

LESERFRAGEN



Hubert Berger*

Kondominium: Welche Steuernummer?

Wir werden in unserem Mini-Kondominium die Fassade unter Anwendung des Superbonus von 110 Prozent sanieren lassen. Eine Wohnung gehört mir und die andere meinem Bruder. Wir haben aktuell für das Kondominium keine Steuernummer beantragt. Müssen wir für die Steuerabsetzbeträge betreffend die Arbeiten an den Gemeinschaftsanteilen nun eine Steuernummer beantragen? Unser Techniker meinte es gibt verschiedene Möglichkeiten.

Gemäß dem Rundschreiben Nr. 24/E vom 8. August 2020 der Einnahmenagentur kann bei einem Kondominium ohne Steuernummer auch alles über die Steuernummer eines Miteigentümers abgewickelt werden. Es ist aber zu belegen, dass die Arbeiten die Gemeinschaftsanteile betreffen und jeder Miteigentümer die Kosten effektiv entsprechend seinem Anteil getragen hat.

Die Aufteilung der Kosten zwischen den Miteigentümern hat gemäß der Tausendstel-Tabelle oder anderer Kriterien, gemäß Artikel 1123 des italienischen Zivilgesetzbuches, zu erfolgen.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, bei der Einnahmenagentur die Zuteilung einer Steuernummer für das Kondominium zu beantragen. Die Rechnungen für die Gemeinschaftsanteile werden dann direkt dem Kondominium in Rechnung gestellt und die Zahlungen auch von diesem durchgeführt. Bei Kondominien mit eigener Steuernummer muss bei der Zahlung dann neben der Steuernummer des Mehrfamilienhauses auch jene des Verwalters angegeben werden. Das Amt des Verwalters kann auch ein Miteigentümer übernehmen. Der Verwalter muss betreffend die Absetzbeträge auch eine Mitteilung an das Steueramt machen. Die Daten dieser Mitteilung werden unter anderem für die vorausgefüllte Steuererklärung (sogenannte „Modello pre-compilato“) verwendet.

Kürzlich wurde klargestellt, dass diese Meldung auch bei ei-



Der Steuerexperte antwortet

In einem Mini-Kondominium ohne Steuernummer kann der Superbonus auch über die Steuernummer eines Miteigentümers abgewickelt werden.

nem Mini-Kondominium ohne Verwalter vorgesehen ist. Jedoch wird bei Unterlassung keine Strafe angewandt und es können auch die Absetzbeträge nicht aberkannt werden.

Um eventuelle Unstimmigkeiten aber zu vermeiden, ist empfohlen, diese Meldung wie vorgesehen zu verschicken (für 2021 ist die Fälligkeit der 7. April 2022).

Verwaltertätigkeit versteuern?

Ich möchte die Kondominiumsverwaltung in meiner Wohnanlage nun selbst übernehmen, um Kosten zu sparen und um zukünftige Sanierungsarbeiten selbst zu planen. Kann ich vom Kondominium eine kleine Aufwandsentschädigung für diese Tätigkeit erhalten und muss ich diese versteuern?

Wenn Sie die Tätigkeit als Kondominiumsverwalter nicht nachhaltig ausüben (einzelne Handlungen und nicht im Rahmen einer organisierten Tätigkeit), gilt dies gemäß dem Artikel 67 Absatz 1 Buchstabe l) als gelegentliche selbständige Tätigkeit und erfordert keine Eröffnung einer Mehrwertsteuerposition.

Die Verwaltung des Kondominiums, in dem man selbst wohnt, wird in der Praxis grundsätzlich als gelegentliche Tätigkeit angesehen und stellt keine gewerbliche Tätigkeit dar. Wenn

das Jahreseinkommen aus dieser Tätigkeit zudem jährlich 5000 Euro nicht übersteigt, sind Sie von der Sozialversicherungspflicht befreit. Für Ihre Leistung können Sie eine Quittung (Honorarnote) ohne Mehrwertsteuer ausstellen. Die Leistungen unterliegen einem Steuereinbehalt von 20 Prozent, welcher vom Kondominium einbehalten und mittels dem Vordruck F24 einbezahlt wird.

Das Einkommen aus der gelegentlichen Tätigkeit ist nicht steuerbefreit. Es muss in der Steuererklärung im Abschnitt RL (Vordruck „Redditi“) erklärt werden und unterliegt der ordentlichen Besteuerung. Die vom Kondominium vorgenommenen Steuereinhalte stellen für Sie ein Steuerguthaben dar und können in der Steuererklärung angerechnet werden. Betreffend dem Steuereinbehalt müssen für das Kondominium, dann aber auch die Vordrucke „CU“ und „770“ an die Einnahmenagentur übermittelt werden.

© Alle Rechte vorbehalten

* Hubert Berger ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater sowie Experte für Betriebsnachfolge in der Kanzlei Lanthaler, Berger, Bordato & Partner in Meran.

@ Falls Sie Steuerfragen haben, dann schicken Sie diese an die „WIKU“-Redaktion (dolomiten.wirtschaft@athesia.it).

TERMINKALENDER

Letzter Termin

Donnerstag, 31. März

Einheitslohnbuch:

Die Arbeitgeber müssen bis heute im Einheitslohnbuch (libro unico del lavoro) die Eintragungen für den Monat Februar 2022 vornehmen.

UniEmens-Meldung an NISF/INPS:

Für die im Monat Februar 2022 erfolgten Lohn- und Beitragszahlungen müssen die Arbeitgeber bis heute die monatliche Online-Meldung (UniEmens) an das NISF/INPS durchführen.

Dienstag, 19. April

(verlängert wegen der Osterfeiertage)

Steuervertreter – Zahlung der einbehaltenen Einkommensteuer:

Die im März 2022 von den Entgeltzahlungen einbehaltene Einkommensteuer (IRPEF) muss bis heute mit elektronischem Überweisungsauftrag F24 EP bezahlt werden. Die Steuereinbehaltung (ritenuta d'acconto) betrifft die im März bezahlten Löhne und Gehälter, die Entgelte der Freiberufler und freien Mitarbeiter, die Provisionen der Handelsvertreter und Agenten usw.

Mehrwertsteuer – monatliche Abrechnung und Überweisung:

Steuerpflichtige, die monatlich die Mehrwertsteuer abrechnen, müssen bis heute die für den Monat März 2022 geschuldete Steuer online überweisen.

NISF/INPS-Sozialbeiträge:

Die Arbeitgeber müssen bis heute für ihre Beschäftigten die NISF/INPS-Sozialbeiträge für den Monat März 2022 online überweisen.

Quelle: Einnahmenagentur „Scadenario Fiscale“

