einem Realrecht belastet war, als Inhaber des Nutzungsrechtes, des Fruchtgenusses, des Gebrauchsrechtes, des Wohnrechtes, des Überbaurechtes, des Erbrechtes, von Leasing).

Dieser Abschnitt gilt sowohl für physische Personen, wie auch für Gesellschaften, für öffentliche oder private Körperschaften, für Vereinigungen und Stiftungen, Kondominien, usw.

Für nicht in Italien ansässige Personen ist an der für den Steuerwohnsitz vorgesehenen Stelle der Staat anzugeben sowie die Örtlichkeit und die Anschrift des Wohnsitzes.

Wird die Mitteilung vom Verwalter eines Kondominiums für die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes vorgelegt, ist die Steuernummer des Kondominiums, dessen Benennung, sowie, an Stelle des Steuerwohnsitzes, die Anschrift des Kondominiums anzugeben.

2) Abschnitt „Anmelder“

Dieser Abschnitt muss ausgefüllt werden, wenn sich der Steuerpflichtige vom „Anmelder“ unterscheidet.

Dies kann vorkommen:

- wenn sich der Steuerpflichtige entweder aufgrund des Gesetzes oder einer anderen vertraglichen Urkunde vertreten lässt;
- wenn die Meldung vom gesetzlichen oder vertraglichen Vertreter, vom Gesellschafter in seiner Eigenschaft als Verwalter, vom gerichtlich ernannten Kommissär, vom Liquidator bei freiwilliger Liquidation, vom Verwalter des Kondominiums, usw., abgefasst wird;
- wenn der Steuerpflichtige verstorben ist oder wenn ihm das Verfügungsrecht über seine Güter abgesprochen worden ist. Dabei ist dieser Abschnitt vom Nachfolger auszufüllen (bei mehreren Nachfolgern ist einer von ihnen anzugeben).

Die Eigenschaft des Anmelders muss in der hierfür vorgesehenen Zeile angeführt werden.

Auch wenn dieser Abschnitt ausgefüllt wird, muss in jedem Fall auch der Abschnitt, der den Steuerpflichtigen betrifft, ausgefüllt werden.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass jeder einzelne Mitinhaber, eine eigene Mitteilung abfassen muss.

3) Abschnitt „Mitteilungsgrund“

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass in diesem Abschnitt nur eines der drei Kästchen angekreuzt werden kann.

Anmeldung: dieses Kästchen ist bei Erstmeldung einer Immobilie anzukreuzen. z.B.: Ankauf, Annahme, Schenkung oder Erbe, Fruchtgenuss, usw.

Abmeldung: dieses Kästchen ist bei Verkauf oder Abtreten des gesamten Besitzanteiles einer Immobilie anzukreuzen.

Änderung: dieses Kästchen ist in allen anderen (genannten) Fällen anzukreuzen, z.B.:.....

- Anmeldung oder Abmeldung eines Teiles der Immobilie
- Änderung des Buchhaltungswertes bei Gebäuden ohne Katasterwert der Katastergruppe D, die gänzlich im Besitze von Betrieben sind
- Zusammenlegung oder Trennung von Liegenschaftseinheiten

- An- oder Abmeldung der Immobilie als Hauptwohnung
- Sonstige Änderungen, für die eine Mitteilung vorgesehen ist.

Wenn das Kästchen für die Änderungen angekreuzt ist, muss auf alle Fälle in den Anmerkungen der Änderungsgrund kurz angeführt werden.

Datum: das hier angeführte Datum betrifft den Tag, ab welchem die angeführten Änderungen rechtswirksam sind.

Anmerkungen:

Bei Fertigstellung einer Wohneinheit muss der Baugrund abgemeldet (Kästchen Abmeldung) und die Wohneinheit (Kästchen Anmeldung) angemeldet werden.

Bei Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohneinheiten sind diese abzumelden (Kästchen Abmeldung) und die neue Wohneinheit, mit getrennter Mitteilung, anzumelden (Kästchen Anmeldung).

4) Abschnitt „Liegenschaft“

In diesem Abschnitt ist die aktuelle Situation der Immobilie zum Zeitpunkt des oben angeführten Datums anzugeben.

Wie sind die einzelnen Felder auszufüllen:

Im Feld 1 (Merkmal) wird

bei einem landwirtschaftlichen Grundstück die Ziffer 1 eingesetzt,

bei einem Baugrund die Ziffer 2,

wenn es sich um ein Gebäude handelt, dessen Wert durch Multiplizieren des Katasterertrages mit 100, mit 50 oder mit 34 ermittelt wird, je nachdem welcher Katasterkategorie das Gebäude angehört, die Ziffer 3,

und wenn es sich um Gebäude handelt, das zur Gänze im Besitz von Unternehmen und in einer getrennten Buchhaltung geführt, in der Katastergruppe D klassifizierbar ist und keinen **Katasterertrag aufweist** oder dem der effektive oder „vorgeschlagene“ Katasterertrag zugewiesen worden ist, die Ziffer 4 eingesetzt.

Im Feld 2 (Anschrift) wird die genaue Lage der Liegenschaft angegeben (Örtlichkeit und Strasse, Hausnummer, usw.). Bei der Hausnummer muss, wenn vorhanden, auch der Eingang (Strich), Stiege, Stock und interne Nummer angegeben werden.

Im Feld 3 ist das entsprechende Kästchen für Bauparzelle (B.P.) oder Grundparzelle (G.P.) anzukreuzen.

In den Feldern von 4 bis 12 sind die Katasterdaten der Gebäude, bzw. der Baugründe (ersichtlich aus dem Katasterauszug) einzutragen und zwar: Katastralgemeinde, Nummer und Unternummer, Unterteilung, Mappenblatt, Tarifzone, Kategorie, Klasse und Bestand. Die Felder von 4 bis 12 werden nicht ausgefüllt, wenn es sich um Gebäude ohne Katasterertrag handelt, die zur Gänze im Besitz von Unternehmen sind, buchhalterisch getrennt geführt werden und in die Katastergruppe D einstuftbar sind.

Im Feld 8 wird das Kästchen S/J angekreuzt falls, bei Gebäuden ohne Katasterertrag oder mit einem nicht mehr angemessenen Katasterertrag, der Wert aufgrund von ähnlichen im Kataster

bereits eingetragenen Gebäuden zugewiesenen Katasterertrages berechnet worden ist.

Im Feld 14 ist der Wert der beschriebenen Liegenschaft anzugeben. Der Wert ist in seinem vollem Ausmaß anzugeben, unabhängig vom Anteil und von der Besitzdauer im Laufe des Jahres. Dies, weil die Steuer auf den gesamten Wert berechnet wird, wobei diese dann im Verhältnis zum Anteil und zur Besitzdauer während des Jahres geschuldet ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Wert weiterhin in Lire anzugeben ist (und somit nicht in Euro angegeben werden kann). Dies nach Maßgabe des Ministeriellen Rundschreibens Nr. 291/E vom 23.12.1998 (veröffentlicht im Ordentlichen Beiblatt zum staatlichen Gesetzesanzeiger Nr. 4 vom 07.01.1999).

Der Wert der Immobilie wird folgendermaßen festgelegt:

Gebäude: Als Gebäude versteht man die einzelnen Baueinheiten, die im städtischen Gebäudekataster eingetragen oder einzutragen sind und somit auch, für sich getrennt, die Wohnung, der Keller, die Garage, denen ein eigener und für sich stehender Katasterertrag zugeteilt worden ist oder, bei noch nicht erfolgter Eintragung, zuweisbar ist. Der Wert des Gebäudes wird ermittelt indem der volle Katasterertrag wie folgt multipliziert wird:

- mit 100, wenn es sich um Gebäude der Gruppen A (Wohnungen), B (Internate, Konvikte usw.) und C (Magazine, Lagerräume, Werkstätten usw.) handelt, mit Ausnahme der Kategorien A/10 und C/1;
- mit 50, wenn es sich um Gebäude der Gruppe D (Fabriken, Gasthöfe, Theater, Kreditinstitute, usw.) und um jene der Kategorie A/10 (Privatkanzleien und Privatbüros) handelt;
- mit 34, wenn es sich um Gebäude der Kategorie C/1 (Geschäfte und Läden) handelt.

Wenn dem Gebäude kein Katasterertrag zugeteilt worden ist oder wenn der seinerzeit zugeteilte Katasterertrag infolge eingetretener dauerhafter Struktur- oder Bestimmungsänderungen nicht mehr angepasst ist, dies auch wenn die erwähnten Veränderungen auf Zusammenlegung von mehreren Liegenschaftseinheiten zurückzuführen sind, muss sich der Steuerpflichtige auf die Kategorie und den Katasterertrag beziehen, welcher ähnlichen Gebäuden zugewiesen worden ist.

Die anzuwendenden Erträge sind jene, die im Kataster aufscheinen, erhöht um 5 Prozent. Man weist darauf hin, dass die in den Katasterunterlagen vermerkten Erträge, auch bei Neuweisungen, die genannte 5prozentige Erhöhung nicht beinhalten

Gebäude von kunsthistorischem Interesse: Wenn es sich um Gebäude von geschichtlichem oder künstlerischem Wert gemäß Artikel 3 des Gesetzes vom 1.Juni 1939, Nr. 1089 in geltender Fassung handelt, wird das Kästchen S/J **im Feld 13** angekreuzt. Für diese Liegenschaften wird der Ertrag folgendermaßen ermittelt: Es wird der Mindesttarif (natürlich um 5% erhöht) angewandt, der für Wohnungen vorgesehen ist, die sich in der Katasterzone befinden, in der das Gebäude gelegen ist.

Für die Feststellung des Wertes des Gebäudes wird dieser Ertrag mit 100 multipliziert, auch wenn das Gebäude katastermäßig in die Kategorie A/10 oder C/1 oder in der Gruppe D eingestuft ist. Dies, nachdem durch den obigen Modus der Ertragfestsetzung, das Gebäude einer Wohnung gleichgestellt wird.

Die Umwandlung von Quadratmetern in Räumlichkeiten erfolgt, indem die Quadratmeter durch 18 (durchschnittliche Quadratmeter eines Katasterlokales) dividiert werden.

Gebäude der Unternehmen: Eine Ausnahme zu den erwähnten Richtlinien für die Ermittlung des Wertes aufgrund des Katasterertrages, gleichgültig ob dieser tatsächlich vorliegt, oder ob er

angenommen wird, besteht für die Gebäude, welche gänzlich im Besitz von Unternehmen sind, buchhalterisch getrennt geführt werden und in die Katastergruppe D einstuftbar und ohne Katasterertrag sind. Bei Zuweisung des Katasterertrages gilt derselbe ab dem darauffolgenden Jahr.

Für diese Gebäude wird der Wert aufgrund der buchhaltungsmäßig belegten Gestehungs- und Werterhöhungskosten ermittelt, welche durch Anwendung bestimmter Koeffizienten dem augenblicklichen Wert angepasst werden. Es wird erinnert, dass die Richtlinien für die Ermittlung des Wertes aufgrund der gebuchten Kosten auch im Fall von Gebäuden von kunsthistorischem Interesse gemäß Art. 3 des Gesetzes vom 1. Juni 1939, Nr. 1089 in geltender Fassung, angewandt werden.

Baugründe: Für die Baugründe entspricht der Wert dem normalen Verkehrswert im Handel, wobei folgende Faktoren zu berücksichtigen sind: Die Lage der betreffenden Zone, der mögliche Verbaunungsindex, die zugelassene Zweckbestimmung, die Kosten gegebenenfalls notwendiger Adaptierungsarbeiten für die Verbaubarkeit des Grundes und die auf dem Markt erzielten Durchschnittspreise beim Verkauf von ähnlichen Grundstücken.

Es sei daran erinnert, dass die Gemeinde von Kontrollen absieht, wenn der angegebene Wert (mit termingerechter Einzahlung der entsprechenden Steuer), nicht unter dem, von der Gemeinde beschlossenen Wert liegt.

Im Feld 15 wird der aktuelle Besitzanteil in Prozenten angegeben.

Es wird daran erinnert, dass jeder eventuelle Miteigentümer eine eigene Mitteilung, bezogen auf seinen Anteil abfassen muss.

Für die gemeinsamen Teile eines Kondominiums, die vom Verwalter desselben erklärt werden müssen, muss als Besitzanteil 100 angegeben werden.

Im Feld 16 wird S/J oder N/N angekreuzt, je nachdem ob die Liegenschaft steuerfrei oder von der Steuer befreit ist oder nicht.

Im Feld 17 muss mit S/J oder N/N geantwortet werden, je nachdem ob die für die als unbenutzbar oder unbewohnbar erklärten und tatsächlich nicht benützten Gebäude vorgesehene Steuerermäßigung zusteht oder nicht.

Im Feld 18 wird der für die in der Übersicht beschriebenen Hauptwohnung zustehende Freibetrag, ausgedrückt in Prozenten, angegeben.

Dieses Feld ist auch von den Wohnbaugenossenschaften mit ungeteiltem Besitz für die Wohnungen, die von den Mitgliedern als Hauptwohnung benützt werden, sowie von den Instituten für den geförderten Wohnbau, für die den Mitgliedern in Miete zugewiesenen Wohnungen, auszufüllen.

Es sei daran erinnert, dass der Freibetrag nicht vom Besitzanteil, sondern von der effektiven Benützung der Immobilie als Hauptwohnung abhängt.

Beispiel:

Eine Wohnung ist im Besitz von 2 Personen, A und B, wobei A Miteigentümer zu 30% und B Miteigentümer von 70% ist.

Fall 1: Wird die Wohnung nur von A das ganze Jahr über als Hauptwohnung benützt, so hat er Anrecht auf den gesamten Freibetrag und im Feld 15 muss hundert Prozent eingetragen werden.

Fall 2: Wird die Wohnung von A nur für 6 Monate als Hauptwohnung benützt, so hat er Anrecht auf die Hälfte des Freibetrages, und im Feld 15 wird 50 Prozent eingetragen.

Fall 3: die Wohnung wird von A für 6 Monate und von B für 12 Monate als Hauptwohnung benützt. Somit hat A Anrecht auf 25 % (die Hälfte von 50%) und muss dies in seiner Mitteilung unter Punkt 15 angeben, während B Anrecht auf 75% hat (25% fürs erste Halbjahr und 50% fürs zweite Halbjahr) und muss dies in seiner Mitteilung angeben.

Die Felder 19 - 21 sind immer anzukreuzen.

Im Feld 19 ist mit S/J oder N/N zu antworten, je nachdem ob es sich um eine Hauptwohnung handelt oder nicht.

Im Feld 20 ist mit S/J oder N/N zu antworten, je nachdem ob die erklärte Liegenschaft Zubehör zu der Hauptwohnung bildet oder nicht.

Wenn die Übersichten für die Beschreibung der Liegenschaften nicht ausreichen, sodass weitere Formblätter erforderlich sind, müssen diese fortlaufend nummeriert werden. Am Ende des Formblattes ist ein eigener Platz vorgesehen; in dem die jedem einzelnen Formblatt zugeteilte Nummer sowie die Gesamtanzahl der benützten Formblätter anzugeben ist.