

## QUESITI

### **Abitazione del dichiarante.**

Un agricoltore con tutti i requisiti previsti dall'art. 9 del D.L. 557/93 possiede un'unica abitazione utilizzata come dimora abituale.

Deve indicare la superficie utile complessiva in mq? Questa indicazione sembra utile soltanto al fine di controllare i requisiti previsti dall'art. 9, co. 5, 3° periodo, pertanto del caso di utilizzo di più unità immobiliari da parte di componenti lo stesso nucleo. Il requisito previsto dall'art. 9, co. 3, lett. e) viene controllato tramite l'apposita casella denominata "A/1, A/8 o abitazione di lusso".

**Deve indicare la superficie solo se possiede più di un'abitazione utilizzata come dimora abituale del nucleo familiare.**

### **Fondi rustici dell'azienda agraria.**

Il proprietario deve indicare nella dichiarazione sostitutiva allegato B le sue particelle fondiarie e la relativa superficie. È necessario indicare comunque tutti i terreni appartenenti all'azienda agricola? O basta invece l'indicazione di tante particelle con reddito agrario, le quali complessivamente hanno superficie di almeno 10.000 mq/3.000 mq, per soddisfare il requisito di cui all'art. 9, co. 3, lett. c), D.L. n. 557/1993?

**Basta indicare particelle per arrivare alla superficie di 10.000/3.000 mq ed eventualmente scrivere poi "e altre".**

### **Abitazioni utilizzate da coadiuvanti agricoli o pensionati agricoli risultanti da certificazioni anagrafiche autonome.**

Le abitazioni utilizzate da coadiuvanti agricoli iscritti come tali a fini previdenziali o da pensionati agricoli, **non** titolari di diritto reale dell'immobile occupato, e **non** facenti parte dello stesso nucleo familiare del proprietario del terreno e del fabbricato rurale, i quali non ricadono nella disposizione di cui all'articolo 9, comma 5, 3° periodo del D.L. 557/93, la quale regola l'utilizzo di più unità immobiliari da parte di persone appartenenti allo stesso nucleo familiare.

Gli utilizzatori (coadiuvanti o pensionati) non possono richiedere la variazione catastale relativa all'unità immobiliare occupata, perché non sono ne proprietari ne titolari di altro diritto reale del fabbricato.

Il proprietario del terreno e del fabbricato rurale sembra dover indicare l'unità immobiliare occupata dal coadiuvante agricolo o dal pensionato agricolo, senza barrare la casella "Altre abitazioni utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo familiare (art. 9, comma 5, del D.L. n. 557/1993)" e senza indicazione del numero delle persone componenti del nucleo familiare?

**Art. 9 del D.L. n. 557/1993. Confermo che tali abitazioni sono rurali, anche se nel modello il caso non è adeguatamente previsto. Adottiamo per la compilazione la soluzione sopra proposta. Il tipo di utilizzo dell'immobile va chiarito nella domanda di variazione dove c'è scritto "dichiara inoltre:"**

### **Abitazione propria e abitazioni destinate all'attività agrituristica**

Il proprietario del fabbricato rurale può barrare più situazioni (abitazione propria, abitazione agrituristica), ma di seguito può indicare soltanto una singola unità immobiliare. Pertanto dovrebbe compilare più modelli, attestando sempre gli stessi requisiti. È molto frequente il caso, in cui un agricoltore possiede l'abitazione propria ed in aggiunta più unità immobiliari destinati all'attività agrituristica (seconda la nostra legge provinciale fino a quattro unità immobiliari). Sarebbe utile aver a disposizioni più righe come previsto per i fabbricati strumentali (allegato C).

**È stato predisposto il modello bis.**

### **Pertinenza alla abitazione del proprietario.**

L'unità immobiliare accatastata con categoria catastale C/6, la quale costituisce pertinenza ex art. 817 codice civile all'abitazione utilizzata dal proprietario del fondo, va indicata come fabbricato rurale abitativo (allegato B) o invece come fabbricato strumentale (allegato C), fermo restando tutti i requisiti previsti dalla normativa?

**L'art. 9 del DL. 557/1993, comma 3, riconosce letteralmente la ruralità alle abitazioni, ma non alle pertinenze separatamente censibili in catasto. L'autorimessa pertanto o è utilizzata in via prevalente come immobile strumentale all'attività agricola (ad es. per il ricovero dei mezzi agricoli) o non è rurale.**

**Proprietario di fabbricato abitativo utilizzato da un conduttore del fondo.**

Sembra che il proprietario del fabbricato debba compilare una dichiarazione sostitutiva allegato B indicando tutti i dati con eccezione delle informazioni relative alla sussistenza delle condizioni riguardanti il volume d'affari ed il reddito complessivo, l'iscrizione al registro delle imprese, la partita iva e la composizione dell'azienda agricola. Questi dati vengono dichiarati dal conduttore del fondo sempre utilizzando la dichiarazione sostitutiva allegato B (ovviamente omettendo i dati già forniti dal proprietario) ed allegando quest'ultima dichiarazione a quella del richiedente?

**Si concorda con l'interpretazione. E' previsto anche nelle note (12).**

**È consentito stampare gli allegati A, B e C del D.M. 14 settembre 2011 fronte e retro?**

**Sì, è consentito.**

**È consentito omettere la stampa delle note del allegato B del D.M. 14/09/2011; in particolare non stampare la terza pagina del modello, siccome la firma si trova sulla pagina n. 2?**

**Sì, è consentito.**

**Nel caso di presentazione della domanda direttamente presso l'Ufficio, la domanda deve essere prodotta in duplice originale.**

**Poi un originale viene restituito come ricevuta (Circolare n. 6/2011).**

**È consentito procedere come di seguito descritto: La domanda viene compilata e firmata dal richiedente (originale). La domanda va fotocopiata (pertanto anche la firma) e consegnata insieme all'originale presso l'Ufficio. L'originale rimane presso l'Ufficio, mentre l'originale fotocopiato va restituito come ricevuta?**

**Sì, descrizione corretta.**

**Presentando una domanda con due autocertificazioni allegato B e C è necessario allegare due fotocopie di carta d'identità?**

**No, ne basta una.**

## **FAQ Fragen zu Katasterumstufung A6 und D10.**

### **Frage: Wie ist der Antrag um Katasterumstufung im Falle einer Verpachtung auszufüllen?**

Antwort: Den Antrag um Katasterumstufung der Gebäude muss der Eigentümer oder Inhaber eines Realrechtes stellen. Der Pächter kann also nicht den Antrag stellen.

Dem Antrag (Anlage A) wird eine Ersatzerklärung (Anlage B) des Eigentümers beigelegt, wobei der Eigentümer/Verpächter das Feld „Wohngebäude, welches vom Grundstückspächter benützt wird“ ankreuzt und dessen Steuernummer angibt. Außerdem füllt er das Feld mit den Daten zum Pachtvertrag aus. Bei den übrigen Erklärungen kreuzt er nur das Feld an, dass das Gebäude in den letzten fünf Jahren die Voraussetzungen erfüllt.

Der Pächter füllt eine eigene Ersatzerklärung (Anlage B) aus, in welcher er die Einhaltung der einzelnen geforderten Voraussetzungen bestätigt (Fläche, Verhältnis Einkommen/Umsatz, Eintragung Handelsregister, MwSt.- Nr., gleiche Gemeinde).

Im Endeffekt füllen Verpächter und Pächter gemeinsam eine vollständige Erklärung aus. Sämtliche Daten finden sich entweder in der Erklärung des Verpächters oder des Pächters.

**Ok, perfekt.**

### **Frage: Wie ist der Antrag um Katasterumstufung auszufüllen, wenn die Frau Eigentümerin der Gebäude und der Grundstücke ist, allerdings der Mann die landwirtschaftliche Tätigkeit ausübt?**

Antwort: Diese Situation ist ähnlich wie die Verpachtung zu behandeln.

Da die Frau wahrscheinlich gemeinsam mit dem Ehemann eine Wohnung bewohnt, kann sie das Feld „vom Unterzeichneten benütztes Wohngebäude“ und muss das Feld „Wohngebäude, welches vom Grundstückspächter benützt wird“ ankreuzen. Sie führt die Steuernummer des Ehemannes an. Der Rechtstitel ist eine mündliche Leihe, außer es besteht ein anderes Rechtsverhältnis (z.B. Pacht). Der Rest wie beim Pachtverhältnis.

Der Ehemann erklärt die verbleibenden Voraussetzungen (Fläche, Umsatz, ...).

**Ok, perfekt.**

### **Frage: Wenn der Eigentümer und Bewirtschafter des Bodens nicht alle Voraussetzungen für sein Wohngebäude einhält (z.B. fehlender Umsatz), kann dann eine zweite Wohnung (z.B. vom Bauernrentner benutzt) als landwirtschaftliche Wohnung eingestuft werden?**

Antwort: Die zweite Wohnung des Bauernrentners kann nicht als landwirtschaftlich eingestuft werden, falls die Wohnung des Eigentümers nicht die Voraussetzungen erfüllt.

**Ok, perfekt.**

Falls der Bauernrentner das Eigentumsrecht oder ein anders Realrecht (Fruchtgenuss oder Wohnrecht) an der Wohnung besitzt, kann er den Antrag auf Katasterumstufung stellen, wobei er bei den geforderten Voraussetzungen lediglich den Erhalt einer Bauernrente bestätigt (subjektive Befreiung).

**Den Antrag kann man inzwischen stellen. Wie er dann behandelt wird (positiv oder negativ), kann man noch nicht sagen. Sicher werden danach noch Klärungen von Finanzministerium kommen.**

### **Frage: Muss für ein Gebäude, welches bereits in der Kategorie A6 eingetragen ist, ein Umstufungsantrag gemacht werden?**

Antwort: Ja. Im Dekret ist im Art. 2 festgehalten, dass auch für die Gebäude der Kategorie A6 eine Umstufung in die Kategorie A6, „Klasse R“ vorgenommen werden muss.

**Ok, perfekt.**

**Frage: Wie muss der Antrag im Falle einer Erbschaft nach dem 1. Jänner 2006 ausgefüllt werden?**

Antwort: Der Eigentümer füllt einen Antrag um Katastereinstufung aus und präzisiert in den Anmerkungen die Daten des Verstorbenen (Anagrafische Daten, Mehrwertsteuernummer, Datum der Erbschaft/Todesdatum). Beizulegen sind für das Wohngebäude und das Wirtschaftsgebäude jeweils zwei Ersatzerklärungen, eine für den derzeitigen Eigentümer und eine zweite mit den Daten des Verstorbenen, wobei die zweite Erklärung vom Erben (nicht notwendigerweise von allen Erben) unterschrieben werden kann. Der derzeitige Eigentümer und der Erbe werden im Normalfall sogar übereinstimmen. Trotzdem sind 2 Ersatzerklärungen auszufüllen.

**Wenn der heutige Eigentümer und der Erbe übereinstimmen und die Daten des Verstorbenen in den Anmerkungen angegeben sind, geht es auch mit nur einer Ersatzerklärung gut.**

**Frage: Welche Ersatzerklärung muss für die Umstufung eines Almhäuses der Kategorie A3 oder A11 verwendet werden?**

Antwort: Es ist die Ersatzerklärung für die Wirtschaftsgebäude (Anlage C) zu verwenden. Für diese Gebäude ist die eigene „Typologie“ 8 vorgesehen.

**Ok, mit den heutigen Vordrucken ist die einzige Lösung. Wenn es wie ein Wohngebäude gebaut ist, wird das Katasteramt aber das Gebäude in die Kat. A/6, Klasse R einstufen.**

**Frage: Welche Ersatzerklärung muss für die Umstufung eines Gebäudes, welches für die Tätigkeit „Buschenschank“ (nicht Kat. A) verwendet wird, ausgefüllt werden?**

Antwort: Es ist die Ersatzerklärung für die Wirtschaftsgebäude (Anlage C) zu verwenden. Für diese Gebäude ist die eigene „Typologie“ 7 vorgesehen.

**Ok, perfekt.**

**Frage: Kann der Antrag um Katasterumstufung gestellt werden, falls seit dem 1. Jänner 2006 verschiedene Nutzungen einer Wohnung bestanden haben (z.B. eine Wohnung wird zunächst als UadB und später vom bauernversicherten Familienmitglied benutzt)?**

Antwort: Der Antrag um Katasterumstufung kann gestellt werden, wobei in den Anmerkungen des Antrages die unterschiedliche Nutzung angegeben wird, z.B. bis zum 10.11.2008 Verwendung für Urlaub auf dem Bauernhof und danach Wohnung für den bauernversicherten Sohn. Es ist nur eine Ersatzerklärung (Anlage B) auszufüllen, in welcher die heutige Situation angeführt wird.

**Ok, perfekt.**

**Frage: Ist bei der Verpachtung des Wirtschaftsgebäudes mit Grund und Boden auch eine Ersatzerklärung des Pächters beizufügen?**

Nein. Der Eigentümer füllt die Anlage C aus und gibt am Ende die Daten des registrierten Pachtvertrages und die Steuernummer des Pächters an.

**Ok, perfekt.**

**Vergrößerung/Verkleinerung einer Wohneinheit**

Eine Wohneinheit der Kategorie A/2 wurde bereits im Jahr 1999 im Gebäudekataster erfasst und schien mit 6,5 Räumen auf. Im Jahre 2008 fand ein Umbau statt und diese Einheit wurde dann wieder als Kat. A/2, aber nun mit 8 Räumen abgeändert. Die B.p. und die B.E. vor und nach 2008 stimmen überein. Die Wohnung hat seit 1.1.2006 ununterbrochen die Voraussetzungen als landwirtschaftliches Gebäude (Art. 9, G.D. Nr. 557/1993)! Kann für diese Wohneinheit innerhalb 30.09.2011 mittels Antrag und Ersatzerklärung gemäß Ministerialdekret 14. Sept. 2011 die Umstufung in A/6 beantragt werden?

Wie verhält es sich, wenn sich die Nummer der B.E. geändert hat?

Wie verhält es sich, wenn sich die Nummer der B.p. geändert hat?

**In den betroffenen Fall fehlen die 5 Jahren für die Einheit, für welche man den Antrag stellen will, weil die Einheit nur seit 2008 mit dem heutigen Zustand besteht. Man muss dann - auch später - eine Änderungsmeldung mit Docfa machen.**

#### **Eintragung nach dem 1.1.2006.**

Eine Wohnung (Kat. A/2) wurde mit Baukonzession aus dem Jahre 1998 errichtet. In diesem Jahre wurde auch das Bauende gemeldet. Die Wohnung wurde seitdem nicht mehr umgebaut oder verändert. Die Eintragung im Gebäudekataster ist im Jahre 2009 erfolgt (aus welchem Grund auch immer; z.B. Hofübergabe), was auch dem Gebäudekatasterauszug aufscheint. Die Wohnung hat seit 1.1.2006 ununterbrochen die Voraussetzungen als landwirtschaftliches Gebäude (Art. 9, G.D. Nr. 557/1993)!

Kann für diese Wohneinheit innerhalb 30.09.2011 mittels Antrag und Ersatzerklärung gemäß Ministerialdekret 14. Sept. 2011 die Umstufung in A/6 beantragt werden?

**Ja**

#### **Umbauarbeiten.**

Ein Gebäude bestand zum 31.12.2005 aus zwei Wohneinheiten der Kategorie A/2 (B.E. 1 und B.E. 2).

Im Jahre 2008 fand ein Umbau statt und aus diesen zwei Einheiten wurden drei Wohneinheiten gebildet (B.E. 1, 2 und 3). Die Änderung resultiert aus internen Umbauarbeiten. Das Gebäude ist seit 2005 in seiner äußeren Form und Größe das gleiche!

Das gesamte Gebäude hat seit 1.1.2006 ununterbrochen die Voraussetzungen als landwirtschaftliches Gebäude (Art. 9, G.D. Nr. 557/1993), d.h. sowohl die ehemaligen 2 als auch die derzeitigen drei Wohneinheiten!

Kann für das gesamte Gebäude innerhalb 30.09.2011 mittels Antrag und Ersatzerklärung gemäß Ministerialdekret 14. Sept. 2011 die Umstufung in A/6 beantragt werden?

Kann für die Wohneinheiten B.E. 1 und 2 innerhalb 30.09.2011 mittels Antrag und Ersatzerklärung gemäß Ministerialdekret 14. Sept. 2011 die Umstufung in A/6 beantragt werden?

**In den betroffenen Fall fehlen die 5 Jahren für die Einheit, für welche man den Antrag stellen will, weil die Einheit nur seit 2008 mit dem heutigen Zustand besteht. Man muss dann - auch später - eine Änderungsmeldung mit Docfa machen.**

#### **Katasterräume und Quadratmeter.**

Sehr oft scheinen auf den Gebäudekatasterauszügen nur die Räume, aber nicht die Quadratmeter auf. Kann für die Überprüfung des Luxuscharakters der Wohneinheit für einen Raum von 20 Quadratmetern ausgegangen werden?

Diesbezüglich finde ich einen Anhaltspunkt im Art. 9, Abs. 5, G.D. Nr. 557/1993!

In einigen Fällen finden sich auf den Katasterauszügen sowohl die Räume als auch die Quadratmeter, wobei bei einer Multiplikation der Räume mit 18 oder 20 bei weiten nicht die angeführten Quadratmeter erreicht werden (z.B. bei 8 Räumen 340 Quadratmeter).

Der Grund dafür scheint mir zu sein, dass unter den Quadratmetern auch die Gänge, Stiegen, Balkone usw. einfließen. Im Normalfall dürfte bei 8 Räumen niemals eine Nettowohnfläche von 240 Quadratmetern erreicht werden!

Kann für die Überprüfung des Luxuscharakters der Wohneinheit für einen Raum von 20 Quadratmetern ausgegangen werden, auch wenn aus dieser Multiplikation sich eine andere Fläche ergibt als jene, welche auf dem Katasterauszug aufscheint?

Wie und wo finde ich eventuell die Nettowohnfläche (M.D. 2 August 1969, Nr. 1072)?

Kann ich diese bei den Katasterämtern erfragen?

Wie wird das Katasteramt diesen Sachverhalt überprüfen?

**Im Kataster haben wir die Räume und oft die Bruttoflächen, die einen Hinweis auf die Nettoflächen geben können. Die Nettoflächen haben wir nicht. In Zweifelfällen können wir sie auf dem Grundriss messen (2-5% Genauigkeit) oder an Ort und Stelle kontrollieren.**

### **Interessenschaften.**

Interessenschaften sind gemäß LG 7. Jänner 1959, Nr. 2 „comunioni privati di interesse pubblico“, d.h. Miteigentumsgemeinschaften gemäß Art. 1100 ff BGB.

Normalerweise scheinen im Grundbuch (B-Blatt) die Quoten der geschlossenen Höfe auf. Kann in diesem Falle für ein Wirtschaftsgebäude ein Miteigentümer, auch für alle anderen, den Antrag gemäß Ministerialdekret 14. Sept. 2011 stellen?

In einigen Fällen scheint als Eigentümer die Interessenschaft auf. Nichts desto trotz ist meiner Auffassung nach das Rechtsverhältnis immer das oben beschriebene (Miteigentumsgemeinschaft). In der Folge müsste auch der Antragsteller immer ein Miteigentümer sein?

Kann eventuell der gesetzliche Vertreter (Obmann) für die Interessenschaft den Antrag stellen?

**Wir werden den Antrag seitens des Obmanns und auch seitens einen der Eigentümer annehmen, gleich wie sie im Grundbuch eingetragen sind.**

### **Nicht erfasste Einheiten.**

Was geschieht mit den landwirtschaftlichen Gebäuden, welche nicht in der Datenbank erfasst sind (da keine Verpflichtung bestand), sondern lediglich im Modell D (Übersichtsplan) erfasst und als landwirtschaftlich gekennzeichnet sind?

Werden sie gleich wie die F/10 Einheiten behandelt?

**Sie sind gleich wie die F/9 zu behandeln. Sie können im jeden Moment die Eintragung in die F/10 mit den alten Vordrucken beantragen.**

Pachtverhältnisse zwischen Ehegatten werden oft folgendermaßen abgeschlossen. Die Ehefrau (Eigentümerin) verpachtet die landwirtschaftlichen Flächen und die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude an den anderen Ehepartner. Die Wohngebäude bleiben vom Pachtverhältnis ausgeschlossen.

Aus der Anlage C (Ersatzerklärung für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude) des Ministerialdekretes vom 14. September 2011 wird klar, dass sich der anzuführende Titel auf die oben angeführten Parzellen, also auf die landwirtschaftlichen Grundstücke bezieht. Stimmt das?

In der Anlage B (Ersatzerklärung für landwirtschaftliche Wohngebäude) ist nicht eindeutig erkennbar, dass sich der anzuführende Titel auf die landwirtschaftlichen Grundstücke bezieht, und zwar aus mehreren Gründen:

- a) Die Angabe zum Rechtstitel befindet sich nach der Aufzählung der Gebäude und nicht wie in der Anlage C nach der Auflistung der Grundparzellen. In dieser Logik müsste sich diese Angabe auf Seite 3 der Anlage B nach der Aufzählung der landwirtschaftlichen Gründe befinden.
- b) Aus der Formulierung „Falls das Wohngebäude vom Pächter benützt wird, Rechtstitel anführen“ könnte sich das Rechtsverhältnis sowohl auf das Gebäude oder aber auf die landwirtschaftlichen Flächen beziehen. Die Formulierung „Wohngebäude, welche vom Grundstückspächter benützt wird“ weist hingegen auf die Grundstücke hin.

Auf jeden Fall erscheint es mir im Sinne einer logisch-systematischen Interpretation als würde sich der geforderte Rechtstitel auf die landwirtschaftlichen Gründe beziehen. Der diesbezügliche Verweis auf die Gebäude würde kaum Sinn ergeben.

Bezieht sich der in der Anlage B anzuführende Rechtstitel auf die Wohngebäude oder auf die landwirtschaftlichen Grundstücke?

Im oben beschriebenen Fall ist somit (da sich das Rechtsverhältnis auf die Gebäude bezieht) als Rechtstitel die mündliche Leihe anzuführen?

**Normalerweise werden die landwirtschaftlichen Grundstücke oder die landwirtschaftlichen Grundstücke samt den diesbezüglichen Gebäuden verpachtet. Meiner Meinung nach beziehen sich die**

**Vordrucke auf solche Pachtverhältnisse. Außerordentliche Fälle können auf dem Antrag, in den Anmerkungen geklärt werden.**