

## STEUERRECHTLICHE ANGABEN ZU DEN IMMOBILIEN

Sie finden hier eine schematische, jedoch nicht alle Details umfassende Aufstellung der steuerrechtlichen Aspekte der Immobilien, die im Rahmen des außergerichtlichen Vergleichs veräußert werden. Für nähere steuerrechtliche Informationen und für die Berechnung der Steuerlast für jede einzelne Immobilie wenden Sie sich bitte an folgende E-Mail- Adresse: [italdatisrl@italdati.com](mailto:italdatisrl@italdati.com) und geben Sie als Betreff "CONCORDATO HYDROWORK" an.

### WOHNUNGSEINHEITEN UND DAZUGEHÖRENDES EIGENTUM - VALEGGIO SUL MINCIO

- **MEHRWERTSTEUER:** Veräußerungen, die einer Mehrwertsteuer von 10% unterliegen. Wenn jedoch die Voraussetzungen bestehen, dass es sich für den Käufer um die „Erstwohnung“ handelt, so beträgt die Mehrwertsteuer nur 4%.
- **REGISTERGEBÜHR, HYPOTHEKENSTEUER UND KATASTERGEBÜHR:** € 504,00 (feststehende Gebühren: € 168,00 x 3) auch wenn es sich um eine „Erstwohnung“ handelt.
- **IMU–Gemeindesteuer auf Immobilien:** aufgewerteter Katasterertrag (Aufwertung 5%) x Koeffizient (160) x Steuersatz (0,76% oder wenn es sich um den Wohnsitz handelt 0,40%) minus eventueller Abzüge.

Beispiel zur Berechnung der Gemeindesteuer auf Immobilien an der Parzelle N° 1

Blatt 27 – Flurkarte 84 Immobilieneinheit 54 – Kat. A/2 – Kl. 5 – Größe 5,5 Räume – Katasterertrag € 426,08

$€ 426,08 \times 105\% = € 447,38$  -----> aufgewerteter Katasterertrag

$€ 447,38 \times 160 = € 71.581,44$  -----> Berechnungsgrundlage für die Gemeindesteuer

$€ 71.581,44 \times 0,76\% ( 0,40\% - € 200,00) = € 544,02 (€ 86,33)$  ----> jährliche Gemeindesteuer (wenn es sich um den Wohnsitz handelt).

- **DIREKTE STEUERN (IRPEF-Einkommenssteuer der natürlichen Personen, IRES-Körperschaftssteuer, IRAP-Gewerbsteuer):** die Berechnung erfolgt getrennt für jeden einzelnen Fall, je nach Käufer (natürliche oder juristische Person), nach Art der Immobilie (Wohnung oder Geschäftsräume) und je nach Nutzung der Immobilie als eigenen Wohnsitz oder zur Weitervermietung. Für alle ausländischen Käufer gilt grundsätzlich, dass das durch die erworbene Immobilie erzielte Einkommen in Italien erklärt und versteuert werden muss.

### IMMOBILIE IN LUGAGNANO DI SONA

- **MEHRWERTSTEUER:**
  - **Für das Industriegebäude (D7) :** Veräußerung, die einer Mehrwertsteuer von 21% unterliegt.

- **Für die Wohnung (A2)** : Veräußerungen, die einer Mehrwertsteuer von 10% unterliegen. Wenn jedoch die Voraussetzungen bestehen, dass es sich für den Käufer um die „Erstwohnung“ handelt, so beträgt die Mehrwertsteuer nur 4%.
- **REGISTERGEBÜHR, HYPOTHEKENSTEUER UND KATASTERGEBÜHR:**
  - **Für das Industriegebäude (D7):**
    - Registergebühr : € 168,00.
    - Hypothekensteuer und Katastergebühr : 4% (3%+1%).
  - **Für die Wohnung (A2):**
    - € 504,00 (feststehende Gebühren: € 168,00 x 3) auch wenn es sich um eine „Erstwohnung“ handelt.
- **IMU–Gemeindesteuer auf Immobilien:**
  - **Für das Industriegebäude (D7):**
    - aufgewerteter Katasterertrag x Koeffizient x Steuersatz.
    - aufgewerteter Katasterertrag (Aufwertung 5%) x Koeffizient (60) x Steuersatz (0,85%).
  - **Für die Wohnung (A2):**
    - aufgewerteter Katasterertrag x Koeffizient x Steuersatz.
- aufgewerteter Katasterertrag (Aufwertung 5%) x Koeffizient (160) x Steuersatz (0,85% oder wenn es sich um den Wohnsitz handelt 0,40%) minus eventueller Abzüge.
- **DIREKTE STEUERN (IRPEF-Einkommenssteuer der natürlichen Personen, IRES-Körperschaftsteuer, IRAP-Gewerbsteuer):** die Berechnung erfolgt getrennt für jeden einzelnen Fall, je nach Käufer (natürliche oder juristische Person), nach Art der Immobilie (Wohnung oder Geschäftsräume) und je nach Nutzung der Immobilie als eigenen Wohnsitz oder zur Weitervermietung. Für alle ausländischen Käufer gilt grundsätzlich, dass das durch die erworbene Immobilie erzielte Einkommen in Italien erklärt und versteuert werden muss.

## IMMOBILIE IN VERONA

- **MEHRWERTSTEUER:**
  - **Für die Büroräume (A10)** : Veräußerung, die einer Mehrwertsteuer von 21% unterliegt.
  - **Für die Wohnung (A2):** Veräußerung, die einer Mehrwertsteuer von 10% unterliegt. Wenn jedoch die Voraussetzungen bestehen, dass es sich für den Käufer um die „Erstwohnung“ handelt, so beträgt die Mehrwertsteuer nur 4%.
- **REGISTERGEBÜHR, HYPOTHEKENSTEUER UND KATASTERGEBÜHR:**
  - **Für die Büroräume (A10):**
    - Registergebühr: € 168,00
    - Hypothekensteuer und Katastergebühr: 4% (3%+1%)
  - **Für die Wohnung (A2):**
    - € 504,00 (feststehende Gebühren: € 168,00 x 3) auch wenn es sich um eine „Erstwohnung“ handelt.
- **IMU–Gemeindesteuer auf Immobilien:**
  - **Für die Büroräume (A10):**
    - aufgewerteter Katasterertrag x Koeffizient x Steuersatz

- aufgewerteter Katasterertrag (Aufwertung 5%) x Koeffizient (80) x Steuersatz (0,86%).
- **Für die Wohnung (A2):**
  - aufgewerteter Katasterertrag x Koeffizient x Steuersatz.
- aufgewerteter Katasterertrag (Aufwertung 5%) x Koeffizient (160) x Steuersatz (0,86% oder wenn es sich um den Wohnsitz handelt 0,40%) minus eventueller Abzüge.
- **DIREKTE STEUERN (IRPEF-Einkommenssteuer der natürlichen Personen, IRES-Körperschaftssteuer, IRAP-Gewerbsteuer):** die Berechnung erfolgt getrennt für jeden einzelnen Fall, je nach Käufer (natürliche oder juristische Person), nach Art der Immobilie (Wohnung oder Geschäftsräume) und je nach Nutzung der Immobilie als eigenen Wohnsitz oder zur Weitervermietung. Für alle ausländischen Käufer gilt grundsätzlich, dass das durch die erworbene Immobilie erzielte Einkommen in Italien erklärt und versteuert werden muss.