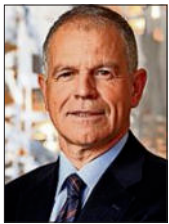


WICHTIGE URTEILE



Nur weil der Bauherr schnellstens die illegal errichteten Wohnungen wieder abgerissen hatte, konnte er verhindern, dass das Grundstück konfisziert wurde.

shutterstock



von
Markus Wenter*

Der Fall:

In Kampanien hat ein Immobilieneigentümer die allermeisten Baurechtsbestimmungen außer Acht gelassen und auf seiner Wiese einfach ohne Genehmigung Wohnungen errichtet. Als die ersten Immobilien verkauft waren, wurde aber gegen den Bauherrn – und auch andere – ein Strafverfahren eingeleitet, an dessen Ende unter anderem die Konfiszierung der gesamten Immobilie drohte. Eiligst bemühte sich der Mann, die Angelegenheit wieder in Ordnung zu bringen.

Wie die Gerichte entschieden:

Am Landesgericht Salerno ist der Angeklagte wegen widerrechtlicher Bebauung verurteilt und der Einzug der Liegenschaft angeordnet worden. Im Zuge der Berufung hat das örtlich zuständige Oberlandesgericht Salerno die strafbare Handlung zwar für verjährt erklärt, die Entscheidung der Vorinstanz ansonsten jedoch bestätigt.

Der Angeklagte wollte sich mit der unentgeltlichen Überweisung seiner Immobilie an die Gemeinde aber nicht abfinden

und zog vor den römischen Kassationsgerichtshof – wo er vor kurzem einen Erfolg errungen hat.

Vor dem Höchstgericht verwies die Verteidigung darauf, dass der Bauherr noch vor Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens alle Wohnungen von den Käufern zurückerworben und die Immobilien abgebrochen hatte. Zudem hatte er die im Immobilienregister, Katasteramt usw. eingetragenen Änderungen wieder zurückgenommen und richtig stellen lassen. Im Wesentlichen hatte der Angeklagte also das Grundstück selbst, wie auch dessen rechtliche Situation, wieder so gestaltet, wie sie vor Beginn der Bauarbeiten gewesen waren.

Hilfreich war dabei eine separate richterliche Verfügung gewesen, die ihm gestattet hatte, das Grundstück trotz der noch nicht rechtskräftig gewordenen Beschlagnahme zu betreten und Abbrucharbeiten vorzunehmen. Den Abriss der Immobilien hat die Gemeindeverwaltung genehmigt und auch das für Landschaftsschutz zuständige Amt hatte nichts einzuwenden. Schließlich hat die Gemeinde sogar schriftlich bestätigt, dass der ursprüngliche Zustand des Grundstücks wiederhergestellt worden war.

Nach Auffassung des Angeklagten bestand so keine Grundlage mehr dafür, die Konfiszierung seiner Wiese vorzuneh-

men. Die Einziehung der Immobilie sei ja als Reaktion darauf gedacht, dass jemand unerlaubte, wesentliche Veränderungen vorgenommen hat, und die öffentliche Verwaltung den Betroffenen nicht bloß dafür bestrafen, sondern vor allem die Situation wieder bereinigen wolle.

Und beide Punkte waren nicht mehr gegeben, wie die Verteidigung betonte: Eine Bestrafung sei nicht mehr möglich, weil die Sache verjährt war, und aus baulicher Sicht habe die Gemeinde nichts mehr in Ordnung zu bringen, da dies der Angeklagte bereits selbst erledigt hatte. Mehr noch: Durch seine „tätige Reue“ habe der Angeklagte dem Landschafts- und Umweltschutz mehr gedient, als wenn er sich darum bemüht hätte, für das Gebäude eine Baukonzession im Sanierungswege zu erhalten, was eine Alternative gewesen wäre.

Dieser Argumentation sind die Höchsttrichter dann auch gefolgt (Urteil Nr. 12640 vom 22. April 2020) und haben die in erster und zweiter Instanz verfügte Konfiszierung des Grundstücks aufgehoben, weil der Angeklagte den ursprünglichen Zustand bereits wiederhergestellt hatte, als das Strafverfahren noch am Landesgericht befangen hat.

© Alle Rechte vorbehalten

* Markus Wenter ist Partner der Kanzlei Wenter & Marsico in Bozen.

DER EXPERTE ANTWORTET



Hubert Berger
Kanzlei Lanthaler +
Berger + Bordato +
Partner

Rasenroboter: Kosten absetzen**Kann ich für den Ankauf eines Rasenroboters den Absetzbetrag „Bonus Verde“ nutzen?**

Für die Ausgaben für die Gartengestaltung gibt es den sogenannten „Bonus Verde“, der einen Steuerabsetzbetrag von 36 Prozent auf maximal 5000 Euro vorsieht. Der Ankauf eines Rasenroboters ist gemäß den bisherigen Vorgaben der Einnahmenagentur nicht begünstigt. Nachdem die Errichtung von Bewässerungssystemen begünstigt ist, wird zum Teil aber die Auffassung vertreten, dass dies eventuell auch für automatisierte Mähsysteme gilt. Hierbei muss es sich aber um eine fest verbaute Anlage als Bestandteil des Gartens handeln. Ein mobiler Roboter erfüllt diese Voraussetzungen nicht und berechtigt aus meiner Sicht somit derzeit nicht zum Steuerabzug.

Wärmekonto und Steuerbonus**Ich werde für den Beitrag „Conto Termico“ ansuchen. Kann ich zusätzlich die Kosten steuerlich in Abzug bringen?**

Nein, der Beitrag für das Wärmekonto (conto termico) ist nicht vereinbar mit den Steuerabsetzbeträgen für die Wiedergewinnungsarbeiten und die energetische Sanierung von 50 bzw. 65 Prozent. Dieser staatliche Beitrag wird für den Austausch von alten Heizanlagen und deren Ersetzen mit Anlagen, die mit erneuerbaren Energiequellen betrieben werden, gewährt. Es handelt sich dabei nicht um einen Absetzbetrag, der in der Steuererklärung geltend gemacht wird, sondern um einen Beitrag, der vom Energiedienstleister GSE ausbezahlt wird. ©

Falls Sie Steuerfragen haben, dann schicken Sie diese an die „WIKU“-Redaktion (dolomiten.wirtschaft@athesia.it). Die Redaktion behält sich vor, eine Auswahl unter den eingesandten Fragen zu treffen.