

DIE NEUE IMMOBILIENSTEUER IMU – FÄLLIG 18. JUNI 2012

In der Presse wurde das Thema lange genug breitgetreten, aber jetzt geht es zur Kasse! Innerhalb Montag 18. Juni ist die erste Rate der neuen Immobiliensteuer fällig. WIE SOLL DAS FUNKTIONIEREN?

WANN IST ZU ZAHLEN?

Innerhalb Montag 18. Juni 2012 ist die erste Rate (Akontozahlung) der IMU für das Jahr 2012 mittels Vordruck F24 einzuzahlen.

Wer eine MwSt.-Position besitzt muss die Zahlung telematisch vornehmen, also entweder über Home-Banking oder über einen autorisierten Vermittler. Wenn Sie uns den F24-Vordruck der Gemeinde innerhalb 11. Juni zuschicken können wir die Zahlung für Sie telematisch erledigen.

Die zweite Rate (Saldozahlung) ist dann am 17. Dezember fällig. Bis dahin muss die Gemeinde die genauen Regeln und Hebesätze der IMU beschlossen haben und wird diese bei der Berechnung der Ausgleichzahlung berücksichtigen.

Theoretisch könnte die IMU auch in drei Raten bezahlt werden, davon raten wir aber dringend ab.

WIE UND WIE VIEL IST ZU ZAHLEN?

Alle Gemeinden Südtirols schicken für die in der Gemeinde gelegenen Immobilien einen Einzahlungsschein mit der von der Gemeinde nach den allgemeinen staatlichen Regeln berechneten IMU-Schuld an die Eigentümer. Bozen schafft das aus zeitlichen Gründen nicht ganz, so dass nur ca. ein Drittel der Immobilieneigentümer Bozens den Einzahlungsschein erhalten werden.

UND WENN ICH KEINEN EINZAHLUNGSSCHEIN ERHALTE?

Wenn Sie den Einzahlungsschein der Gemeinde nicht rechtzeitig erhalten, dann gibt es zwei Lösungen:

- Sie gehen auf das Steueramt der Gemeinde und lassen sich den Einzahlungsschein neu ausdrucken und zahlen damit ein;
- Sie melden sich innerhalb Montag 11. Juni bei uns und wir berechnen die IMU und zahlen diese über Ihre Bank zusammen mit den anderen fälligen Steuern ein.

WIE TEUER WIRD DIESE STEUER?

Sie können davon ausgehen, dass die IMU mindestens zwei- bis dreimal so viel ausmachen wird wie die bisher bezahlte Gemeindeimmobiliensteuer ICI.

KANN DER BETRAG STIMMEN DEN DIE GEMEINDE MIR SCHICKT?

Wenn Sie Zweifel an der Richtigkeit des von der Gemeinde berechneten IMU-Betrages haben, dann gehen Sie auf das Steueramt der Gemeinde und fragen dort nach. Wenn Sie auch das nicht überzeugt dann schicken Sie uns die Berechnungen der Gemeinde und wir überprüfen diese.

ACHTUNG BEI LANDWIRTSCHAFTLICHEN GEBÄUDEN

Innerhalb 30. November 2012 müssen alle landwirtschaftlichen Gebäude (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude und alles andere bei der Hofstelle) im Gebäudekataster mit der richtigen Kataster-Kategorie eingetragen werden. Wer das bis dahin nicht erledigt hat zwei negative Folgen zu erwarten:

- eine Strafe für die nicht oder falsch erfolgte Eintragung
- keine Berechnungsbasis für die IMU, deshalb falsch berechnete IMU mit entsprechenden Strafen.

Mit freundlichen Grüßen

CONTOR



Dr. Werner Teutsch

Was sagt der Gemeindenverband unter anderem zum Thema IMU:

<http://www.gvcc.net/system/web/zustaendigkeit.aspx?bezirkonr=0&detailonr=222997391&menuonr=218264996>

Wer muss die IMU bezahlen?

Diese Steuer muss von den Eigentümern, bzw. von den Inhabern eines Realrechtes (Fruchtgenuss, Wohnungsrecht, Oberflächenrecht) und von den Leasingnehmern entrichtet werden, die ein Gebäude oder einen Baugrund besitzen.

Wie wird die IMU berechnet?

Für die Berechnung der IMU muss die Steuergrundlage ermittelt werden. Diese entspricht:

bei Gebäuden dem Katasterertrag, der zuerst um 5% aufgewertet und dann mit den gesetzlichen Multiplikatoren multipliziert wird. Diese sind wesentlich höher als es jene für die ICI waren, z.B. bei einer Wohnung 160 statt 100.

Bei Baugründen wird der Marktwert herangezogen.

Was versteht man unter einer Hauptwohnung samt Zubehör?

Als Hauptwohnung (gilt auch für die Hauptwohnung der Landwirte) versteht man nur die Immobilieneinheit, in welcher der Eigentümer (bzw. Fruchtnießer, Inhaber des Wohnrechtes) und seine Familienmitglieder den meldeamtlichen Wohnsitz und den ständigen Aufenthalt haben. Als Zubehör zur Hauptwohnung können maximal ein Keller oder ein Dachboden und eine Garage und ein Autoabstellplatz betrachtet werden. Das Gesetz sieht einen reduzierten Hebesatz und einen Freibetrag von 200 € vor, der für jedes Kind unter 26 Jahren, bis maximal 8 Kinder, um weitere 50 € erhöht wird.

Wann und wie bezahlt man die 1. Rate?

Bei der 1. Rate, welche **innerhalb 18. Juni 2012** zu entrichten ist, bezahlt der Bürger die Hälfte der für das ganze Jahr berechneten Steuer ein. Dafür kann er **nur** das Formular F24 verwenden. Bei der 1. Rate kommen die vom staatlichen Gesetz vorgesehenen Hebesätze zur Anwendung:

4‰ für die Hauptwohnung und Zubehör;

7,6‰ für alle anderen Immobilien.

Beim ordentlichen Hebesatz von 7,6‰ werden **3,8‰ direkt dem Staat** eingezahlt.

Für die **landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude** ist bei der ersten Rate keine IMU geschuldet.

Die landwirtschaftlichen Gebäude – inklusive Wohnungen, welche zur Zeit keinen Ertrag aufweisen, müssen bis spätestens 30. November 2012 ins Gebäudekataster eingetragen werden. Für diese ist die IMU erst im Dezember 2012 einzuzahlen.

Für **denkmalgeschützte, unbewohnbare und unbenutzbare Gebäude** wird die Steuergrundlage um 50% reduziert.

Die Wohnungen der Getrennten und Geschiedenen werden per Gesetz der Hauptwohnung gleichgestellt. Die IMU muss von demjenigen entrichtet werden, dem der Richter die Wohnung zugewiesen hat, unabhängig vom Rechtstitel, also auch wenn, wie es oft der Fall ist, die ehemalige Gattin nicht Eigentümerin oder nur teilweise Eigentümerin ist.

Wird die Gemeinde die Vorausberechnung der 1. Rate machen?

Ja. Im Juni schicken die Gemeinden den Bürgern eine Mitteilung zu, mit welcher sie über die staatliche IMU-Regelung, über die besteuerten Immobilien und über die berechnete Steuer informieren. Gleichzeitig wird ein vorausgefüllter Zahlschein (F24) ausschließlich für die 1. Rate beigelegt. **Es wird aber präzisiert, dass es vorkommen kann, dass in einigen Gemeinden manche Fälle nicht berechnet werden** (z.B. wenn der Bürger viele Immobilien besitzt oder wenn die Eigentumsverhältnisse noch nicht überprüft worden sind usw.).

Wann und wie bezahlt man die 2. Rate?

Die 2. Rate muss **innerhalb 17. Dezember 2012** entrichtet werden.

Bei der 2. Rate kommen die von der Gemeinde festgelegten Hebesätze und Freibeträge zur Anwendung.

Die Gemeinden können **Steuererleichterungen** für bestimmte Kategorien vorsehen, so z.B. für die Hauptwohnung, für Wohnungen, welche in Nutzungsleihe vergeben oder welche mit Wohnsitz vermietet worden sind.

Die Gemeinden können aber auch **Steuererhöhungen** festlegen, so z.B. für Zweitwohnungen. Dabei darf die Grenze von 10,6‰ nicht überschritten werden.

Folgende **landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude** können die Gemeinden bis zu 2‰ besteuern: Urlaub auf dem Bauernhof, Bürogebäude, Wohnungen für landwirtschaftliche Mitarbeiter und Gebäude für die Bearbeitung, Verarbeitung, Aufbewahrung, Veredelung, oder Verkauf der landwirtschaftlichen Produkte.

Die Gemeinderäte haben bis zum 30. September 2012 Zeit, die Steuererleichterungen bzw. -erhöhungen zu beschließen.

Wie wird der Betrag der 2. Rate mitgeteilt?

Auch für die 2. Rate erstellen die Gemeinden die Vorausberechnung. Gegen Ende November schicken sie den Bürgern eine Mitteilung zu, mit welcher sie über die von der Gemeinde festgelegten Hebesätze und Steuererleichterungen, über die besteuerten Immobilien und über die berechnete Steuer informieren. Bei der Berechnung der 2. Rate wird der im Juni 2012 mit der ersten Rate eingezahlte Betrag berücksichtigt. Der Mitteilung wird auch ein vorausgefüllter Zahlschein (F24) für die 2. Rate beigelegt und die Vorgangsweise für eventuelle Rückerstattungen erklärt.

IMU – zum größten Teil eine Staatssteuer!

Nicht nur 3,8 Promille der Steuer aus den Immobilien, welche dem ordentlichen Hebesatz unterliegen, sind dem Staat vorbehalten. Der Staat verlangt von den Gemeinden zusätzlich weitere Anteile der eingehobenen IMU (ca. 16 Mio. Euro von allen Gemeinden Südtirols).

Um die ordentliche Verwaltung der Gemeinde gewährleisten zu können, muss sie über die IMU mindestens die Einnahmen gemäß der ehemaligen ICI erzielen. Das bedeutet, dass der Spielraum der Gemeinderäte, Steuererleichterungen zu beschließen, sehr gering ist.