

Wegweiser für den Bürger



# Kaufpreis – Katasterwert

Vorteile der Transparenz

in den **Liegenschaftsveräußerungen**

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum  
Adoc  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Cittadinanzattiva  
Confconsumatori  
Federconsumatori  
Legambiente  
Lega Consumatori  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
Unione Nazionale Consumatori



Der zweite **Leitfaden für den Bürger**, der von der Gesamtstaatlichen Notariatskammer und von den Konsumentenvereinigungen erstellt worden ist, behandelt eine Frage, welche für denjenigen, der eine Wohnung ankaufen will, einen bedeutenden Schutz darstellt.

### Das Thema: **Kaufpreis – Katasterwert**

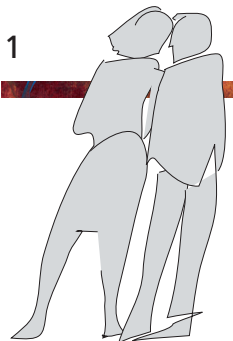
ist noch nicht allgemein bekannt, verdient es aber, mit großer Klarheit abgehandelt zu werden, um die Bürger über eine Bestimmung zu informieren, welche den Parteien endlich angemessene Sicherheit gibt und gleichzeitig dem Immobilienmarkt jene Undurchsichtigkeit nimmt, welche ihn bis jetzt gekennzeichnet hat.

In diesem Leitfaden werden die vielen Vorteile für den Konsumenten aufgezeigt, andererseits wird auch das Risiko bei Nichtanwendung der Bestimmungen ersichtlich gemacht.

Auch dieser Leitfaden, wie der über das **Darlehen**, kann bei der gesamtstaatlichen Notariatskammer angefordert werden oder auch bei den Konsumentenschutzvereinigungen, welche sich an der Ausarbeitung dieses Dokumentes beteiligt haben, und kann auch auf der jeweiligen Website abgerufen werden.

*Übersetzung November 2011*

1



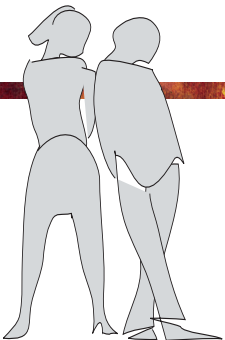
# Was versteht man unter der Formel „Kaufpreis – Katasterwert“

Ab 1. Januar 2006<sup>1</sup> besteht die Möglichkeit, einige Übertragungen von Liegenschaften gebührenmäßig zum Katasterwert zu regeln, unabhängig vom vereinbarten und im Vertrag angegebenen Kaufpreis.

Der Zweck der Bestimmung, die für den Konsumenten und den Bürger ausschließlich Vorteile mit sich bringt, ist die Transparenz im Liegenschaftsverkehr und die Gerechtigkeit in der diesbezüglichen Gebühreneinhebung: es ist jetzt möglich, den tatsächlich vereinbarten Kaufpreis anzugeben und gleichzeitig die Gebühren für den Vertrag nur auf jenen Wert der Liegenschaft zu entrichten, welcher sich aus dem nach einem festgelegten Schlüssel aufgewerteten Katasterertrag ergibt, der sogenannten „automatischen Bewertung“.<sup>2</sup>

Das Notariat ist seit über zehn Jahren eine der treibenden Kräfte für die Anwendung dieses Berechnungsmechanismus, welcher als „Kaufpreis – Katasterwert“ bezeichnet wird; er scheint geeignet zu sein, volle Rechtsmäßigkeit der Verträge zu gewährleisten, welchen der Notar öffentlichen Glauben verleiht und welcher eine faire Zusammenarbeit zwischen dem Staat und seinen Bürgern wiederherstellen soll. Die Konsumentenvereinigungen, die aufgrund ihres institutionellen Auftrags das Ziel der Zusammenarbeit mit den Bürgern anstreben, weisen auf die Wichtigkeit der Trans-

2

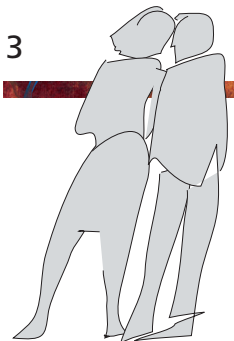


parenz in den Liegenschaftsverträgen hin, um die Grauzonen auszumerzen, in welchen Konsumenten und Bürger am ehesten einem Missbrauch ausgesetzt sind.

Die Formel „Kaufpreis – Katasterwert“ bringt mit sich, dass die Besteuerung der Liegenschaften aufgrund ihres Katasterwertes erfolgt und gleichzeitig der tatsächliche Wert der Kaufverträge aufscheint. Damit fällt jeder Anreiz weg, Erklärungen nur zum Zwecke der Steuerhinterziehung abzugeben („Vortäuschung des Kaufpreises“) und damit schließt man auch das Risiko von negativen Auswirkungen auf die zivilrechtliche Wirksamkeit der Liegenschaftsübertragungen aus.

Das neue System hat eine erhebliche soziale Bedeutung: der Staat reicht dem Bürger eine Hand, obwohl er weiß, dass diese Bestimmung in der ersten Anwendungsphase einen Einbruch in den Steuereinnahmen auf diesem Sektor mit sich bringen kann; die Bürger müssen sich jedoch auch als solche verhalten, weil aus der Angabe der tatsächlichen Entgelte der Immobilienmarkt und die Steuerleistungsfähigkeit des Einzelnen transparenter wird.

Das Bestreben des Notariats und der Konsumentenschutzvereinigung wird es sein, dieses neue System vorzustellen, die Nachteile der vorhergehenden Praxis aufzuzeigen, auf die Vorteile, nicht nur wirtschaftlicher Natur der neuen Bestimmung hinzuweisen und soweit es notwendig sein sollte, auch den „schlechten Ratgebern“ entgegenzuwirken, welche mit wenig durchsichtigen Begründungen versuchen, diese Maßnahmen zu Fall zu bringen.



# Der **Anwendungsbereich** des Systems Kaufpreis – Katasterwert aufgrund der aktuellen Bestimmungen

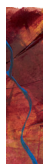
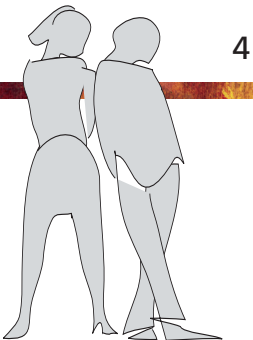
## **Auf wen das System Kaufpreis – Katasterwert Anwendung findet**

Es muss sich um Abtretungen, welche der Registergebühr unterliegen (ausgeschlossen daher die Abtretungen, welche der MwSt. unterworfen sind) zu Gunsten von natürlichen Personen handeln, die keine Handels-, Künstler- oder Gewerbetätigkeit ausüben.

Daher unterliegen dem System Kaufpreis – Katasterwert auch die Abtretungen, welche von Gesellschaften, Unternehmen oder Körperschaften getätigt werden, allerdings nur zu Gunsten von „natürlichen Personen“, die der Registergebühr unterliegen (nicht der MwSt.). Man kann also mit anderen Worten sagen, dass das System Kaufpreis – Katasterwert nicht nur auf alle Kaufverträge, in welchen beide Parteien „Private“ sind, Anwendung findet, sondern auch auf Kaufverträge, zwischen Nicht-MwSt.-Subjekten (Vereine, Stiftungen und ähnliches) und natürlichen Personen sowie auf jene, welche von Gesellschaften oder Unternehmen an natürliche Personen getätigt werden, sofern sie nicht im Anwendungsbereich der MwSt. liegen; so sind z.B. die Verkäufe mehrwertsteuerfrei, welche von Unternehmen im

4

Unter das System Kaufpreis – Katasterwert fallen nicht nur alle Kaufverträge zwischen physischen Personen sondern auch jene, welche von mehrwertsteuerbefreiten Subjekten zu Gunsten von Privatpersonen getätigt werden.



Rahmen ihrer Bau- oder Wiedergewinnungstätigkeit nach Ablauf der 4-Jahresfrist\* gemacht werden, sowie ab Fertigstellung der Bau- oder Wiedergewinnungsarbeiten oder die Verkäufe, welche von Unternehmen getätigt werden, welche die Liegenschaft nicht gebaut oder wiedergewonnen haben.

### **Anwendungsbereich der Begünstigung Kaufpreis – Katasterwert**

Es muss sich um Liegenschaften handeln, welche für Wohnzwecke bestimmt sind, und diesbezügliches Zubehör (Autostellplatz, Keller, usw.). Die Finanzverwaltung selbst hat bestätigt (Telefisco 2006), dass sich die Begünstigung auch auf das Zubehör erstreckt, ohne dass hierfür eine zahlenmäßige Beschränkung besteht; ebenfalls kann das Zubehör getrennt von der Hauptsache erworben werden, jedoch unter der Voraussetzung, dass im Kaufvertrag die Widmung als Zubehör ersichtlich gemacht wird.

Das System gilt auch für den Erwerb von Wohnungen und deren Zubehör, welche nicht die Voraussetzung für die Steuerbegünstigung der „Erstwohnung“ haben. Daher muss derjenige, der eine zweite oder dritte Wohnung erwirbt, den normalen Steuersatz zahlen, aber er kann beantragen, dass die Steuern nur auf den Katasterwert eingehoben werden, was auf jeden Fall eine wesentliche Ersparnis darstellt.

### **Wann ist das System Kaufpreis – Katasterwert anzuwenden**

Es besteht Einigkeit in der Ansicht, dass der Begriff "Abtretung" außer der Übertragung des Eigentumsrechtes auch auf die Übertragung oder Bestellung von dinglichen Rechten und Nutzungsrechten anzuwenden ist (z.B. auf das bloße Eigentum oder den Fruchtgenuss).

### **Die Begünstigung muss beantragt werden**

Die Bestimmung wird aufgrund eines ausdrücklichen Antrags angewandt, welchen die Kaufpartei an den Notar



stellt; obwohl die Bestimmung anscheinend keine Vorschrift über die Form und die Art der diesbezüglichen Willenserklärung macht, ist es zweifellos angebracht, dass der Antrag im Erwerbstitel selbst gestellt wird.

### **Ermäßigung des Notarhonorars**

Um zu vermeiden, dass das Honorar des Notars, welches wie jede andere freiberufliche Leistung aufgrund des tatsächlichen Kaufpreises bemessen wird, einen Nachteil für die Anwendung der neuen Bestimmungen darstellt, hat der Gesetzgeber verfügt, dass das Honorar des Notars um 30% ermäßigt wird.

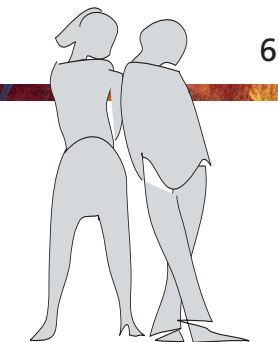
Die gesamtstaatliche Notariatskammer hat - um die volle Anwendung der neuen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten und im Sinne der Anträge der Konsumentenvereinigungen - verfügt, dass die Ermäßigung nicht nur auf den Posten "Honorar" angewandt wird, welcher nur einen Bestandteil der Notarrechnung darstellt, sondern auf die gesamte Leistung des Notars.

Weitere Hinweise auf die Kostennote des Notars findet man auf der Website des gesamtstaatlichen Kammerrates des Notariats unter der Adresse [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

### **Der Kaufpreis**

Der Mechanismus Kaufpreis – Katasterwert findet Anwendung unter der Bedingung, dass im Kaufvertrage der gesamte vereinbarte Kaufpreis angegeben wird. "Wenn der vereinbarte Kaufpreis auch nur teilweise verschwiegen wird, sind die Gebühren auf den gesamten Kaufpreis zu entrichten und es wird eine Verwaltungsstrafe zwischen 50% und 100% der Differenz zwischen der geschuldeten Steuer und jener, welche aufgrund des angegebenen Kaufpreises bereits eingehoben worden ist, abzüglich des Betrages der eventuell verhängten Strafe<sup>3</sup>, angewandt."

6



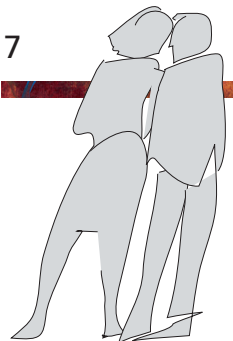


# Die Vorteile der Bestimmung und die Folgen für den, der sie nicht anwendet

Es ist bereits unterstrichen worden, dass das System Kaufpreis – Katasterwert für die Konsumenten, für die Bürger und die Allgemeinheit ausschließlich Vorteile mit sich bringt.

Es ist trotzdem zweckmäßig, auf die Vorteile hinzuweisen, die das neue System für die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien und die Beziehungen mit der Finanzverwaltung mit sich bringt; gleichzeitig sei auf die einschneidenden Folgen fiskalischer, zivilrechtlicher, verwaltungsrechtlicher und sogar strafrechtlicher Natur hinzuweisen, welche die Angabe eines vorgetäuschten Kaufpreises mit sich bringen kann.

Das System Kaufpreis – Katasterwert bringt ausschließlich Vorteile für die Konsumenten, für die Bürger und die Allgemeinheit mit sich.



# Die Rechtswirkungen zwischen den Parteien

## Vorkaufsrechte

Sollten Drittbegünstigte ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufsrecht auf die vertragsgegenständliche Liegenschaft haben, so können sie das Vorkaufsrecht ausüben oder die bereits verkaufte Liegenschaft ablösen zu dem im Vertrag vereinbarten Kaufpreis, ohne dass der Käufer die Rückerstattung des tatsächlich bezahlten Kaufpreises einfordern kann.



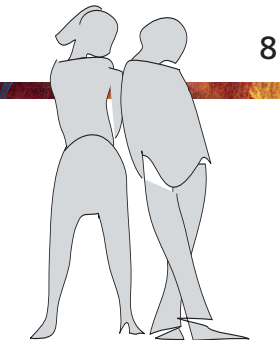
Wenn der Verkäufer innerhalb eines Jahres ab Verkauf in Konkurs geht, kann der Masseverwalter den Kauf widerrufen.

## KONKURSANFECHTUNG

Wenn der Verkäufer innerhalb eines Jahres ab Verkauf in Konkurs geht, kann der Masseverwalter den Verkauf widerrufen, d.h. er kann sich die verkaufte Sache wieder aneignen, wenn der Käufer in Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers war.

Es besteht die Rechtsvermutung der Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers, wenn der Wert des verkauften Objektes um wenigstens ein Viertel den erhaltenen Kaufpreis übersteigt. Für die Liegenschaften, welche zur Hauptwohnung des Käufers oder seiner Verwandten und Verschwägerten innerhalb des 3. Grades bestimmt sind, ist die Anfechtung im Rahmen des Konkursverfahrens nur dann ausgeschlossen, wenn der Verkauf "zu einem gerechten Preis" erfolgt ist. In allen Fällen der Konkursanfechtung kann der Käufer sich in das Konkursverfahren einlassen, d.h. die

8



Rückerstattung des Kaufpreises einfordern, aber nur für die im Vertrag angegebenen Werte und nicht für den Betrag, der tatsächlich bezahlt worden ist.<sup>4</sup>

### **Rückgängigmachung eines Kaufvertrages**

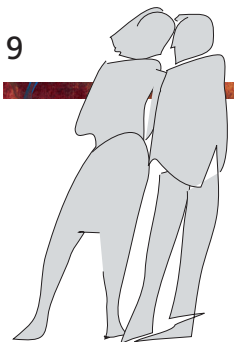
Wenn zwischen dem Wert der verkauften Liegenschaft und dem vereinbarten Kaufpreis ein Missverhältnis besteht und der Verkäufer nachweist, dass dieses Missverhältnis auf seiner Notlage begründet ist, welche der Käufer ausgenutzt hat, kann der Verkäufer innerhalb eines Jahres ab Vertragsabschluss die Rückgängigmachung des Vertrages wegen Verkürzung verlangen.<sup>5</sup>

### **Andere Mängel des Kaufvertrages und Einschränkung des Rechts auf Rückerstattung des Kaufpreises**

In den Fällen, in denen aufgrund eventueller Mängel des Kaufvertrages dieser aufgelöst<sup>6</sup> wird, kann der Käufer die Rückerstattung nur jenes Kaufpreises verlangen, welcher im Verträge angegeben worden ist, außer er ist im Stande nachzuweisen (und dies kann z.B. im Falle einer Barzahlung unmöglich sein), einen höheren Kaufpreis vereinbart und bezahlt zu haben.

### **Berufliche Haftpflicht**

Es kann unter die berufliche Haftpflicht fallen, wenn jemand dem Steuerpflichtigen rät, den tatsächlichen Kaufpreis zu verschweigen, oder ihn irreführt mit der Behauptung, dass die Angabe des Katasterwertes ausreiche.<sup>7</sup>



# Steuerliche Auswirkungen

## Absetzung bei der Einkommenssteuer

Der Abzug von der Einkommenssteuer, welcher dem Erwerber für die vom Verkäufer getätigten Wiedergewinnungsmaßnahmen im Wohnungsbau zusteht, wird im Verhältnis zum Kaufpreis bemessen, welcher im Kaufvertrag oder im Zuweisungsvertrag erklärt wird.<sup>8</sup>

Auch für den Verkäufer können sich aus dem teilweisen



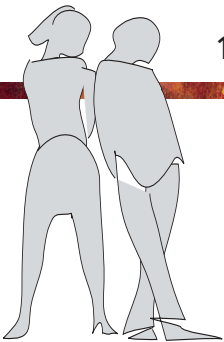
## Ausschluss der Nachschätzung auf die Einkommenssteuer

Wenn der Erwerber die neuen Bestimmungen über das System Kaufpreis – Katasterwert anwendet und im Verträge das tatsächlich vereinbarte Entgelt angibt, werden im Sinne des Gesetzes<sup>9</sup> die Bestimmungen über die induktive Nachschätzung nicht angewandt, d.h. zum Zwecke des besteuerebaren Einkommens wird die für den Erwerb der Liegenschaft getätigte Ausgabe nicht erhoben und es können keine induktiven<sup>10</sup> Nachschätzungen zum Zwecke der Einkommensbesteuerung erfolgen. Um nicht induktiven Nachschätzungen unterworfen zu werden, reicht es nicht aus, im Verträge irgendeinen vorgetäuschten Preis anzugeben, auch wenn er höher ist als der Katasterwert, sondern es muss das "tatsächlich vereinbarte Entgelt" angegeben werden.


10

## Gesetzliches Vorzugsrecht zu Gunsten des Staates

Bei Verträgen, welche nicht unter den vom System Kaufpreis – Katasterwert vorgesehenen Bedingungen abgeschlossen werden und in welchem die



Parteien nicht den tatsächlichen Kaufpreis angegeben haben, (auch wenn der angegebene Preis dem Katasterwert entspricht), wird eine Strafe von 200% bis 400% der geschuldeten höheren Steuer<sup>11</sup> angewandt; diese Forderung des Staates wird abgesichert durch ein gesetzliches Vorzugsrecht<sup>12</sup> auf die erworbene Liegenschaft; dieses Vorzugsrecht ist auch Dritten gegenüber wirksam, sodass dem Erwerber beim Weiterverkauf der Liegenschaft Schwierigkeiten entstehen können.

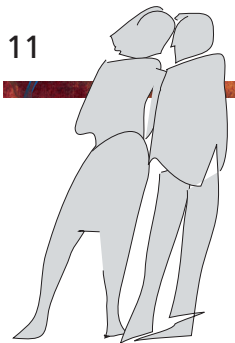
 Verschweigen des Kaufpreises negative steuerliche Folgen ergeben.

### **Mehrerlöse auf den Wiederverkauf**

Im Falle des Wiederverkaufs der erworbenen Liegenschaft, für welche ein niedrigerer Kaufpreis als der tatsächliche angegeben worden ist, wird die Besteuerung des Mehrerlöses<sup>13</sup>, wenn dafür die Voraussetzung gegeben ist, umso höher sein, je niedriger der Kaufpreis beim Ankauf angegeben worden ist.

### **Strafen für den Verkäufer**

Auch für den Verkäufer können sich steuerliche Nachteile aus der Angabe eines vorgetäuschten Kaufpreises ergeben. Die nicht erfolgte Meldung des Mehrerlöses, bezogen auf den tatsächlichen Kaufpreis, zieht die Anwendung der Strafen für unterlassene oder ungenügende Einkommenserklärung<sup>14</sup> mit sich. In schweren Fällen kann dies die Straftat der Steuerhinterziehung<sup>15</sup> darstellen.



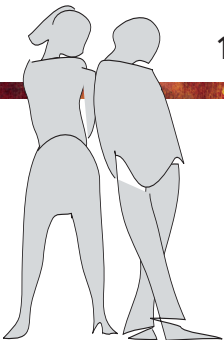
## Abzug der Passivzinsen

Der Abzug der Passivzinsen der Hypothekendarlehen, welche für den Erwerb der Hauptwohnung aufgenommen worden sind, ist nur für jenen Teil des Darlehens zulässig, welcher dem im Kaufvertrag angegebenen Kaufpreis entspricht, sowie den vom Gesetz vorgesehenen Nebenkosten; daraus ergibt sich, dass der Abzug der Passivzinsen für jenen Teil des Darlehens, welcher höher ist als der angegebene Kaufpreis, nicht möglich ist.<sup>16</sup>

## „Analytische“ Angabe der Zahlungsweise

Das Gesetz<sup>17</sup> bestimmt, dass bei der Abtretung von Liegenschaften die Parteien verpflichtet sind, im Verträge eine eigene eidesstattliche Erklärung mit der „analytischen“ Angabe über die Art der Zahlung zu machen. Unter „analytische“ Angabe der Zahlungsweise sind die Eckdaten der Zahlung zu verstehen, z. B. Schecks, Überweisungen usw. Die Verpflichtung zur genauen Angabe der Zahlungsweise besteht auch für die vor Abschluss des Vertrages erfolgten Zahlungen (Angeld, Anzahlungen usw.)

Im Falle von unterlassener, unvollständiger oder falscher Angabe dieser Daten fällt eine Verwaltungsstrafe zwischen € 500,00 und € 10.000,00 an und für die Einhebung der Registergebühr unterliegen die übertragenen Liegenschaften der Nachschätzung<sup>18</sup>, sodass der Antrag auf Anwendung des Systems Kaufpreis – Katasterwert nutzlos ist. Außer der Verwaltungsstrafe<sup>19</sup> ist auch die eventuelle strafrechtliche Sanktion in Betracht zu ziehen, welche eine Gefängnisstrafe bis zu zwei Jahren vorsieht.



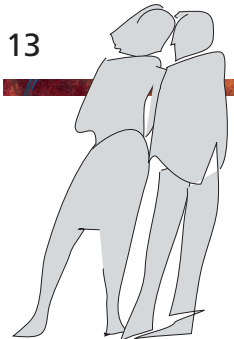
# Bestimmungen über die Geldwäsche

Das System Kaufpreis – Katasterwert greift auch in die Bestimmungen über die Geldwäsche ein<sup>20</sup>, welche für Barzahlungen von Beträgen über € 12.500,00\*\* (zum Zeitpunkt der Übersetzung € 2.500,00) Strafen vorsehen. Diese Bestimmungen sehen, außer den Verpflichtungen zur Identifizierung und Registrierung auch die Meldung, von Seiten der Notare, von verdächtigen Geschäftsvorgängen vor.

Als Hinweise auf Unregelmäßigkeiten, wie sie zwecks Meldung der verdächtigen Geschäftsvorgänge vorgesehen sind<sup>21</sup> und welche auch zu steuerlichen Zwecken Anwendung finden, werden folgende identifiziert:

- „Der Kunde weigert sich oder erhebt Einwände gegen die Zahlung des Kaufpreises mit Banküberweisung oder Bankschecks, auch wenn der Betrag höher ist als € 12.500,00\*\* (zum Zeitpunkt der Übersetzung € 2.500,00);“
- „Der Kunde beabsichtigt, die Zahlungen mit einem erheblichen Betrag in Bargeld zu regeln;“
- „Der Kunde beabsichtigt, Geschäftsvorgänge zu tätigen durch die Verwendung von Bargeld oder den Zahlungsmitteln, welche nach allgemeinem Gebrauch und im Hinblick auf die Natur des Rechtsgeschäftes nicht geeignet sind oder von der ausgeübten Tätigkeit her oder von anderen Umständen nicht gerechtfertigt sind;“
- „Der Kunde beabsichtigt, Rechtsgeschäfte zu Bedingungen oder Werten vorzunehmen, welche offensichtlich von den marktgerechten Konditionen abweichen;“
- „Der Kunde beabsichtigt, eine Liegenschaft mit einem erheblichen Bargeldbetrag zu kaufen“.

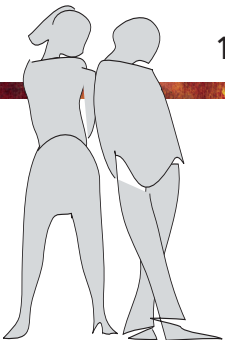
Abschließend ist es klar, dass vor allem in den Fällen, auf welche (laut Gesetz Nr. 266/2005) die steuerliche Behandlung des Systems Kaufpreis–Katasterwert Anwendung findet, das Vortäuschen des Kaufpreises von Seiten der Parteien irrational ist; im Großteil der Fälle entstehen den Parteien, bei Vortäuschung des Kaufpreises, nur Nachteile und keine Vorteile.



## Anmerkungen

---

1. Die Bestimmung, welche ursprünglich die Formel Kaufpreis – Katasterwert eingeführt hat, war der Art. 1, Absatz 497 des Gesetzes Nr. 266 vom 23. Dezember 2005 (Haushaltsrahmengesetz 2006); diese Bestimmung ist danach zwei Mal abgeändert worden: durch Art. 35, Absatz 21 des G.D. 04. Juli 2006 Nr. 223, umgewandelt mit Änderungen in das Gesetz vom 04. August 2006 Nr. 248 (sog. Bersani-Visco Dekret); und durch Art. 1, Absatz 309 des Gesetzes vom 27. Dezember 2006 Nr. 296 (Haushaltsrahmengesetz 2007). Der Text der Bestimmung in der aktuellen Fassung lautet so: In Abweichung der Regelung zum Art. 43 des Einheitstextes der Bestimmungen über die Registergebühr, (Dekret des Staatspräsidenten vom 26. April 1986 Nr. 131) und vorbehaltlich der Anwendung des Art. 39 Absatz eins, Buchstabe d), letzter Abschnitt des Dekretes des Staatspräsidenten vom 29. September 1973 Nr. 600. Kommt hinsichtlich der Übertragung von Liegenschaften zu Wohnzwecken und diesbezüglichem Zubehör zu Gunsten von natürlichen Personen, die nicht in Ausübung einer Handelstätigkeit, einer künstlerischen oder gewerblichen Tätigkeit handeln, als Grundlage zur Berechnung der Register-, Hypothekar- und Katastergebühr der Wert der Liegenschaft laut Art. 52 Absätze 4 und 5 des ET des Staatspräsidenten der Rep. Nr. 131/1986 zur Anwendung unabhängig vom vereinbarten im Vertrag vorgesehenen Betrag. Der diesbezügliche Antrag ist durch den Käufer an den Notar bei der Vertragserrichtung zu stellen. Das Honorar des Notars ist um 30 Prozent ermäßigt.
2. Art. 52 Dekret des Staatspräsidenten 26. April 1986 Nr. 131 (Einheitstext betreffend die Registersteuer).
3. Gesetz 266/2005, Art. 1, Absatz 498, letzter Abschnitt. Die „eventuell verhängte Strafe“ ist jene, welche vom Art. 71 Dekret des Staatspräsidenten 131/1986 vorgesehen ist, aufgrund welcher, falls der vom Amte festgesetzte Wert den angegebenen übersteigt, eine Verwaltungsstrafe zwischen 100 und 200 Prozent der geschuldeten höheren Steuer verhängt wird.
4. Art. 67 des R.D. 16. März 1942 Nr. 267 (Konkursordnung), so wie abgeändert vom Art. 2 des G.D. 14. März 2005 Nr. 35, umgewandelt in Gesetz vom 14. Mai 2005 Nr. 80.
5. Art. 1448 Zivilgesetzbuch
6. Auflösung (Art. 1453 ff. ZGB), Nichtigkeit (Art. 14118 ZGB), Nichtigkeitserklärung (Art. 1425 ff. ZGB), Herabsetzung des Preises des Kaufvertrages (Art. 1489 ZGB).
7. Art. 9 und 10 des gesetzesvertretenden Dekretes 18. Dezember 1997 Nr. 472 (allgemeine Bestimmungen im Bereich der Verwaltungsstrafen bei der Verletzung von Steuernormen; Art. 1759 ZGB (Haftung des Maklers).
8. Art. 2, Absätze 15 und 16 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003 Nr. 350 und nachher vom Art. 23-bis des G.D. 24. Dezember 2003 Nr. 355 umgewandelt in Gesetz vom 27. Februar 2004 Nr. 47, vor Kurzem verlängert vom Gesetz 23. Dezember 2005 Nr. 266.
9. Art. 1, Absatz 498 des Gesetzes 266/2005
10. Vorsehen von Art. 38 Dekret des Staatspräsidenten vom 29. September 1973 Nr. 600 (Feststellung der Einkommenssteuern).

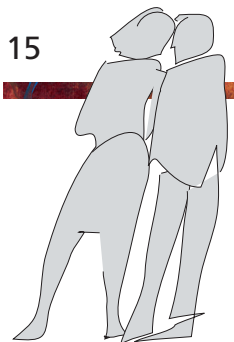




11. Art. 72 des Dekretes des Staatspräsidenten 131/1986
12. Art. 2772 ZGB
13. Art. 67 und 68 Dekret des Staatspräsidenten 22. Dezember 1986 Nr. 917 (Einheitstext über die Einkommenssteuern)
14. Art. 1, Absatz 2 des gesetzvertretenden Dekretes 18. Dezember 1997 Nr. 471 (Reform der Steuersanktionen).
15. Artikel 3 und 4 des gesetzvertretenden Dekretes 10. März 2000 Nr. 74 (Neue Regelung der Vergehen in Sachen Einkommenssteuern).
16. Art. 15 Absatz 1, Buchstabe b) des Dekretes des Staatspräsidenten 917/1986 so wie kürzlich vom Rundschreiben der Agentur der Einnahmen vom 20. April 2005 Nr. 15/E bestätigt und vom Rundschreiben der Agentur der Einnahmen vom 31. Mai 2005 Nr. 26/E. Zur Zeit ist die Absetzbarkeit 19% der im Jahr an die Bank gezahlten Passivzinsen und der angeglichenen Spesen, mit einem maximalen Abzug von Euro 686,88, gleich 19% von Euro 3.615,20.
17. Art. 35 Absatz 22 del G.D. 223/2006
18. Gemäß Art. 52 Absatz 1 des Dekretes des Staatspräsidenten 131/1986
19. Gemäß Art. 76 des Dekretes des Staatspräsidenten vom 28. Dezember 2000 Nr. 445 (Einheitstext der Bestimmungen in Sachen Verwaltungsdokumentation) und, gegebenenfalls, vom Art. 483 St.Gb (Falschbeurkundung eines Privaten in einer öffentlichen Urkunde).
20. Art. 1 des G.D. 3. Mai 1991 Nr. 143, umgewandelt in Gesetz vom 5. Juli 1991 Nr. 197 (Dringlichkeitsmaßnahmen um die Verwendung von Bargeld einzuschränken und um die Verwendung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche vorzubeugen); gesetzvertretendes Dekret 20. Februar 2004 Nr. 56 (Durchführung der Richtlinie 2001/975/CE in Sachen Vorbeugung des Gebrauchs des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche der Einkommen aus illegalen Tätigkeiten).
21. Anlage „C“ der Maßnahme des UIC vom 24. Februar 2006

\* nunmehr 5 Jahre aufgrund G.D. 78/2011, in Kraft seit 31.05.2010 – Hinweis des Übersetzers

\*\* nunmehr Euro 2.500 aufgrund G.D. 138/2011, in Kraft seit 13.08.2011 – Hinweis des Übersetzers



# Wichtige Adressen

## **Consiglio Nazionale del Notariato**

via Flaminia, 160

00196 Roma

[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

## **Adiconsum**

Via G.M. Lancisi, 25

00161 Roma

[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

## **Adoc**

Via Tor Fiorenza, 35

00199 Roma

[www.adoc.org](http://www.adoc.org)

## **Altroconsumo**

Via Valassina, 22

20159 Milano

[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

## **Assoutenti**

Vicolo Orbitelli, 10

00186 Roma

[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

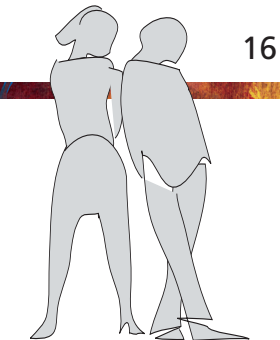
## **Cittadinanzattiva**

Via Flaminia, 53

00196 Roma

[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

16



## **Confconsumatori**

Via Mazzini, 43

43100 Parma

[www.confconsumatori.com](http://www.confconsumatori.com)

## **Federconsumatori**

Via Palestro, 11

00185 Roma

[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

## **Lega Consumatori**

Via Orchidee, 4/a

20147 Milano

[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

## **Movimento Consumatori**

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

## **Movimento Difesa del Cittadino**

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

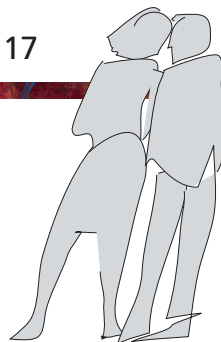
[www.mdc.it](http://www.mdc.it)

## **Unione Nazionale Consumatori**

Via Duilio, 13

00192 Roma

[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)



# Inhaltsverzeichnis

Was versteht man unter der Formel  
„Kaufpreis – Katasterwert“

**Seite 2**

Der Anwendungsbereich des Systems  
Kaufpreis – Katasterwert aufgrund der  
aktuellen Bestimmungen

**Seite 4**

Die Vorteile der Bestimmung und die Folgen  
für den, der sie nicht anwendet

**Seite 7**

Die Rechtswirkungen zwischen den Parteien

**Seite 8**

Steuerrechtliche Auswirkungen

**Seite 10**

Bestimmungen über die Geldwäsche

**Seite 13**

Anmerkungen

**Seite 14**

Nützliche Adressen

**Seite 16-17**



Grafische Gestaltung

**Aton - Roma**

Gedruckt im November 2011 von

**[www.ferrari-auer.it](http://www.ferrari-auer.it)**





**Notarkammer Bozen**