

## Informationsrundschreiben Bereich Wirtschaftsberatung

### Haushaltsgesetz 2024

Das Haushaltsgesetz für das Jahr 2024 ist am 30.12.2023 (Gesetz Nr. 213/2023) veröffentlicht worden. Aus fiskalischer Sicht interessiert uns Art 1., welcher in 561 Absätze gegliedert ist. Im Haushaltsgesetz sind nur wenige interessante Neuerungen festzustellen, auch weil gar einige Punkte der angepeilten Steuerreform durch andere Dekrete und Verordnungen, die ebenfalls im Dezember erlassen wurden, umgesetzt werden. Im Folgenden die wichtigsten Aspekte:

#### **Abzugsfähige Spesen für betriebliche Sachentlohnungen (Absatz 16 – 17)**

Geschenke an Angestellte können im Jahr 2024 bis zu einem Höchstbetrag von 1.000 € steuerlich abgesetzt werden, ohne dass dies lohnsteuerpflichtig bzw. sozialabgabenpflichtig wäre. Der „altgediente“ Höchstbetrag von 500.000 Lire - 258 € - wird also auf 1.000 € angehoben. Es darf sich allerdings nicht um eine Geldzahlung handeln, sondern die Zuwendung muss in Form einer Dienstleistung oder Ware erfolgen (eben ein Geschenk) bzw. auch mittels Rückerstattung von getragenen Kosten (Rechnung) für Wasser, Strom, Gas, Miete Hauptwohnung oder Darlehenszinsen Erstwohnung. Für Angestellte mit Kindern zu Lasten wird der Freibetrag auf 2.000 € angehoben.

Der erhöhte Freibetrag von 1.000 € (bzw. 2.000 €) gilt nur für Angestellte, nicht aber für Geschäftsführer / Verwaltungsräte.

Für nähere Auskünfte bzw. für die Abwicklung wenden Sie sich bitte an die Lohnabteilung.

#### **Ersatzsteuer auf betriebliche Produktivitätsprämien (Absatz 18)**

Erfolgsprämien zu Gunsten der Mitarbeiter können auch 2024 mit einer Ersatzsteuer in Höhe von 5% ausbezahlt werden. Voraussetzungen:

- Die Prämie ist an eine Produktivitätssteigerung des Betriebes gebunden, welche mit den Sozialpartnern (Gewerkschaft) schriftlich vereinbart wurde
- Die Prämie beträgt bis zu 3.000 € im Jahr
- Der Mitarbeiter hat einen Bruttolohn von weniger als 80.000 € im Vorjahr

Auch hier können Sie sich für weitere Details und die Abwicklung gerne an unsere Lohnabteilung wenden.

#### **Rai-Gebühr (Absatz 19)**

Für den privaten Fernsehanschluss wird der sogenannte „canone Rai“ für 2024 von 90 € auf 70 € vermindert. Der Betrag wird weiterhin über die Stromrechnung eingezogen.

## **Änderung MwSt.-Sätze für einige Produkte (Absatz 45)**

Der begünstigte MwSt.-Satz von 5% für einige Produkte, wie z.B. für Hygieneartikel für Frauen, für Kinderwindeln und verschiedene Kindernahrung wird abgeschafft und mit dem Satz von 10% ersetzt, für Kindersitze sogar 22%.

Für Pellets wurde hingegen der begünstigte Satz von 10% für die Monate Jänner und Februar bestätigt, danach wird wieder der Satz von 22% anzuwenden sein. Es könnte sich auszahlen, die Speicher noch innert Februar zu füllen.

## **Aufwertung Grundstücke und Beteiligungen (Absatz 52 - 53)**

Die Aufwertung von Beteiligungen (Quoten) und Grundstücken im Eigentum von Privatpersonen wird zum x-ten Male neu aufgelegt.

Voraussetzungen:

Die Vermögensgegenstände müssen sich

zum 01.01.2024 im Eigentum befinden,

innerhalb 30. Juni 2024 muss eine beeidigte Schätzung derselben und

die Zahlung der Ersatzsteuer (16%) vorgenommen werden (Gesamtzahlung oder erste von drei (Jahres-)Raten).

Aufgrund der mittlerweile doch sehr hoch angesetzten Ersatzsteuer ist die steuerliche Aufwertung nur mehr in wenigen Fällen wirklich vorteilhaft. Muss de facto vorab analysiert und berechnet werden.

## **Ersatzsteuer „cedolare secca“ auf Mieten für touristische Zwecke (Absatz 63)**

Die cedolare secca auf Kurzzeitmieten (nicht mehr als 30 Tage) wird ab der zweiten touristisch vermieteten Wohnung von 21% auf 26% erhöht. Bekanntlich kann man ja auch bei den an Touristen vermieteten Wohnungen im Zuge der Abfassung der Steuererklärung anstelle der „normalen“ Besteuerung für die cedolare secca optieren. Diese beträgt dann 21%. Ab 2024 wird hier eine Neuerung eingeführt, und zwar kann die cedolare secca für 1 so vermietete Wohnung weiterhin mit 21% angewandt werden, während für jede weitere so vermietete Wohnung 26% bezahlt werden müssen. Sollte man sich bei der Vermietung professioneller Vermittler – Anbieter bedienen, so müssen diese weiterhin einen Steuereinbehalt auf die kassierten Beträge von 21% tätigen und an den Fiskus abführen.

Nur zur Erinnerung: wenn jemand mehr als 4 Wohnungen für touristische Zwecke vermietet, muss er eine MwSt.-Position eröffnen und kann sowieso nicht mehr die cedolare secca anwenden.

## **Spekulationsgewinn auf Verkauf von Einheiten, die mit Superbonus 110% saniert wurden (Absatz 64 - 66)**

Die Grundregel besagt, dass beim Verkauf einer Wohnung innerhalb von 5 Jahren nach Kauf derselben der Mehrerlös einen „Spekulationsgewinn“ darstellt und zu versteuern ist. Diese Grundregel wurde nun in Bezug auf Wohnungen, welche mit dem Superbonus 110%

saniert wurden, abgeändert und der Spekulationszeitraum von 5 auf 10 Jahre erhöht. Es sind wiederum einige Ausnahmen (vor allem wenn die Wohnung als Hauptwohnung genutzt wurde) vorgesehen.

## **Verkauf von Waren an Touristen extra EU (z.B. Schweizer, Russen,...) (Absatz 77)**

Touristen (aus nicht-EU-Ländern), die in Italien Ware einkaufen und diese nachweislich außer Landes bringen, können selbige Waren ohne MwSt. einkaufen bzw. erhalten die MwSt. rückerstattet. Bisher musste der Einkauf zumindest 155 € betragen, ab 1.2.2024 genügt ein Einkaufsbetrag (inkl. MwSt.) von 70 €.

NB: nach wie vor müssen sich Betriebe, die den ausländischen Kunden diesen Service bieten möchten, auf der Plattform „Otello“ anmelden und die entsprechenden Umsätze über diese abwickeln. Wir haben festgestellt, dass dies doch etwas komplexer und nicht sehr anwenderfreundlich ist und raten hierzu nur in den Fällen, wo man wirklich viele solcher Umsätze zu tätigen gedenkt. Wir können hierbei leider keine Hilfestellung anbieten.

## **Steuertechnische Richtigstellung des Warenlagers – „rottamazione magazzino“ (Absatz 78 - 85)**

Der Warenbestand zu Jahresbeginn, also zum 1.1.2023 (für alle Betriebe, die als Geschäftsjahr das Sonnenjahr haben) kann fiskalisch berichtigt und angepasst werden. Möglich ist hierbei sowohl eine Erhöhung des Warenanfangsbestandes (dieser entspricht ja dem Warenendbestand zum 31.12.2022) als auch eine Herabsetzung desselben.

Nimmt man eine Erhöhung des Warenanfangsbestandes vor, ist eine Abfindungssteuer von 18% zu entrichten, vermindert man den WAB, ist sowohl eine Abfindungssteuer von 18% als auch die MwSt. auf einen bestimmten, je nach Tätigkeit, zu ermittelnden Betrag zu zahlen. Die Zahlungen sind zum 30. Juni 2024 fällig (bei Ratenzahlung 30.6. und 30.11.2024)

## **Steuerrückbehalt auf Sanierungsarbeiten (Absatz 88)**

Bei Überweisungen für Sanierungsarbeiten (50%, 65%, ...) tätigt die Bank des Empfängers (also des ausführenden Handwerksbetriebes) einen Steuerrückbehalt von 8%. Dieser wird ab 1.3.2024 auf 11% erhöht.

## **Steuern auf Vermögensgüter und Wertpapiere im Ausland (Absatz 91)**

Die Vermögenssteuer auf Immobilien (Wohnungen) im Ausland – IVIE – wird von vormals 0,76% auf 1,06% angehoben.

Ebenso wird die Vermögenssteuer auf Wertpapiere - IVAFE, welche in Depots in Ländern, die als Steuerparadiese eingestuft sind gehalten werden, von vormals 0,2% auf 0,4% angehoben.

## **Versicherungspflicht für Betriebe (Absatz 101 - 111)**

Unternehmen sind verpflichtet, innert 31.12.2024 eine Versicherung gegen Katastrophenrisiken (Erdbeben, Überschwemmung, ...) für bestimmte Betriebsgüter, in erster Linie Immobilien, Anlagen und Maschinen abzuschließen. Hier werden sich sicherlich im Laufe des Jahres noch Klarstellungen ergeben – setzen Sie sich evtl. mit Ihrer Versicherung in Verbindung.

## **Einkommenssicherung für kleine Freiberufler – ISCRO (Absatz 142 - 155)**

Freiberufler mit MwSt.-Position, welche bei der „gestione separata“ der Inps eingetragen sind, können unter der Voraussetzung, dass sie

- keine weitere Inps Versicherung haben
- keine Pensionsleistungen oder den „assegno di inclusione“ erhalten
- im Jahr vor dem Antrag ein freiberufliches Einkommen von weniger als 70% gegenüber den beiden Vorjahren erklärt haben
- im Jahr vor dem Antrag ein freiberufliches Einkommen von weniger als 12.000 € erklärt haben
- die Inps-Einzahlungen regulär vorgenommen haben
- seit zumindest 3 Jahren Inps-versichert sind

um eine Entschädigung bei der Inps ansuchen, welche für 6 Monate ausbezahlt wird und je nach mittlerem Einkommen der Vorjahre min 250 und max. 800 € monatlich beträgt.

Nicht in diesem Haushaltsgesetz, sondern anderweitige Änderungen / Bestätigungen:

## **Pauschalsystem – regime forfetario**

Das Pauschalsystem bleibt diesmal beinahe ohne Änderung. Weiterhin ist ein Höchstumsatz von 85.000 € im Jahr vorgesehen. Die verschiedenen Zugangsbestimmungen bleiben unverändert. Neu ist hingegen, dass ab 1.1.2024 alle, die sich im Pauschalsystem befinden bzw. ein solches eröffnen werden, zur elektronischen Rechnung verpflichtet sind (die vormalige Umsatzgrenze von 25.000 € wird abgeschafft). Die betroffenen Kunden wurden von CONTRACTA bereits kontaktiert und wir haben die entsprechenden Vorkehrungen personalisiert getroffen (TIC oder Rechnungstellung durch unsere Buchhaltung):

## **Steuerbonus Möbel**

Der Steuerbonus 50% (in 10 Jahren zu genießen) für den Ankauf von Möbeln und großen Elektrogeräten wird für 2024 bis zu einem Höchstbetrag von 5.000 € gewährt. Die Voraussetzungen bleiben dieselben, es muss sich um Ankäufe im Zuge von Wiedergewinnungsarbeiten mit Baubeginn ab 01.01.2023 handeln.

## **Steuerbonus Eliminierung architektonischer Barrieren**

Der Steuerbonus für Arbeiten zur Eliminierung elektronischer Barrieren (s.a. unser RS vom Oktober 2022) in Höhe von 75% wurde bereits bis zum 31.12.2025 verlängert.

## **Steuerbonus Wiedergewinnungsarbeiten und energetische Sanierung (50%, 65%)**

Hierzu gibt es keine Änderungen durch das Haushaltsgesetz 2024. Dies bedeutet, dass die entsprechenden Regeln dieselben bleiben wie im Vorjahr, sprich 50% für Wiedergewinnungsarbeiten allgemeiner Natur bis zu 96.000 € pro Wohnung sowie 65% für energetische Sanierungen mit unterschiedlichen Höchstbeträgen je nach Art der Arbeiten. Der Steuerbonus kann jeweils in 10 Jahresraten beansprucht werden.

Die Handhabung ist zum Teil sehr komplex und es empfiehlt sich auf jeden Fall eine fachmännische Analyse vor Beginn der Arbeiten.

## **Finanzierungen über die sogenannte „Sabatini-ter“**

Die Beihilfen für Finanzierungen aus diesem Topf werden weitergeführt und sogar ausgedehnt. Behilflich hierbei ist Ihnen Ihre Hausbank oder, bei CONTRACTA, Dr. Ulrich Maas.

## **Sonstiges:**

Auch 2024 gibt es keine Steuerbegünstigung für den Ankauf von Betriebsgütern (vormals 10% bzw. 6%). Lediglich die Steuerbegünstigung für „Industrie 4.0“ läuft weiter – wenn auch mit reduzierten Fördersätzen.

Eine Aufwertung von Betriebsgütern ist für 2024 nicht vorgesehen.

Ebenso ist keine Möglichkeit der Privatisierung von Betriebsgütern von Einzelpersonen bzw. die Zuweisung von Betriebsgütern an Gesellschafter vorgesehen.

Für Ärzte gilt weiterhin das Verbot der Ausstellung von elektronischen Rechnungen (wie bisher, nur was nicht an STS gemeldet wird ist mit elektronischer Rechnung zu machen).

## **Allgemeines zum Jahresbeginn**

### **Steuersätze der Einkommenssteuer IRPEF**

Ab dem Jahr 2024 gelten folgende Steuersätze:

<b>Einkommen</b>	<b>Steuersatz</b>
bis 28.000	23%
über 28.000 bis 50.000	35%
über 50.000	43%

Aus bisher 4 Steuersätzen werden nun 3 Steuersätze, wobei die ersten beiden Steuersätze von 23% und 25% in einem einzigen Satz von 23% zusammengefasst wurden. Dies bedeutet de facto für alle, welche ein Bruttoeinkommen von mehr als 28.000 € im Jahr haben

eine Steuerersparnis von 260 € (bei Einkommen bis zu 15.000 € ergibt sich keine Differenz, bei Einkommen zwischen 15-28.000 gibt's eine Ersparnis von 2% auf den Betrag, der die 15.000 übersteigt). Im Gegenzug wurde aber für all jene, welche ein Einkommen von über 50.000 € im Jahr erzielen ein Sockelbetrag von 260 € für absetzbare Spesen (mit einigen Ausnahmen) eingeführt, auf dass für diese keine Steuerersparnis mehr zutrifft.

## Verwendung Bargeld

Die Schwelle für Bargeldzahlungen bleibt unverändert und beträgt 4.999,99 €.

## Gesetzlicher Zinssatz

Der gesetzliche Zinssatz wird ab 1.1.2024 von bisher 5,00% auf 2,50% herabgesetzt

(Dieser Zinssatz wirkt sich unter anderem auf folgende Vorfälle aus:

Abfindung verspätete Steuerzahlung, Berechnung Fruchtgenuss, diverse im ZGB geregelte Gläubiger/Schuldner-Verhältnisse, Verzinsung hinterlegter Kautions bei Mietverhältnissen, usw.).

Im Folgenden ein zeitlicher Überblick der Entwicklung:

von	bis	Zinssatz
1942	16.12.1990	5,0%
16.12.1990	31.12.1996	10%
01.01.1997	31.12.1998	5,0%
01.01.1999	31.12.2000	2,5%
01.01.2001	31.12.2001	3,5%
01.01.2002	31.12.2003	3,0%
01.01.2004	31.12.2007	2,5%
01.01.2008	31.12.2009	3,0%
01.01.2010	31.12.2010	1,0%
01.01.2011	31.12.2011	1,5%
01.01.2012	31.12.2013	2,5%
01.01.2014	31.12.2014	1,0%
01.01.2015	31.12.2015	0,5%
01.01.2016	31.12.2016	0,2%
01.01.2017	31.12.2017	0,1%
01.01.2018	31.12.2018	0,3%
01.01.2019	31.12.2019	0,8%
01.01.2020	31.12.2020	0,05%
01.01.2021	31.12.2021	0,01%
01.01.2022	31.12.2022	1,25%
01.01.2023	31.12.2023	5,00%
01.01.2024		2,50%

Auf der Basis des gesetzlichen Zinssatzes wird auch die Berechnung des **Wertes des Fruchtgenusses** und des nackten Eigentums erstellt. Es ergibt sich weiterhin und unverändert folgende Tabelle:

Alter Fruchtgenussinhaber	Wert Fruchtgenuss	Wert Nacktes Eigentum
von 0 bis 20	95,00	5,00
von 21 bis 30	90,00	10,00
von 31 bis 40	85,00	15,00
von 41 bis 45	80,00	20,00
von 46 bis 50	75,00	25,00
von 51 bis 53	70,00	30,00
von 54 bis 56	65,00	35,00
von 57 bis 60	60,00	40,00
von 61 bis 63	55,00	45,00
von 64 bis 66	50,00	50,00
von 67 bis 69	45,00	55,00
von 70 bis 72	40,00	60,00
von 73 bis 75	35,00	65,00
von 76 bis 78	30,00	70,00
von 79 bis 82	25,00	75,00
von 83 bis 86	20,00	80,00
von 87 bis 92	15,00	85,00
von 93 bis 99	10,00	90,00

## Automatische Verzugszinsen:

Aufgrund des Gesetzesdekretes 231/2002 sind bei Zahlungsverzug zwischen Unternehmern / Freiberuflern automatisch Verzugszinsen geschuldet.

Die Höhe derselben wird ½-jährig per Dekret festgelegt und beträgt:

Jahr	1. Semester	2. Semester
2010	8,00%	8,00%
2011	8,00%	8,25%
2012	8,00%	8,00%
2013	8,75%	8,50%
2014	8,25%	8,15%
2015	8,05%	8,05%
2016	8,05%	8,00%
2017	8,00%	8,00%
2018	8,00%	8,00%
2019	8,00%	8,00%
2020	8,00%	8,00%
2021	8,00%	8,00%
2022	8,00%	8,00%
2023	10,50%	

Für verderbliche Waren (landwirtschaftliche Produkte, ...) erhöht sich obiger Prozentsatz seit 04.07.2015 um jeweils 4%.

Die automatisch zustehenden Verzugszinsen können wahlweise per Kompetenz oder per Kassa (also nur wenn effektiv kassiert) veranlagt werden.

## Verjährung der Steuerperioden

Geschäftsjahr	Verjährungsdatum	
	falls UNICO abgegeben	falls kein Unico abgegeben
2018	31.12.2024	31.12.2026
2019	31.12.2025	31.12.2027
2020	31.12.2026	31.12.2028
2021	31.12.2027	31.12.2029
2022	31.12.2028	31.12.2030

Steuerjahre bis einschließlich 2015:

Diese sind grundsätzlich verjährt. Lediglich im Falle von

- a) nicht erklärtem Vermögen und Einkommen im Ausland sowie
- b) größeren Steuerstraftaten (ex D.Lgs 74/2000)

galt bis 2015 die Verdoppelung der Verjährungsfristen, weshalb 2014 und 2015 im Zuge obiger Tatbestände theoretisch noch überprüfbar sein könnten.

Steuerjahre ab 2016:

Die Steuererklärungen ab jener für das Jahr 2016 verjähren grundsätzlich am 31.12. des fünften auf das der Abgabe folgende Jahr (bzw. des 7. Jahres falls keine Erklärung abgegeben wurde).

Aufgrund der Covid-Pandemie wurden der Agentur der Einnahmen zudem besondere Aufschübe für die Verjährungsfristen gewährt.

Die bis dato letzte abgegebene Steuererklärung pro 2022 verjährt somit also zum 31.12.2028 falls abgegeben, und zum 31.12.2030 falls unterlassen.

Allgemein gilt:

Als Stichtag für die Verjährung gilt also jeweils das Jahresende, sprich der 31. Dezember, wobei der Verfassungsgerichtshof geklärt hat, dass die Abgabe des Feststellungsbescheides (also die Übergabe desselben an den Gerichtsvollzieher bzw. an die Post) durch die Finanzbehörde gilt, und nicht der Tag des Erhalts durch den Steuerpflichtigen.

Im Falle einer Ergänzungsmeldung (dichiarazione integrativa), welche jederzeit und bis zur Verjährung der jeweiligen Steuerperiode eingereicht werden kann, beginnt die Verjährung am Tag der Abgabe, aber lediglich für die nachgemeldeten Tatbestände.

## Schwellen für Übergang in doppelte Buchhaltung

Die Umsatzschwellen, ab welchen Betriebe von Gesetz wegen von der vereinfachten in die doppelte (ordentliche) Buchhaltung wechseln müssen, bleiben unverändert. Somit gelten weiterhin folgende Parameter:

- 500.000 € für Dienstleistungsbetriebe
- 800.000 € für alle anderen Betriebe

Unsere Buchhaltungsabteilung kontrolliert diese Schwellen jährlich und setzt sich gegebenenfalls mit den betroffenen Kunden in Verbindung.

## **Pauschalsystem - forfetario**

Um das Pauschalsystem anwenden zu können, müssen jedes Jahr die erforderlichen Voraussetzungen aufs Neue verifiziert werden. Man muss also zu Jahresanfang und jedenfalls vor Ausstellung der ersten Rechnung im neuen Jahr prüfen, ob man alle Voraussetzungen erfüllt, um das Pauschalsystem anwenden zu können. Insbesondere gilt es folgendes zu kontrollieren:

- ✓ Umsatz im Vorjahr nicht mehr als 85.000 €
- ✓ Brutto-Rente bzw. Brutto-Lohneinkommen im Vorjahr nicht über 30.000 €
- ✓ keine Beteiligung an einer Personengesellschaft, Sozietät oder transparenten GmbH
- ✓ keine kontrollierende Beteiligung an einer GmbH (mit ähnlicher Tätigkeit)
- ✓ Mitarbeiterspesen im Vorjahr nicht über 20.000 €
- ✓ italienische Steuerstaatsbürgerschaft bleibt bestehen (bei Verlegung ins Ausland sind Sonderregelungen zu beachten)

CONTRACTA macht jeweils zu Jahresbeginn eine Überprüfung der Position (vor allem in Bezug auf den Vorjahresumsatz), trotzdem ist es wichtig und unerlässlich, dass Sie selbst auch die Voraussetzungen kennen und prüfen, da wir in den meisten Fällen gar nicht alle Daten im Hause haben und kennen (können).

## **Kündigungsfristen von Mietverträgen (für Vermieter):**

Neben der Verfassung von Mietverträgen bieten wir unseren Kunden nach wie vor die „Betreuung“ ihrer Mietverträge an. Dies beinhaltet die Berechnung und Mitteilung der Mieterhöhung an den Mieter (Istat – Astat – Angleichung) sowie die Berechnung und termingerechte Vorbereitung der Einzahlungsbelege F24 für die (jährliche) Registergebühr. Ebenso prüfen wir gemeinsam mit dem Kunden die Konvenienz der Option für die „cedolare secca“.

In Bezug auf eine eventuell gewünschte Kündigung eines Mietvertrages können wir hingegen selbstverständlich nur auf Mitteilung / Anfrage des Kunden aktiv werden – hier wäre eine vorausgehende Mitteilung unsererseits lediglich verwirrend und zum weitaus überwiegenden Teil überflüssig.

Hier müssen also Sie selbst aktiv werden. Daher geben wir hier einen kurzen Überblick der Kündigungsfristen.

Die Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter unterliegt den folgenden rigiden gesetzlichen Bestimmungen:

## **Mietvertrag für Wohnungen:**

### **„Normaler“ Mietvertrag - 4 Jahre + 4 Jahre:**

Der Mietvertrag kann nach 4 Jahren mit einer Vorankündigung von 6 Monaten (außer Vertrag selbst sieht längere Vorankündigung vor) nur in den vom Gesetz geregelten Fällen\* gekündigt werden. Eine Kündigung ohne Bedingungen ist nach 8 Jahren, immer mit 6-monatiger Vorankündigung, möglich. Danach kann der Vertrag normalerweise jeweils nach 4 Jahren gekündigt werden.

### **Mietvertrag laut „Gebietsabkommen“ - 3 Jahre + 2 Jahre:**

Der Mietvertrag kann nach 3 Jahren mit einer Vorankündigung von 6 Monaten (außer Vertrag selbst sieht längere Vorankündigung vor) nur in den vom Gesetz geregelten Fällen\* gekündigt werden. Eine „freie“ Kündigung ist nach 5 Jahren, immer mit 6-monatiger Vorankündigung, möglich. Das Gesetz bestimmt, dass der Vertrag danach jeweils um 2 Jahre verlängert wird, sprich der Mietvertrag kann jeweils nach 2 Jahren gekündigt werden.

## **Mietvertrag für kommerzielle Lokale:**

### **Mietvertrag für kommerzielle Tätigkeiten – 6 + 6 Jahre:**

Der Mietvertrag kann nach den ersten 6 Jahren mit einer Vorankündigung von 12 Monaten (außer Vertrag selbst sieht längere Vorankündigung vor) nur in den vom Gesetz geregelten Fällen\* gekündigt werden. eine „freie“ Kündigung ist nach 12 Jahren, immer mit 12-monatiger Vorankündigung, möglich. Danach kann der Vertrag normalerweise jeweils nach 6 Jahren gekündigt werden.

### **Mietvertrag für Beherbergungsbetriebe – 9 + 9 Jahre** (Hotel, Pension, Garni, Residence, Zimmervermietung):

Der Mietvertrag kann nach 9 Jahren mit einer Vorankündigung von 18 Monaten (außer Vertrag selbst sieht längere Vorankündigung vor) nur in den vom Gesetz geregelten Fällen\* gekündigt werden. eine „freie“ Kündigung ist nach 18 Jahren, immer mit 18-monatiger Vorankündigung, möglich. Danach kann der Vertrag normalerweise jeweils nach 9 Jahren gekündigt werden.

\*Fälle, für die eine Kündigung bereits nach Ablauf der ersten Vertragsperiode möglich ist, sind beispielsweise (Aufzählung ist nicht vollständig): Verwendung der Immobilie für sich selbst oder für die Familie, größere Umbau- Sanierungsarbeiten unter bestimmten Voraussetzungen, bei Wohnungen auch Verkauf der Immobilie unter bestimmten Voraussetzungen, bei kommerziellen Lokalen auch Eigennutz Tätigkeit).

Der Grund für die Kündigung nach Ablauf der ersten Vertragsperiode muss im Kündigungsschreiben zwingend angeführt werden, bei sonstiger Nichtigkeit der Kündigung. Aufgrund der Komplexität der Kündigung in diesen Fällen empfehlen wir dringend die vorherige Absprache mit uns.

Das Kündigungsschreiben hat dem Vertrag und dem Gesetz entsprechend normalerweise mit eingeschriebenem Brief mit Rückantwort zu erfolgen und muss vor Ablauf der Vorankündigung dem Mieter zugestellt werden. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, dass Sie sich gegebenenfalls bei Wohnungsmieten mindestens 7 Monate und bei kommerziellen Mietverträgen mindestens 13 Monate vor Vertragsende bei uns melden, um alles fristgerecht in die Wege zu leiten.

## **Tarife für in Rechnung-Stellung von Privatfahrzeugen**

Für die (für den Leistenden) steuerfreie Kilometervergütung von Privatfahrzeugen für Leistungen durch einen Arbeitnehmer und/oder Verwalter gelten folgende Höchstlimits, falls das entsprechende Fahrzeug mehr als 17 Steuer-PS (Benziner) bzw. 20 Steuer-PS (Diesel) hat. Falls der PKW weniger als 17 bzw. 20 Steuer-PS hat, sind selbstverständlich die genauen Tarife laut ACI zu verwenden. Grundsätzlich muss für die Auswahl des

Kilometersatzes die jährliche Gesamt-KM-Leistung des PKWs herangezogen werden (und nicht bloß die effektiv verrechneten Kilometer!).

Die genauen Tabellen mit einem einfach zu handhabenden Berechnungsprogramm finden Sie unter [www.aci.it](http://www.aci.it) (die Höchstsätze finden Sie nach Km-Gesamtleistung gestaffelt unter: <https://costikm.aci.it/page/deducibilita/dedu-settembre-2023>)

Jahreskilometer	€/KM für Benziner	€/KM für Diesel
bis zu 5.000 KM/Jahr	0,95992	
bis zu 10.000 KM/Jahr	0,65809	0,68553
bis zu 15.000 KM/Jahr	0,55748	0,55856
bis zu 20.000 KM/Jahr	0,50717	0,49508
bis zu 25.000 KM/Jahr	0,47699	
bis zu 30.000 KM/Jahr	0,45686	0,43160
bis zu 35.000 KM/Jahr	0,44249	
bis zu 40.000 KM/Jahr	0,43171	0,39986
(Tabelle geht bis 100.000)		

Die Tabellen werden jeweils im März und September eines jeden Jahres aktualisiert und entsprechend sind die Abrechnungssätze anzupassen.

(Ein Entscheid des Steuergerichtes von Treviso – Nr. 10/8/15 – erkennt die Absetzbarkeit der verrechneten Kilometerspesen einer Freiberufersozietät nicht zur Gänze an. Die Fachliteratur geht aber davon aus, dass dieses Urteil nicht Schule machen wird...).

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Meran, Januar 2024

**Kanzlei CONTRACTA**

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage: [www.contracta.it](http://www.contracta.it)