

## DER EXPERTE ANTWORTET

## WICHTIGE URTEILE



Hubert Berger  
Kanzlei Lanthaler +  
Berger + Bordato +  
Partner

## Abbruch mit Wiederaufbau

**Wir werden unsere Wohnimmobilie abreißen und neu aufbauen. Das Bauvolumen ändert sich dabei nicht. Können wir den Mehrwertsteuersatz von 4 Prozent für die Erstwohnung nutzen?**

Die Mehrwertsteuer von 4 Prozent steht nur für den Neubau der Erstwohnung oder deren Erweiterung zu. Ausgenommen sind immer die sogenannten Luxuswohnungen der Katasterkategorien A/1, A/8 und A/9. Bei einem Abriss und Wiederaufbau mit dem gleichen Gesamtvolumen der Immobilie liegt kein Neubau vor. Auch dann nicht, wenn sich das Erscheinungsbild ändert. Es wird nicht der Mehrwertsteuersatz von 4 Prozent, sondern von 10 Prozent angewendet. Bei den Luxuswohnungen gilt der ordentliche Mehrwertsteuersatz von 22 Prozent. Bei einem Wiederaufbau können aber die steuerlichen Absetzbeträge für die Wiedergewinnungsarbeiten und die energetische Sanierung genutzt werden. Der steuerliche Vorteil kann dadurch unter Umständen ein Vielfaches über jenen vom Mehrwertsteuersatz von 4 Prozent liegen. Auch die neue Superabschreibung von 110 Prozent kann – sofern die Voraussetzungen gegen sind – beansprucht werden. Mit dem Techniker ist auch abzuklären, welcher Titel in der Baukonzession anzuführen ist. In der Regel ist folgende Beschreibung anzugeben: „Sanierung in Form von Abbruch und Wiederaufbau mit gleicher Volumetrie laut Art. 3 Buchstabe d) des DPR 380/01 und G.D. 69/2013“. Für die Absetzbeträge muss dokumentiert werden, dass das Bauvolumen sich nicht erhöht hat. Technische Volumen, wie der Heizraum, sind dabei nicht zu berücksichtigen. ©

\*\*\*

Falls Sie Steuerfragen haben, dann schicken Sie diese an die „WIKU“-Redaktion ([dolomiten.wirtschaft@athesia.it](mailto:dolomiten.wirtschaft@athesia.it)).



## Urlaubsleid statt Urlaubsfreud

Das Hotel ist zum Aus-der-Haut-Fahren? Dann sollten die Mängel eindeutig belegt werden, sonst wird's nichts mit dem Schadenersatz. shutterstock



von  
Martin Gabrieli\*

### Der Fall:

Eine Frau hat bei einem italienischen Reiseveranstalter eine Pauschalreise nach Santorin gebucht. Auf der griechischen Insel angekommen stellte sie aber fest, dass das kleine Hotel weiter vom Meer entfernt lag, als von ihr erwartet. Auch in Sachen Hygiene vermochte die Unterkunft die Urlauberin nicht zu überzeugen. Nach ihrer Rückkehr in die Heimat versuchte sie, außergerichtlich einen Schadenersatz zu erhalten – vergeblich. Daher brachte sie schließlich Klage ein.

### Wie die Gerichte entschieden haben:

Zunächst sah es für die Urlauberin gut aus. In erster Instanz bekam sie teilweise Recht und ihr wurden der Ersatz für die gesamten Kosten der Pauschalreise, die Zusatzkosten für die frühzeitige

Rückfahrt sowie die Anwaltskosten für die vorgerichtliche Forderungsbetreibung zugesprochen. Eine separate Schadenersatzsumme für entgangene Urlaubsfreude hat ihr das Landesgericht allerdings nicht zuerkannt.

Gegen dieses Urteil hat der Reiseveranstalter Berufung eingelegt – mit Erfolg. Das Oberlandesgericht Brescia hob die erstinstanzliche Entscheidung auf. Die Folge: Die Urlauberin musste die gesamte Geldsumme, die ihr das Landesgericht Brescia zugesprochen hatte, wieder zurückerzahlen.

Zugleich wandte sich die Klägerin daher an das römische Höchstgericht – und die Schadenersatzforderung der Touristin wurde definitiv abgewiesen (Beschluss Nr. 11758 vom 18. Juni 2020).

Doch wie konnten die Höchstgerichte so entscheiden? Nun: Aus Sicht der Kassation waren im Reiseprogramm die wesentlichen Eigenschaften des betreffenden Hotels hinreichend klar beschrieben gewesen, weshalb die Dame bei der Buchung gewusst haben musste, um welchen Betreiberbetrieb es sich han-

delte und welche Leistungen sie sich dort erwarten durfte. Ausdrücklich war im Reiseprospekt auch von einem „kleinen Hotel“ die Rede gewesen, weswegen von Anfang an klar gewesen sein musste, dass gewisse Annehmlichkeiten, die man in einer größeren Struktur vielleicht erwarten kann, nicht vorhanden sind.

Was die hygienischen Zustände im Hotel betraf, so ist es der Klägerin nach Auffassung der Höchstgerichte nicht gelungen, grobe Mängel nachzuweisen: Sie hatte zwar Fotos vorgelegt, doch die waren undatiert und hätten theoretisch auch von einem anderen Ort stammen können. Ebenso wenig hatte die Frau die Behauptung stützen können, im Hotel hätte es unangenehm gerochen und es seien Kakerlaken vorgefunden worden.

Insgesamt konnte die Urlauberin also nicht beweisen, dass der Reiseveranstalter die vertraglichen Leistungen nicht erfüllt hat. Somit war der Klageanspruch abzuweisen. © Alle Rechte vorbehalten

\* Martin Gabrieli ist Rechtsanwalt in Lana.