



Immobilienkauf Italien – „Prima casa“ Steuererleichterung

„Prima casa“-Steuererleichterung und Schenkung des Nießbrauchs – was der Kassationsgerichtshof klargestellt hat

Nießbrauch an der Erstimmobilie noch innerhalb von fünf Jahren übertragen? Laut Kassationsgerichtshof bleibt die „Prima casa“-Steuererleichterung bestehen, wenn der Eigentümer das nackte Eigentum behält. Wer in Italien seine erste Immobilie erwirbt, profitiert oft von der „Prima casa“-Steuererleichterung. Doch was passiert, wenn kurz danach der Nießbrauch (usufrutto) an Dritte verschenkt wird? Ein aktueller Beschluss des Kassationsgerichtshofs bringt Rechtssicherheit – und beruhigt viele Käufer.

Worum geht es? – Kernpunkt der Entscheidung

Der italienische Kassationsgerichtshof hat mit Beschluss Nr. 25863 klargestellt: Die bloße Begründung bzw. Schenkung eines Nießbrauchs an der begünstigt erworbenen Erstwohnung führt nicht zum Verfall der „Prima casa“-Steuerbegünstigung, sofern der Erwerber das nackte Eigentum behält. Maßgeblich ist, dass der in Art. 1, Tariffteil I, Anm. II-bis Abs. 4 D.P.R. 131/1986 geregelte Verfall ausdrücklich an die Übertragung des Eigentums anknüpft – nicht an die Einräumung eines Nießbrauchsrechts zugunsten Dritter.

Was bedeutet das für Käufer?

Nutzung vs. Eigentum: Wer den Nießbrauch verschenkt, überträgt die Nutzungsbefugnis, nicht aber das Eigentum. Die Rechtsposition als Eigentümer bleibt bestehen – und damit auch die Grundlage der „Prima casa“-Steuererleichterung.

Fünffjahresfrist entschärft: Selbst wenn der Nießbrauch innerhalb von fünf Jahren nach begünstigtem Erwerb begründet wird, entfällt die Begünstigung nicht automatisch, solange kein Eigentumsverkauf stattfindet.

Kauf Immobilie Italien: Praxisfolgen für Planung und Gestaltung

Familiengestaltung: Häufig wird der Nießbrauch zugunsten von Eltern oder Kindern eingeräumt (z. B. Wohnrecht auf Zeit), während das nackte Eigentum beim Käufer verbleibt. Nach der Entscheidung bleibt die „Prima casa“-Begünstigung grundsätzlich erhalten.

Vorsicht bei Veräußerungen: Anders liegt der Fall bei einer Übertragung des Eigentums (Verkauf, Tausch etc.) innerhalb der Fünffjahresfrist – hier droht weiterhin der Verfall der Vergünstigung.

Dokumentation & Beratung: Gestaltungsschritte (Schenkungen Nießbrauch, Vorbehalt nackten Eigentums) sollten notariell klar dokumentiert und steuerlich geprüft werden.



Italienisches Immobilienrecht im Überblick: Rechtlicher Hintergrund

Die in Italien viel genutzte „Prima casa“-Steuererleichterung begünstigt den Ersterwerb einer Immobilie zum eigenen Wohnen. Der gesetzliche Verfalltatbestand bezieht sich nach der zitierten Rechtsprechung nur auf die Übertragung des mit der Begünstigung erworbenen Eigentums, nicht auf die Begründung eines Nießbrauchs zugunsten Dritter. Damit unterscheidet das Gericht strikt zwischen dinglicher Nutzungsüberlassung und Eigentumsveräußerung.

Checkliste für Käufer (Kurz & bündig)

1. „Prima casa“-Steuererleichterung beim Ersterwerb korrekt beantragen und Voraussetzungen prüfen.
2. Nießbrauch kann – auch innerhalb von fünf Jahren – ohne Verfall der Begünstigung eingeräumt werden, sofern das Eigentum beim Erwerber bleibt.
3. Keine Eigentumsübertragung innerhalb der Fünfjahresfrist, wenn die Begünstigung erhalten bleiben soll.
4. Notar/Steuerberater einbeziehen, Gestaltung sauber dokumentieren (Vertragsinhalt, Zeitpunkte, Nutzungsregelungen).

rechtlicher Hinweis: Dieser Artikel stellt keine ausführliche Rechtsberatung dar und ersetzt nicht die individuelle Prüfung durch einen Rechtsanwalt/Notar. Für Ihren konkreten Fall im Rahmen des Kaufs Immobilie Italien und des italienischen Immobilienrechts empfehlen wir eine persönliche Beratung.

Mit freundlichen Grüßen – Cordiali saluti



Bernd Oostenryck
Rechtsanwalt



lavvit.de/it

Bernd Oostenryck, Rechtsanwalt
Oskar-von-Miller-Ring 34
80333 München

Tel. +49 (0)89 25549597970
info@lavvit.de