



Immobilienkauf Italien – Fristen und Förderungen 2025

Wohnungskauf in Italien: 50-Prozent-Boni laufen aus – was Käufer jetzt wissen müssen

Steuerliche Vorteile für Modernisierung und Energieeffizienz: Welche Abzüge 2025 noch möglich sind – und wo sie sinken. Wer 2025 in Italien eine Wohnung oder Immobilie erwirbt und Modernisierungen plant, kann noch von wichtigen Steuervergünstigungen profitieren – allerdings nur noch begrenzte Zeit und teils nur für die Hauptwohnung. Dieser Überblick zeigt, welche 50-Prozent-Boni gelten, welche Obergrenzen und Fristen zu beachten sind und wie sich die Sätze ab 2026 verändern.

Das sieht das Haushaltsgesetz 2025 vor

Für das laufende Jahr hat die Manovra (Haushaltsgesetz) zentrale Haus-Boni verlängert – allerdings mit Einschränkungen: Der Ökobonus und der Renovierungsbonus bleiben 2025 auf dem 50-Prozent-Niveau nur für die Hauptwohnung. Zusätzlich wurde die IRPEF-Steuerermäßigung von 50 % für den Kauf von Möbeln und großen Haushaltsgeräten verlängert, sofern die Immobilie Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen ist.

Ökobonus: 50 % nur 2025 für die Hauptwohnung – danach weniger

Für Ausgaben zur Verbesserung der Energieeffizienz, die 2025 anfallen, beträgt der Abzug 36 %, erhöht auf 50 % bei der Hauptwohnung. In den Jahren 2026 und 2027 sinken die Sätze auf 30 % (bzw. 36 % bei der Hauptwohnung). Damit gilt: Wer eine energetische Ertüchtigung plant, sollte 2025 priorisieren, sofern es die Hauptwohnung betrifft.

Renovierungsbonus: 2025 letztmalig 50 % (Hauptwohnung) bis 96.000 €

Auch der Renovierungsbonus wurde verlängert: 2025 sind 50 % Abzug mit einer Ausgabenobergrenze von 96.000 € für die erste (Haupt-)Wohnung möglich. Für Zweitwohnungen gelten 36 % (2025), danach sinken die Sätze 2026/2027 auf 36 % (Hauptwohnung) bzw. 30 % (Zweitwohnung). 2028–2033 sind allgemein 30 % vorgesehen, die Obergrenze reduziert sich dann auf 48.000 €.

Möbel- und Haushaltsgerätebonus: 50 % bis zu 5.000 € – an Sanierung geknüpft

Der Möbel-/Haushaltsgerätebonus gilt 2025 mit 50 % Abzug bis 5.000 € – sowohl für erste als auch zweite Wohnung. Begünstigt sind neue Möbel und Geräte, gekauft bis 31. Dezember 2025, sofern ab 1. Januar des dem Kaufjahr vorangehenden Jahres bauliche Renovierungen begonnen wurden. Für die Energieeffizienz der Geräte gelten Mindestklassen: Öfen ≥ Klasse A, Waschmaschinen/Waschtrockner/Geschirrspüler ≥ Klasse E, Kühl-/Gefriergeräte ≥ Klasse F.



13

Was bedeutet das für den Wohnungskauf in Italien?

Kalkulation einplanen: Wer 2025 kauft und schnell saniert, kann die höheren 50%-Sätze (je nach Bonus) nutzen – vor allem bei der Hauptwohnung. Ab 2026 verschlechtern sich die Konditionen.

Zeitliche Abfolge beachten: Für den Möbel-/Gerätebonus müssen Sanierungsarbeiten zeitlich vor dem Kauf der Güter liegen; die Anschaffungen müssen bis Jahresende 2025 erfolgen.

Obergrenzen ausschöpfen: Beim Renovierungsbonus sind 96.000 € (2025) pro Objekt die maßgebliche Bemessungsgrundlage; spätere Jahre bieten geringere Sätze bzw. niedrigere Obergrenzen.

Fazit

Für Käufer, die 2025 eine Wohnung in Italien erwerben und modernisieren, ist jetzt Planung gefragt: Die attraktiven 50%-Abzüge sind teils nur für die Hauptwohnung und nur noch 2025 in dieser Höhe verfügbar. Ab 2026/2027 greifen niedrigere Sätze – wer kann, bündelt Maßnahmen daher sinnvoll noch im laufenden Jahr.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Artikel dient der allgemeinen Information und ersetzt keine ausführliche Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt. Änderungen der Rechtslage sind möglich; lassen Sie Ihren Einzelfall prüfen.

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