



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN  
WOHNBAU  
DES LANDES SÜDTIROL**

**ABSCHLUSSRECHNUNG  
GESCHÄFTSJAHR 2020**



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Titelbild: Stilfs - Sulden – 5 Wohnungen



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

**INSTITUT FÜR DEN SOZIALEN WOHNBAU  
DES LANDES SÜDTIROL  
mit Sitz in Bozen  
eingetragen im Handelsregister der Handelskammer Bozen  
Steuer- und MwSt.-Nr. 00121630214**

**ANHANG ZUR BILANZ**

**Prämissen**

Durch das Gesetzesdekret 139/2015 wurden die Inhalte der EU-Bestimmungen 34/2013 eingeführt. Auf Grundlage dieser wurde die Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres, dessen Verfassungsmodalitäten im Buch V – Titel V des Zivilgesetzbuches enthalten sind, sowohl in der Darstellungsstruktur der buchhalterischen Situation im Vermögensstand und in der Gewinn- und Verlustrechnung als auch in den Inhalten der Erstellung des Anhangs zur Bilanz, der Verwalterberichte und der Kapitalflussrechnung, abgeändert.

Der Nationalrat der Wirtschaftsdoktoren (OIC) hat im Laufe des Jahres 2016 die Buchhaltungsrichtlinien überarbeitet, wobei die selben Interpretations- und Ergänzungsbestimmungen des technischen Plans der Gesetzesbestimmungen des Zivilgesetzbuches angewandt wurden.

Diese Vermögens- und Erfolgsrechnung des Haushaltsjahres wurde gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Gesetzesdekrets 139/2015 und den neuen Buchhaltungsrichtlinien des Nationalrates der Wirtschaftsdoktoren verfasst.

**Bei der Bewertung der Posten des Jahresabschlusses und bei den Wertberichtigungen angewandte Richtlinien**

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die folgenden Grundsätze gemäß dem Art. 2423 bis des Zivilgesetzbuches beachtet:

- Grundsatz der Vorsicht;
- Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit;
- die Erfassung und Darstellung der Posten wurde unter Beachtung des Wesens der Geschäftsvorfälle und Verträge erarbeitet;
- Grundsatz der Bewertungsstetigkeit;



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

- Grundsatz der Periodenabgrenzung;
- die Risiken und Verluste des Haushaltsjahres wurden beachtet, auch wenn diese erst nach Abschluss bekannt waren;
- Grundsatz der Einzelbewertung;
- die Bewertungskriterien wurden nicht von einem Haushaltsjahr zum anderen abgeändert mit Ausnahme der Inhalte des Art. 2423-ter.

Die Beträge in der Bilanz sind in ganzen Euroeinheiten verfasst, mögliche Rundungsdifferenzen werden in den Passivposten des Vermögensstandes unter dem Posten A.VI.1. „Andere Reserven – freiwillige Reserven“ ausgewiesen.

## **VERMÖGENSRECHNUNG**

In der Vermögensrechnung werden laut IV. EG-Richtlinie

- auf der Aktivseite die Verwendung der Mittel
- auf der Passivseite die Herkunft der Finanzmittel ausgewiesen.



Bruneck – ehem. Anas - 15 Wohnungen



## AKTIVPOSTEN

### **B. ANLAGEVERMÖGEN € 1.373.417.924**

Das Anlagevermögen wird in der Bilanz zu den Anschaffungskosten nach Abzug der im Laufe der Geschäftsjahre getätigten Abschreibungen ausgewiesen und direkt den einzelnen Posten zugeschrieben.

Im Berichtsjahr 2020 wurde für die Bautätigkeit insgesamt € 33.831.543 ausgegeben; € 7.945.562 für Neubauten und Ankäufe und € 25.885.981 für die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten. Dieser Betrag beinhaltet insgesamt € 2.211.299 für kapitalisierte Ausgaben für das technische Personal des Institutes und zwar € 450.688 als Vermögenszuwachs für Bauten und Ankäufe und € 1.760.611 als Vermögenszuwachs für Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung.

### **B.I. IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN € 7.195.384**

In der Bilanz werden weder Aufwendungen für Errichtung und Erweiterung des Unternehmens (B.I.1) noch Aufwendungen für Forschung, Entwicklung und Werbung ausgewiesen (B.I.2).

Es wurde ein eigener Risikofonds in Höhe von € 601.112 eingerichtet, um die Ausgaben einer möglichen Nachzahlung von Registersteuern sicher zu stellen, die durch eine Ende 2020 zugestellte Zahlungsaufforderung fällig werden könnte. Diese Forderung beruht auf der Annahme, dass die Gewährung eines Oberflächenrechtes zu Gunsten des Institutes angeblich falsch besteuert wurde. Dieser Betrag wurde vorläufig bis zum Ende des Rechtsstreits dem Wert des entsprechenden Gebäudes im Oberflächenrecht zugefügt.

Punkt B.I.4. „Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte“ betrifft die Software des Institutes zum Ankaufswert unter Berücksichtigung der fünfjährigen Abschreibung.

Punkt B.I.7. „Sonstiges“ betrifft den Wert der Gebäude in Oberflächenrecht und die außerordentliche Instandhaltung von Gebäuden Dritter.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Als Abschreibungsdauer wird der kurze Zeitabschnitt zwischen der vorgesehenen zukünftigen Nutzungsdauer und der Dauer des Miet- bzw. Konzessionsvertrages gewählt.

## **B.II. SACHANLAGEVERMÖGEN € 1.366.222.540**

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten ausgewiesen und von den entsprechenden Abschreibungsfonds berichtigt.

Die der Gewinn- und Verlustrechnung zugeschriebenen Abschreibungsquoten wurden laut Verwendung, Bestimmung und wirtschaftlich-technischer Dauer der Abschreibungsgüter unter Berücksichtigung der restlichen Nutzungsmöglichkeit berechnet.

Im Haushaltsjahr, in welchem das Abschreibungsgut angekauft wurde, wird die entsprechende Abschreibungsquote pauschal um die Hälfte gekürzt, davon ausgehend, dass dies einer vernünftigen Annäherung an die zeitliche Aufteilung der Ankäufe im Laufe des Haushaltsjahres entspricht.

Die Güter mit einem Einheitswert bis zu € 516,46, die eine autonome Verwendung zulassen, wurden auf Grundlage der ordentlichen Prozentsätze abgeschrieben, sofern es sich um inventarisierte Güter handelt bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht wurden und sich ihre Verwendung auf ein einzelnes Haushaltsjahr beschränkt.

### **B.II.1. Grundstücke und Bauten € 1.320.333.779**

Dieser Posten entspricht dem Wert des Liegenschaftsvermögens des Institutes zum 31.12.2020 unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Für eine korrekte Anwendung der Buchhaltungsprinzipien und in Anbetracht der gesetzlichen Bestimmungen des Artikels 36 Absätze 7 und 8 des Gesetzesdekrets Nr. 223/2006, der festlegt, dass die Abschreibung der Grundstücke von Gebäuden steuerlich nicht absetzbar ist, wurde der Wert der Grundstücke von allen Immobilien getrennt ausgewiesen.

Die Investitionsgüter, ausschließlich nach ihrer Bestimmung (Büros, Gemeinschaftssäle) oder nach ihrer Natur (Gebäude der Katasterkategorie B, C und D), wurden unter Anwendung des Prozentsatzes von 3% abgeschrieben.



Für die anderen Güter, nämlich die Mietwohnungen, wird ab dem Haushaltsjahr 2011 ein neues Abschreibungskriterium angewandt, das folgendes vorsieht:

- die Abschreibungsdauer wird auf 90 Jahre verlängert, in Anbetracht der effektiven Nutzungsdauer und der technischen Abnutzung dieser Güter,
- es werden steigende Abschreibungssätze im Verhältnis zum Alter der Gebäude angewandt, und zwar deswegen, weil diese Güter zum historischen Wert in der Bilanz verbucht sind.

In Anwendung des Art. 10 Abs. 1-7 des G.D. Nr. 104 vom 14 August 2020 und in der Folge in das Gesetz Nr. 126 vom 13. Oktober 2020 umgewandelt, hat das Institut die darin vorgesehene Möglichkeit benutzt, die eigenen Eigentumsitze in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße mit einem Gesamtwert von € 13.457.014 in zivilrechtlicher und steuerlicher Hinsicht aufzuwerten. Dabei wurde die Methode der Aufwertung des reinen historischen Werts (Bruttobetrag) benutzt.

### **B.II.2 Technische Anlagen und Maschinen € 64.957**

Dieser Posten entspricht dem Wert zum 31.12.2020 der Photovoltaikanlagen des Institutes unter Abzug des entsprechenden Abschreibungsfonds.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 9%.

### **B.II.3. Betriebs- und Geschäftsausstattung € 25.876**

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert (Anschaffungswert abzüglich des entsprechenden Wertberichtigungsfonds) der Büromaschinen.

Der angewandte Abschreibungssatz beträgt 15%.

### **B.II.4 Sonstige Güter € 357.595**

Der Betrag bezieht sich auf den Buchwert der Möbel, der Fahrzeuge und der EDV-Ausstattung.

Es wurden folgende Abschreibungssätze angewandt:

- |   |     |
|---|-----|
| • Büromaschinen                           | 20% |
| • Büromöbel                               | 12% |
| • EDV-Anlagen und elektronische Maschinen | 20% |
| • Kraftfahrzeuge                          | 20% |
| • PKW                                     | 25% |



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

### **B.II.5. Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen € 45.440.330**

Es handelt sich um den Wert der Ende 2020 noch nicht fertig gestellten Bauten.

Die noch nicht beendeten Arbeiten wurden aufgrund des Kriteriums des Baufortschrittes verbucht, dabei werden die Erlöse entsprechend des Fortschrittes der Bautätigkeit bewertet.

Am 31.12.2020 befinden sich 4 Baustellen zur Errichtung von 54 Wohnungen in Bauphase und 12 Baustellen zur Errichtung von 202 Wohnungen in Projektierungsphase mit einem Gesamtwert von € 43.162.751.

Der Betrag in Höhe von € 2.277.582 betrifft schließlich Anzahlungen an Freiberufler für Projekte in der Planungsphase.

### **Wertminderung des Sachanlagevermögens und des immateriellen Anlagevermögens**

Es wurden keine Wertminderungen durch Langzeitverluste von Sachanlagen oder immateriellen Anlagen verursacht und deshalb bestand keine Notwendigkeit, Abwertungen oder außerordentliche Abschreibungen durchzuführen. Das Institut hat im gegenständlichen Geschäftsjahr alle Güter, materielle oder immaterielle, entsprechend den systematischen Abschreibungsplänen, die die restliche Lebensdauer berücksichtigen, abgeschrieben.

### **Veränderung des immateriellen Anlagevermögens**

Der Wert des immateriellen Anlagevermögens hat sich von € 8.523.688 auf € 7.195.384 vermindert.

Die Bewegungen des immateriellen Anlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.

### **Veränderung des materiellen Anlagevermögens**

Beim Sachanlagevermögen wurde im Haushaltsjahr ein Zuwachs von € 36.016.352 verzeichnet und das im Entstehen befindliche Anlagevermögen sowie die Anzahlungen haben sich um € 1.710.343 vermindert.

Der Wert der Fotovoltaik-Anlagen wird in dieser Bilanz in der Aktiva unter Punkt B.II.2 ausgewiesen.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Somit ist der Gesamtwert des Sachanlagevermögens, unter Berücksichtigung der Zuwächse, eventueller Abtretungen und Neuklassifizierungen und der Berechnung der Abschreibungen, von anfänglichen € 1.336.382.318 auf € 1.366.222.540 angestiegen.

Die Bewegungen des Sachanlagevermögens werden in der Tabelle auf der folgenden Seite detailliert dargestellt.



## Bewegungen des Anlagevermögens

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres				Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Beitrag Investitionsgüter	Bilanzsalden	
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen			Abwertungen
Konzessionen, Lizenzen, Marken und ähnliche Rechte: Software	728.184		695.219		32.965	88.761				20.111			101.615
Sonstiges													
Gebäude im Oberflächenrecht	17.161.240		8.693.199		8.468.041	122.599	-988.715	144.687		293.090		89.635	7.074.513
Instandhaltungsarbeiten an Güter Dritter	86.661		63.979		22.682	7.412	512			6.587		4.763	19.256
<b>Summe</b>	<b>17.976.085</b>		<b>9.452.397</b>		<b>8.523.688</b>	<b>218.772</b>	<b>-988.203</b>	<b>144.687</b>		<b>319.788</b>		<b>94.398</b>	<b>7.195.384</b>



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## Bewegungen der Sachanlagevermögen

Bilanzposten	Bewegungen vor Beginn des Geschäftsjahres				Bewegungen des Geschäftsjahres			Bewegungen bei der Bewertung des Geschäftsabschlusses			Sonstiges	Bilanzsalden	
	Kosten	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen	Bilanzsalden	Ankäufe	Neuklassifizierungen	Verkäufe	Aufwertungen	Wertberichtigungen	Abwertungen		Beitrag Investitionsgüter
Grundstücke	3.959.498				3.959.498	97	-63.484						3.896.111
Eigentumswohnungen und vom Land übertragene Wohnungen	1.431.000.859		171.170.325		1.259.830.534	33.225.000	4.197.380			12.298.817		7.794.331	1.277.159.766
Investitionsgüter und Säle in gemeinschaftlicher Nutzung	40.480.267		17.656.510		22.823.757	1.424.815	560.826			952.618		1.179.244	22.677.536
Gebäude in direkter Verwendung	5.745.082		3.557.064		2.188.018	1.158.742	-8.307		13.457.014	186.026		9.075	16.600.366
Anlagen und Maschinen	340.800		245.174		95.626	74.753	3			30.671		74.754	64.957
Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.679		276.933		17.746	13.778				5.648			25.876
Sonstige Güter	8.164.689		7.848.226		316.463	119.167				78.035			357.595
Im Entstehen befindliches Anlagevermögen und Anzahlungen	47.150.676				47.150.676			1.710.343					45.440.333
<b>Summe</b>	<b>1.537.136.550</b>		<b>200.754.232</b>		<b>1.336.382.318</b>	<b>36.016.352</b>	<b>4.686.418</b>	<b>1.710.343</b>	<b>13.457.014</b>	<b>13.551.815</b>		<b>9.057.404</b>	<b>1.366.222.540</b>



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## **C. UMLAUFVERMÖGEN € 63.954.276**

### **C.I. VORRÄTE € 15.985**

#### **C.I.5. Anzahlungen € 15.985**

Es handelt sich um die bevorschussten Beträge für die Frankiermaschinen des Institutes.

### **C.II. FORDERUNGEN € 35.475.036**

Die Forderungen sind zum voraussichtlichen Verkaufswert von Gütern und Leistungen ausgewiesen. Die Angleichung des Nennwertes der Forderungen an den voraussichtlichen Verkaufswert erfolgt mittels eigenem Fonds Wertberichtigungen von Forderungen unter Berücksichtigung des Alters und der Art der Forderungen.

Der Artikel 2426, Absatz 1 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches, abgeändert laut Gesetzesdekret 139/2015, sieht vor, dass die wesentlichen Forderungen und Schulden im Haushaltsabschluss nach dem Prinzip der abgeschriebenen Kosten und unter Berücksichtigung des Zeitfaktors ausgewiesen werden müssen. Bei den Forderungen muss zusätzlich der Wert der wahrscheinlichen Einbringung dieser Forderungen berücksichtigt werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Forderungen des Wobi meist eine Fälligkeit von weniger als 12 Monaten haben, mit Ausnahme einiger Steuerguthaben sowie einzelner Guthaben für Landesfinanzierung, hat das Institut beschlossen, das Buchhaltungsprinzip OIC 15, Absatz 34-40 nicht anzuwenden:

- die Steuerguthaben (mit Ausnahme jener des sogenannten „bonus facciate“) haben keine Verweilkosten und nur unerhebliche Werte für eine wahrheitsgerechte Ausweisung im Haushaltsabschluss;
- die zu erwartenden Finanzierungsmittel bezüglich Guthaben gegenüber der Provinz, die keine Verweilkosten haben, spiegeln das Chronoprogramm der Fortschritte der Baustellen wieder, die finanziert werden, wenngleich die Eingänge der Finanzierungsguthaben zeitgleich übereinstimmen, jedoch kleine Abweichungen zu den Zahlungsausgängen bestehen.

Da die Bewertung der Forderung nicht im Sinne der abschreibbaren Kosten erfolgt, werden diese zum voraussichtlichen Verwirklichungswert ausgewiesen. Dieser entspricht dem Nennwert, abzüglich der sicheren und genau vorsehbaren



Verluste, sowie der entsprechenden Entwertungsfonds, um das Risiko des Nicht-Inkasso bewerten zu können. Dieses Risiko wird aufgrund des Alters der Forderungen sowie der erlangten Erfahrungswerte errechnet.

### C.II.1. Gegen Benützer und Kunden € 10.466.823

Dieser Posten umfasst:

- a) die Forderungen an Mieten und Nebenspesen bezüglich Rechnungen, die bereits vor 30 Tagen ausgestellt wurden, über einen Gesamtbetrag von € 3.769.567.

Aus folgender Tabelle geht der Betrag der Forderungen unterteilt nach ihrer Typologie hervor.

Typologie	Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner
Wohnungen	€ 3.340.545	1.730
Geschäfte/Büros	€ 185.635	32
Arbeiterwohnheime	€ 179.571	231
Garage/Abstellplatz	€ 46.962	93
Kondominium	€ 14.048	2
Verschiedene Lokale	€ 2.806	12
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>€ 3.769.567</b>	<b>2.100</b>

Folgend wird die Entwicklung der Zahlungsrückstände im Laufe des Jahres 2020 dargestellt.

Typologie	Rückstand 31.12.2019	davon bis Dezember 2020 eingeholt	Neue Außenstände 2020	Rückstand 31.12.2020
Wohnungen	€ 2.801.551	€ 1.406.069	€ 1.945.064	€ 3.340.545
Arbeiterwohnheime	€ 99.420	€ 73.842	€ 153.993	€ 179.571
Geschäfte/Büros	€ 89.455	€ 62.440	€ 158.621	€ 185.635
Garage/Abstellplatz	€ 31.784	€ 15.519	€ 30.696	€ 46.962
Kondominium	€ 6.168	€ 6.168	€ 14.048	€ 14.048
Verschiedene Lokale	€ 8.078	€ 7.369	€ 2.096	€ 2.806
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>€ 3.036.456</b>	<b>€ 1.571.407</b>	<b>€ 2.304.518</b>	<b>€ 3.769.567</b>

Die neuen Zahlungsrückstände, die im Jahr 2020 entstanden sind, belaufen sich auf 3,81% der gesamten Rechnungsstellung für Mieten und Nebenspesen über € 2.304.518.

Jahr 2020	Anzahl	Betrag	Außenstände 2020 in %
Fällige Rechnungen	172.530	€ 60.114.981	3,24



Aus folgender Übersicht geht die Anzahl der Schuldner, die noch Mieter/aktive Mieter sind, unterteilt nach der Höhe des geschuldeten Betrages hervor:

Mieter/aktive Wohnungsmieter:

Forderungsbetrag	Anzahl Schuldner	Summe
< 1.000	1.313	€ 505.422
1.001-3.000	449	€ 784.457
3.001-5.000	156	€ 587.529
5.001-7.000	74	€ 438.262
7.001-9.000	35	€ 272.829
9.001-11.000	21	€ 207.581
11.001-13.000	15	€ 176.832
13.001-15.000	12	€ 166.452
15.001-17.000	4	€ 62.846
17.001-20.000	7	€ 128.952
> 20.000	14	€ 48.405
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.100</b>	<b>€ 3.769.567</b>

Vom oben genannten Gesamtbetrag hat das Institut im Laufe der ersten drei Monate des Jahres 2021 € 818.494 eingetrieben.

Zur Eintreibung der Forderungen gegenüber der Mieter/aktiven Wohnungsmieter des Institutes waren zum 31. Dezember 2020 folgende Maßnahmen ergriffen worden:

MAßNAHMEN	ANZAHL
Mahnungen	996
Gewährung von Ratenzahlungen	171
Dekrete in Vorbereitung	118
Dekrete – laufende Verfahren	97
Dekrete und Gewährung von Ratenzahlungen	67
Noch keine Maßnahmen	651
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.100</b>

Im Laufe des Jahres 2020 wurden in Anwendung des Gesetzesdekrets Nr. 18 vom 17.03.2020 zur Einschränkung der Ausbreitung der Covid-19 Infektion keine Räumungen von Wohnungen, Geschäftsräumen oder Garagen vorgenommen, während in den ersten 2 Monaten des Jahres vier Bewohner von ihrem Bettenplatz in Arbeiterwohnheimen zwangsgeräumt wurden.

b) Forderungen gegenüber Ex-Institutsmietern für Mieten und Nebenspesen von einem Gesamtbetrag über € 6.158.919 (Gesamtanzahl der Positionen: 1801);



Das Inkasso von schwer einbringbaren Forderungen gegenüber ausgezogenen Mietern wird dem Konzessionär zur Eintreibung (Agenzia delle Entrate-Riscossione für die Jahre 2000 bis 2018 und an den Südtiroler Einzugsdienst für den Zweijahreszeitraum 2019-2020) übertragen.

Der Zuwachs der Forderungen in der Bilanz ergibt sich aus der Tatsache, dass bei jährlich zunehmenden neuen Forderungen, die Ausstellung der Mitteilung zur definitiven Uneinbringlichkeit von Seiten des Konzessionärs Agenzia delle Entrate-Riscossione bis zum 31.12.2026 ausgesetzt wurde und somit die Austragung der entsprechenden Forderungen unmöglich geworden ist.

Zum 31.12.2020 wurden der Agentur der Einnahme-Zwangseintreibung 853 Positionen für einen Betrag von € 3.197.670 übertragen, zum gleichen Datum wurden außerdem 166 Positionen für einen Betrag von € 698.579 an den Südtiroler Einzugsdienst für die Zwangseintreibung übermittelt.

- c) Forderungen von € 5.099.508 bezüglich der Rechnungsstellung Jänner 2021, die vorzeitig im Dezember 2020 erfolgt ist; ausgewiesen in der Passiva unter Punkt E. „Rechnungsabgrenzungsposten“;
- d) Forderungen von € 1.702.655 für Verwaltungsspesen der Wohnungen in externer Kondominiumsverwaltung, die vom Institut vorgestreckt wurden und mit den monatlich den Mietern angelasteten Vorschüssen auszugleichen sind;
- e) Forderungen von € 198.354 für Mieten und Nebenspesen, die nachträglich fakturiert wurden, aber kompetenzmäßig dem Vorjahr anzulasten sind;
- f) Forderungen von € 84.173 an andere Körperschaften und Unternehmen.

Obgenannte Beträge verstehen sich einschließlich der in den Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen zurückgestellten Quoten und belaufen sich insgesamt auf € 6.546.353.

Die Fonds Wertberichtigungen auf Forderungen setzen sich wie folgt zusammen:

- der Fond für Forderungsverluste gegenüber Mietern, die für die Einbringung von schwierigen Forderungen errichtet wurde für € 6.531.728;
- der Fond Wertberichtigungen auf schwer eintreibbare Forderungen an Unternehmen und Körperschaften für € 14.625.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Folgende Tabelle veranschaulicht die Bewegungen des Fonds Wertberichtigungen auf voraussichtliche Debitorenverluste im Laufe des Haushaltsjahres 2019.

#### **Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Mieter**

Anfangsbetrag	€ 5.495.123
Verwendung 2020	€ 26.591
Rückstellung 2020	€ 1.063.196
	<b>€ 6.531.728</b>

#### **Fonds Wertberichtigungen auf Guthaben Kunden**

Anfangsbetrag	€ 9.212
Verwendung 2020	-
Rückstellung 2020	€ 5.513
	<b>€ 14.625</b>

#### **C.II.4. Forderungen gegenüber der Landesverwaltung € 22.422.162**

Dieser Posten beinhaltet:

- die Forderungen gegenüber der Landesverwaltung im Konto Haushalt von € 62.615, bezogen auf das Jahr 2020. Dieser Betrag dient zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Ausgaben des Institutes für die Anmietung von Privatwohnungen zum Landesmietzins und den eingenommenen Mieterlösen aus denselben Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet werden;
- das Guthaben von € 20.333 für das Jahr 2020 als Haushaltsbeitrag für die geleisteten Führungs- und Verwaltungsausgaben der Wohnungen in der Rosenbach-Struktur am Nikolodi-Platz in Bozen bezüglich des Cohousing-Projekts, das im September 2017 gestartet ist;
- das Guthaben für € 4.527.209 für die Finanzierung der Bautätigkeit im Kapitalkonto bezüglich des Jahres 2020, welches vom Land laut Art. 2 Buchstabe A) des L.G. Nr. 13/98 verpflichtet wurde und welches wahrscheinlich im Jahr 2021 einkassiert wird;
- das Finanzierungsguthaben im Kapitalkonto von € 17.811.572, welches zum 31.12.2020 bereits vom Land laut Art. 2, Buchstabe A) des L.G. 13/98 verpflichtet wurde und die Bau- und Instandhaltungstätigkeit der Haushaltsjahre nach 2020 betrifft;
- das Guthaben von € 433 für die Rückerstattung der IMI zu Lasten der Provinz.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

### **C.II.5-bis) Steuerguthaben € 611.492**

Es handelt sich um das Steuerguthaben bzgl. „bonus facciate“ laut Art. 1 Abs. 219-224 vom Gesetz Nr. 160 vom 27.12.2019 in Höhe von € 587.265 für die im Jahr 2020 abgeschlossenen Arbeiten. Laut OIC-Regelung Nr. 15 – Absatz 41 wurde der Wert unter Anwendung des Kriteriums der abbeschriebenen Kosten festgelegt, wobei die angewandte Bewertung der am meisten am Markt verwendeten Bewertung für diese Art von Guthaben entspricht. Davon betreffen € 2.136 zuviel bezahlte IRPEF-Steuereinbehalte, € 13.476 das das MwSt.-Guthaben 2020, € 3.077 das Guthaben aus den vorgesehenen Begünstigungen laut G. 296/2006 und folgende Änderungen und Ergänzungen für Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2016 und 2017 abgeschlossen wurden, € 1.045 das Guthaben für zuviel bezahlte Einbehalte und € 4.493 das Steuerguthaben für den Ankauf von Investitionsgütern laut ex Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019.

### **C.II.5-quater) Forderungen gegen andere € 1.974.559**

#### **C.II.5.4. Verschiedene € 1.974.559**

Es handelt sich hauptsächlich um die vom GD 50/216 neuer Art. 50 vorgesehenen Vertragsvorschüssen von € 879.275, die von 15 Betrieben, die die vom Institut ausgeschrieben Wettbewerbe gewonnen haben, beansprucht wurden, um die vom Institut hinterlegten Kautionen von € 52.116, um Vorschüsse an die Verantwortlichen des Ökonomats und der Mieterservicestellen Meran und Brixen in Höhe von € 7.432, um die blockierten Rechnungen von € 640.058, um das Guthaben gegenüber der Agentur für Staatsgüter von € 374.025 für zu Lasten gehende Ausgaben bezüglich der Verwaltung der Wohnungen, die an die Ordnungskräfte vermietet werden, und um Forderungen verschiedener Natur von € 21.653.



### Restdauer der Forderungen

Bilanzposten	Einziehbare Beträge innerhalb des Folgejahres	Einziehbare Beträge nach dem Folgejahr		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
II.1. Forderungen gegenüber Abnehmer und Kunden	€ 10.466.823			€ 10.466.823
II.4. Forderungen gegenüber der Autonomen Provinz Bozen	€ 17.811.572	€ 4.610.590		€ 22.422.162
II.4-bis) Steuerguthaben	€ 95.986	€ 283.809	€ 231.697	€ 611.492
II.5.4. Forderungen gegenüber andere: Verschiedene	€ 1.974.559			€ 1.974.559
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 30.348.940</b>	<b>€ 4.894.399</b>	<b>€ 231.697</b>	<b>€ 35.475.036</b>

### C.IV. FLÜSSIGE MITTEL € 28.463.255

#### C.IV.1.a. Einlagen beim Schatzamt € 28.463.255

Es handelt sich hierbei um die Geldmittel, welche am 31.12.2020 auf den Schatzamtskonten zur Verfügung stehen und wie folgt aufgeteilt sind:

- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der ordentlichen Tätigkeit € 11.987.340
- Bestand betreffend die Einlagen des Institutes für die Finanzierung der außerordentlichen Instandhaltung, des Programmes EFRE, des Projektes Sinfonia und der Eingriffe der energetischen Sanierung des Programmes „conto termico/GSE“ € 6.037.806
- Kontobestand, in dem die Landesvorschüsse für Bauvorhaben und Ankäufe einfließen € 2.247.348
- Kontobestand der restlichen Landesvorschüsse für das Wohngeld € 8.190.761



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Die Verfügbarkeit des Institutes hat sich im Vergleich zum Ende des Haushaltsjahres 2019 vermindert, da damit teilweise Eingriffe der außerordentlichen Instandhaltung finanziert wurden. Im Haushaltsjahr 2020 wurden sowohl die angereiften Forderungen gegenüber der Landesverwaltung für die Bau- und Instandhaltungstätigkeit des zweiten Halbjahres 2019 und das Akkonto für 2020, als auch die Finanzierungsbeiträge der Programme FESR/EFRE, thermisches Konto/GSE und des Projektes Sinfonia einkassiert.

#### **D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

**€ 156.653**

Dieser Posten beinhaltet die Beträge der vorgezogene Zahlungen des Jahres 2020 für die Versicherungsprämien, die das Jahr 2021 betreffen.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## **PASSIVPOSTEN**

### **A.EIGENKAPITAL € 1.381.313.109**

#### **A.I. DOTATIONSKAPITAL € 4.678.894**

Bestehend aus der Dotation bei der Gründung des Institutes und aus dem Vermögen Ex-Gescal und Ex-Incis, welche dem Institut gemäß D.P.R. vom 31.12.1972, Nr. 1.036, unentgeltlich übertragen wurden.

#### **A.I. DOTATIONSFOND € 42.133.892**

Dieser besteht aus den erfolgten Übertragungen in das Kapital des Institutes von Wohnungen und Geschäften seitens des Landes im Jahre 1999 und den nachfolgenden Jahren.

#### **A.III. AUFWERTUNGSRÜCKLAGEN € 24.538.952**

Das Konto umfasst die Aufwertung der unbeweglichen Güter im Sinne des Gesetzes vom 11.02.1952, Nr. 74, (€ 928.642), des Gesetzes vom 19.03.1983, Nr. 72, (€ 10.557.006), sowie die Aufwertungen laut dem neuen Gesetz Nr. 126 vom 13.10.2020, mit welchem das Institut die Möglichkeit nutzt den Wert der Eigentumsitze in Bozen, Horazstraße und Mailandstraße in zivil- und steuerrechtlicher Hinsicht mit einem Gesamtwert von € 13.053.304 aufzuwerten.

#### **A.V. SATZUNGS- UND REGLEMENTSMÄSSIGE RÜCKLAGEN € 91.422.797**

Diese beziehen sich auf die Rückstellung der erzielten Reingewinne der vorherigen Haushaltsjahre in ein eigenes Sonderkonto. Diese Mittel dienen der Finanzierung der Wohnbaufördermaßnahmen im Sinne von Art. 27, Absatz 5, des L.G. vom 17.12.1998, Nr. 13, dient. In diesem Posten scheinen die erzielten Reingewinne und -verluste der vorherigen Haushaltsjahre auf.

#### **A.VI. ANDERE RÜCKLAGEN € 1.226.868.194**

##### **A.VI.1. Freiwillige Rücklagen € 38.247**



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## **A.VI.2. Rücklagen aus Kapitalfinanzierungen für Investitionen** **€ 1.226.829.947**

Diese bestehen aus den zweckgebundenen Kapitalfinanzierungen des Landes für die Bautätigkeit und die Arbeiten der außerordentlichen Instandhaltung.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt Zweckbindungen in Höhe von € 8.740.792 in die Rückstellungen gebucht (€ 7.441.765 für die Bautätigkeit, € 1.073.727 für außerordentliche Instandhaltung und € 225.300 für Wohnungsankäufe).

Von dieser Rückstellung wurden als Ausschüttung € 1.267.945 storniert und wurden vom Wert des entsprechenden Investitionsgut direkt in Abzug gebracht, da es sich um einen entsprechenden Investitionsbeitrag handelt.

Der vom Land überwiesene Betrag für das Jahr 2020 beläuft sich auf € 7.874.928, von denen € 2.596.694 sich auf zweckgebundene Finanzmittel der Vorjahre und € 5.278.234 auf zweckgebundene Finanzmittel des laufenden Jahres beziehen.

Der Gesamtbetrag der Rückstellungen wurde somit um € 890.631 aufgrund der Sterilisierung der Abschreibungen von nicht Investitionsgütern, die mit Beiträgen im Kapitalkonto finanziert werden.

Im Zeitraum 1993-1997 konnten 50% der Finanzierungen unter Steueraussetzung zurückgestellt werden, während die verbleibenden 50% auf 10 Geschäftsjahre aufgeteilt besteuert wurden. Das Gesetz Nr. 449/97 (Finanzgesetz 1998) hat ab dem Geschäftsjahr 1998 die Steuerbefreiung auf die vom Staat den Volkswohnbauinstituten gewährten Finanzierungen für Bau, Sanierung, außerordentliche und ordentliche Instandhaltung von Gebäuden des öffentlichen Volkswohnbaus eingeführt. Durch das Gesetz vom 18.02.1999, Nr. 28, in Kraft seit dem 09.03.1999, wurde die Steuerbefreiung auch auf die Finanzierungen durch die Regionen und autonomen Provinzen ausgedehnt.

Die Befreiung betrifft jedoch nicht die gewährten Zuschüsse zum Ankauf von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche demnach zur Gänze der Besteuerung zu unterwerfen sind.

Deshalb wurden für die einkassierten Finanzierungen nach dem 09.03.1999 des Landes folgende Unterscheidung vorgenommen:

- Finanzierungen für den Ankauf von öffentlichen Wohngebäuden wurden der Besteuerung, aufgeteilt auf 5 Jahre, unterworfen;



- Finanzierungen für Bautätigkeiten, Sanierungen oder für die außerordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Wohngebäuden wurden unter Steueraussetzung den Rücklagen zugewiesen.

Die Rücklagen sind wie folgt unterteilt:

<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Rücklage für Kapitalfinanzierungen mit Steueraussetzung:</u> Hier scheinen folgende Punkte auf: Rücklage der vor dem 31.12.1992 gewährten Beiträge von Seiten des Landes (€ 248.418.115), der Beitrag des Staates zur Finanzierung des 1. Landeswohnbauprogramms (€ 6.703.893), die Finanzierung durch andere Körperschaften (€ 8.769), die Rücklage im Ausmaß von 50% der Beiträge der Haushaltsjahre 1993-1997 (€ 67.935.056) sowie die Rückstellung der nach dem 09.03.1999 kassierten Finanzierungen für die Bautätigkeit, Sanierung und Instandhaltung der Wohnungen (€ 671.451.559), unter Abzug des Jahresverlustes 1999 in Höhe von € 1.640.825. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert (Zeitraum 2015-2019 € 2.358.571). Deshalb wurde auch im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2020 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 880.605.</li></ul>	€ 993.647.681
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Rücklage der Kapitalfinanzierungen für Investitionen – unterteilte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der in den Jahren 2017-2020 gewährten Beiträge auf, welcher in den folgenden Jahren besteuert wird. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt ein Teil der Beiträge in Höhe des</li></ul>	



entsprechenden auf die finanzierten Immobilien angewandten Abschreibungskoeffizienten storniert. Der im Jahr 2020 stornierte Betrag, der im Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ der Gewinn- und Verlustrechnung als Zuwachs verzeichnet ist, beträgt € 0.	€ 178.083
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Rücklage der Kapitalbeiträge – besteuerte Rücklage:</u> hier scheint der Anteil der Kapitalbeiträge der Jahre 1993-2020 auf, welcher bereits besteuert wurde. Mit Beginn des Haushaltsjahres 2015 werden die Rückstellungen, um die Abschreibungen der einzelnen Anlagen zu „sterilisieren“, korrigiert. Deshalb wurde im laufenden Haushalt der Beitrag in Höhe des entsprechenden berechneten Abschreibungskoeffizienten desselben festgestellt. Für das Jahr 2020 beläuft sich der stornierte Betrag als Zuwachs des Posten A.5.e. „sonstige Erträge und Einnahmen“ im G&amp;V auf € 10.026.</li></ul>	€ 210.665.402
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Andere Rückstellungen für Finanzierungen,</u> in denen die Beiträge im Konto Kapital der bereits vom Land verpflichteten Beträge, die in den Folgejahre einkassiert werden, aufscheinen.</li></ul>	€ 22.338.781

Auch in den vorhergehenden Bilanzen scheint die rückgestellte Quote der Ankäufe nie unter den Erträgen des Erfolgskontos auf, da die Übertragung bei der Abfassung der Steuererklärung vorgenommen wurde.

Diese Verbuchungsmethode wird bis zur gänzlichen Besteuerung der Beiträge weiterhin angewandt.

### **A.IX. GEWINN DES GESCHÄFTSJAHRES**

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2020 beläuft sich auf **€ 4.723.684.**



**In der folgenden Übersicht werden die Posten des Eigenkapitals analytisch ausgewiesen mit Angabe ihrer Herkunft, möglichen Verwendung und Verteilung, sowie deren erfolgten Verwendung in den vorausgehenden Geschäftsjahren.**

	Eigenkapital	Aufwertungs- rücklage	Gesetzliche Rücklagen	Satzungsmäßige Rücklagen	Andere Rücklagen	Ergebnis des Geschäftsjahres	Gesamtbeitrag
Am Anfang des Geschäftsjahres 2018	<b>46.812.786</b>	<b>11.485.648</b>	<b>0</b>	<b>88.073.561</b>	<b>1.187.137.091</b>	<b>1.831.221</b>	<b>1.335.340.307</b>
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres:				1.831.221	-803.846 33.914.486		
-satzungsmäßige Rücklage							
-andere Bestimmungen							
-andere Änderungen:							
Ergebnis des vorausgehenden Geschäftsjahres							
Am Ende des vorausgehenden Geschäftsjahres	<b>46.812.786</b>	<b>11.485.648</b>	<b>0</b>	<b>89.904.783</b>	<b>1.220.247.731</b>	<b>1.518.014</b>	<b>1.370.007.209</b>
Bestimmung des Ergebnisses des Geschäftsjahres:				1.518.014	-890.631 7.511.094		
-satzungsmäßige Rücklage							
-andere Bestimmungen							
-andere Änderungen:		13.053.304					
Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres Bei Abschluss des laufenden Geschäftsjahres	<b>46.812.786</b>	<b>24.538.952</b>	<b>0</b>	<b>91.422.797</b>	<b>1.226.868.194</b>	<b>4.723.684</b> <b>4.723.684</b>	<b>1.394.366.413</b>



Die Darstellung der Verfügbarkeit und Verteilbarkeit der Posten des Eigenkapitals geht aus folgender Übersicht hervor:

Beschaffenheit/ Beschreibung	Betrag	Mögliche Verwendung ①	Verfügbare Quote	Zusammenfassung der in den drei vorausgehenden Geschäftsjahren getätigten Verwendungen ②	
				Zur Verlust- deckung	Für andere Zwecke
Dotationsfonds	46.812.786				
Kapitalrücklagen:					
Aufwertungsrücklage	24.538.952	A, B ⑥	11.485.648 ⑥		
.....					
Gewinnrücklage:					
Gesetzliche Rücklage	0	B	---		
Satzungsmäßige Rücklagen	91.422.797	A, B	Vinkuliert Art. 27 A.5 L.G. 13/98 ⑥		
Außerordentliche Rücklage	0	A, B			
Anderer Rücklagen: Rücklage für Finanzierungen	1.226.868.194	A, B	Vinkuliert Art. 2 L.G. 13/98 ⑥		
Vorgetragene Gewinne (Verluste)	4.723.684	A, B	Vinkuliert Art. 27 A.5 L.G. 13/98 ⑥		
.....	.....				
Gesamtbetrag	1.394.366.413		.....		
Nicht verteilbare Quote ⑥			.....		

① vorbehaltlich weiterer Bindungen aufgrund von satzungsmäßigen Bestimmungen; sofern vorhanden, sind diese anzugeben.

Die Posten des Eigenkapitals können nicht verwendet werden: A) zur Erhöhung des Kapitals, B) zur Abdeckung des Verlustes, C) zur Verteilung an die Gesellschafter.

② Die Verwendungen wurden ab dem Jahr xxxx geliefert, in Ermangelung der erforderlichen Daten für die vorausgehenden Zeitabschnitte.

③ Die „Rücklage für Aktienaufgeld“ und die „Rücklage für Obligationenumwandlung“ können gemäß Art. 2431 ZGB in der Höhe ihres Gesamtbetrages nur unter der Bedingung verteilt werden, dass die gesetzliche Rücklage, die in Art. 2430 ZGB festgesetzte Grenze erreicht hat.

④ Die Aufwertungsrücklage ist folgenden Einschränkungen unterworfen: B) mit Bezug auf deren Verwendung zur Verlustdeckung ist die darauf folgende Gewinnverteilung der Genehmigung seitens der außerordentlichen Versammlung untergeordnet; C) die Verteilung dieser Rücklage an die Gesellschafter ist den Bestimmungen von Art. 2445, Abs. 2 und 3, des ZGB unterworfen (demnach die Mitteilung der Begründungen, die zur Beschlussfassung derselben Verringerung geführt haben, sowie die entsprechende Art und Weise; der Beschluss muss in das Unternehmensregister eingetragen werden und kann erst nach Ablauf von neunzig Tagen ab Eintragung vollzogen werden; innerhalb dieser Frist können etwaige Gläubiger Einspruch erheben).

⑤ Etwaige vom Statut vorgesehene Einschränkungen der Verfügbarkeit und Verteilung der „satzungsmäßigen Rücklage“ angeben.

⑥ Vorbehaltlich spezifischer, von den satzungsmäßigen Bestimmungen vorgesehener Bindungen setzt sich die „nicht verteilbare“ Quote der verfügbaren Rücklagen wie folgt zusammen: Rücklage aus dem Reingewinn aus Umrechnungen, Rücklage aus der Bewertung der Beteiligungen mit der Methode des Eigenkapitals und etwaigem Anteil, der zur Deckung der noch nicht abgeschriebenem mehrjährigen Kosten ehem. Art. 2426, Nr. 5 ZGB bestimmt ist.



## **B. FONDS FÜR RISIKEN UND LASTEN € 1.162.142**

### **B.2. STEUERFONDS, AUCH LATENTE STEUERN € 396.853**

Dieser Posten besteht aus Rücklagen für spätere Steuerbelastung auf Mehrerlöse und Kapitalbeiträge auf Ankäufe.

### **B.4. SONSTIGE € 765.289**

Ab dem Haushaltsjahr 2017 hat das Institut einen Fonds für Risiken für laufende Rechtsverfahren zur Abdeckung möglicher Rechts- und Prozessspesen, die das Institut im Falle einer Niederlage bei Gericht bezahlen müsste, eingerichtet. Zum Ende des Haushaltsjahres 2020 beläuft sich der rückgestellte Betrag auf insgesamt € 164.177.

Es wurde ein weiterer Risikofonds für den Aufwand für die mögliche Zahlung von Registergebühren eingerichtet. Ein entsprechender Zahlungsbescheid wurde dem Institut Ende 2020 zugestellt und bezieht sich auf eine Gewährung eines Oberflächenrechts zu Gunsten des Instituts. Der beanstandete Betrag in Höhe von € 601.112 wurde zur Gänze rückgestellt.

## **C. ABFERTIGUNGEN FÜR ARBEITNEHMER € 7.904.354**

Der Fonds umfasst den Gesamtbetrag der einzelnen angereiften Abfindungen der Angestellten zum Zeitpunkt des Bilanzabschlusses, unter Abzug der ausbezahlten Vorauszahlungen, und entspricht dem Betrag, der den Angestellten im Falle der Beendigung des Arbeitsverhältnisses zu diesem Zeitpunkt ausbezahlt wäre.

Dieser Fonds unterliegt der Aufwertung entsprechend den geltenden Bestimmungen.

### **Übersicht der Rückstellungen**

BILANZPOSTEN	Anfangs- saldo	Bewegungen im Geschäftsjahr		Endsaldo
		Zunahme	Abnahme/ Verwendung	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstell.für Pensionen u.ä.hnl.Verpflicht.	0			0
2. Steuerrückstellungen	98.622	354.140	55.909	396.853
3. Passive derivate Finanzmittel	0	0	0	0
4. Sonstige	657.390	646.284	538.385	765.289
<b>Summe</b>	<b>756.012</b>	<b>1.000.424</b>	<b>594.294</b>	<b>1.162.142</b>
<b>C. Abfertigung für Arbeitnehmer</b>	<b>8.106.279</b>	<b>734.289</b>	<b>936.214</b>	<b>7.904.354</b>



## **D. VERBINDLICHKEITEN € 28.989.289**

Der Artikel 2426 Nr. 8 des Zivilgesetzbuches – abgeändert laut Gesetzesdekret Nr 139/2015 sieht vor, dass die Forderungen und Verbindlichkeiten im Haushaltsabschluss laut dem Prinzip der abbeschriebenen Kosten aufscheinen müssen, wobei auch der Zeitfaktor zu berücksichtigen ist

Falls die Verbindlichkeiten nicht nach dem Prinzip der abbeschriebenen Kosten ausgewiesen wurden, müssen diese nach dem Nennwert aufscheinen.

### **D.6. ANZAHLUNGEN € 1.368.092**

Diese bestehen aus den Schulden gegenüber den Mietern von Wohnungen und von abschreibbaren Gütern des Institutes für die im laufenden Haushaltsjahr und in den Vorjahren getätigten Anzahlungen auf die Nebenkosten und Kondominiumsspesen, die mit dem Guthaben für die vom Institut vorgestreckten Verwaltungsspesen (Teil des Posten Aktiva C.II. Punkt 1) bereits verrechnet wurden.

### **D.7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LIEFERANTEN € 4.380.991**

Dieser Posten zeigt die am Ende des Jahres eingegangenen Rechnungen von Lieferanten, die das Geschäftsjahr 2019 betreffen und in den ersten Monaten des Haushaltsjahres 2020 beglichen wurden.

### **D.12. VERBINDLICHKEITEN AUS ABGABEN € 973.816**

Diese bestehen für € 88.982 aus den Steuereinbehalten vom Dezember, die im darauffolgenden Monat Jänner 2021 eingezahlt werden, für € 359.006 aus der geschuldeten IRES für das Haushaltsjahr 2020, für € 122.118 aus der geschuldeten IRAP für das Haushaltsjahr 2020 und für € 403.710 aus der Ersatzsteuer laut Abs. 3 und 4 des Gesetzes Nr. 126/2020 in Höhe von 3% des entsprechenden Aufwertungsbetrages des im Posten „B.II.1. Gründe und Gebäude“ in der Aktiva der Vermögensrechnung verzeichneten Betrages.

### **D.13. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN UND EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN SICHERHEIT € 35.477**

Es handelt sich um Verpflichtungen für Einbehalte gegenüber Mitarbeitern und Angestellten.

### **D.14. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN € 22.230.913**



Unter den sonstigen Verbindlichkeiten fallen:

- € 10.615.431 für Kautionen von Mietern von Wohnungen und Geschäften, auf die jährlich Zinsen zum gesetzlichen Zinsfuß ausgezahlt werden;
- € 2.536 für Zinsen auf hinterlegte Kautionen;
- € 182.744 die Einbehalte auf Verbindlichkeiten verschiedener Kautionen gegenüber Baufirmen, sowie überwiesene vorläufige und definitive Kautionen von Unternehmen, die die Ausschreibungen gewonnen haben;
- € 333.556 für Verbindlichkeiten gegenüber Angestellten für nicht genossenen Urlaub;
- € 8.191.769 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für die Restfinanzierung zur Auszahlung des Wohngeldes, die mit Juli 2016 den Sozialsprengeln übergeben wurde;
- € 944.689 für Verbindlichkeiten gegenüber den Angestellten und den Mitarbeitern mit Zeitvertrag für Zulagen betreffend der Jahre 2020 und 2019, die noch nicht ausbezahlt wurden, sowie andere Verbindlichkeiten kleineren Ausmaßes;
- € 1.323.325 für Verbindlichkeiten gegenüber der Agentur des Staatseigentums für die in ihrem Auftrag einkassierten Mieten und Kondominiumsspesen eines vom Institut verwalteten Gebäudes;
- € 406.364 für Verbindlichkeiten an Institutsmieter;
- € 199.489 für Verbindlichkeiten gegenüber der Autonomen Provinz Bozen für das eigene abkommandierte Personal am Institut;
- € 31.010 für verschiedene Verbindlichkeiten.

### Restdauer der Schulden

Bilanzposten	Innerhalb des Folgejahres eintreibbare Beträge	Nach dem Folgejahr fällige Beträge		Bilanzsalden
		Restdauer < 0 = bis 5 Jahre	Restdauer > 5 Jahre	
Vorauszahlungen	€ 1.368.092			€ 1.368.092
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	€ 4.380.991			€ 4.380.991
Verbindlichkeiten aus Abgaben	€ 704.676	€ 269.140		€ 973.816
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorge- und sozialer Sicherheitseinrichtungen	€ 35.477			€ 35.477
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 22.230.913			€ 22.230.913
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>€ 28.720.149</b>	<b>€ 269.140</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 28.989.289</b>



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## **E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN € 5.106.655**

Dieser Posten umfasst den Betrag von € 5.099.508 bezüglich der Rechnungsstellung für Mieten- und Nebenspesen betreffend Jänner 2021, die im Dezember 2020 erfolgt ist, den Betrag von € 3.076 für das in den Jahren 2016-2017 angereifte Steuerguthaben für die energetischen Sanierungen ex G. 286/2006, das mit den Steuerschulden der Folgejahre verrechnet werden kann und den Betrag von € 4.071 für das Steuerguthaben aus dem Ankauf von Investitionsgütern laut ex Art. 1, Abs. 184-197 des G. Nr. 190/2019.

## **VERPFLICHTUNGEN, GARANTIEEN, POTENZIELLE PASSIVITÄTEN DIE NICHT IN DER BILANZ AUFSCHWEINEN € 17.524.547**

### **Geleistete Garantien € 969.246**

Es handelt sich um die Bürgschaftspolizzen im Interesse des Instituts als Garantie für die reguläre Abwicklung der Arbeiten.

### **Erhaltene Garantien € 14.213.790**

Es handelt sich um Wertpapiere und Bürgschaften, welche von den Baufirmen als Garantie für eine reguläre Abwicklung der Arbeiten hinterlegt worden sind.

### **Finanzierung durch verschiedene Körperschaften – Bauten auf deren Rechnung € 276.634**

Der Betrag betrifft die Restfinanzierung für den Bau von 50 Wohnungen in Bozen für die Ordnungskräfte im Auftrag des Regierungskommissariats. Die Wohnungen wurden bereits übergeben und am Ende des Jahres 2009 wurde die Bauabnahme mit dem buchhalterischen Abschluss vorgenommen. Die Restfinanzierung wurde vom Institut einbehalten, um mögliche außerordentliche Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen.

### **Güter von Dritten beim Wohnbauinstitut € 2.064.877**

Dieser Betrag betrifft Mietbeihilfen, die vom Institut an nicht berechnigte Subjekte ausbezahlt wurden. Die Zwangseintreibung dieser Beträge wurde der Agentur der Einnahmen - Eintreibungen (bis zum Jahr 2018) und der Südtiroler Einzugsdienst Ag (ab dem Jahr 2019) anvertraut.

Diese Beträge sind der Landesverwaltung geschuldet.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

### INFORMATIONSTABELLE LAUT ART. 1 ABS. 125-129 Ges.Nr. 127/2017

Auszahlendes Subjekt	Datum Einnahme	Betrag	Bemerkung
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	463.477,21	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	400.000,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	397.467,62	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	333.203,93	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	333.203,92	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	155.520,84	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	55.971,41	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	4.389,80	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	13.03.2020	244,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	24.03.2020	254.977,84	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	04.05.2020	198.237,62	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	966.354,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	742.000,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	980.000,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	07.07.2020	106.235,50	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	28.07.2020	80.134,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	96.185,31	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	570.458,21	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	236.010,88	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	476.747,61	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	476.747,69	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabiche sozial

Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	29.07.2020	547.361,00	Beitrag LG 13/98 Abs. 2 Art. 2
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	09.04.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-9.384,01	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	09.04.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-12.667,35	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	09.04.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-11.505,11	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	12.10.2020	2.641,34	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	12.10.2020	6.163,12	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	12.10.2020	8.804,46	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.10.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-5.840,85	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	15.10.2020 (Rückerstattung Beitrag)	-3.993,53	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.11.2020	167.060,60	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	06.11.2020	116.942,42	Beitrag Projekt FESR / EFRE
Provincia Autonoma di Bolzano (Steuerkodex: 00390090215)	10.11.2020	50.118,19	Beitrag Projekt FESR / EFRE
sp sveriges tekniska forskningsinstitut (Web-Adresse: <a href="https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx">https://www.sp.se/en/Sidor/default.aspx</a> )	30.06.2020	951.731,09	Beitrag Projekt SINFONIA
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	31.03.2020	368.112,39	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	358.637,49	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	440.408,47	Beitrag D.M. 16.02.2016
Gestore dei Servizi Energetici - G.S.E. S.p.A. (CF: 05754381001)	01.10.2020	399.952,82	Beitrag D.M. 16.02.2016
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	31.07.2020	48.800,00	Beitrag Projekt Cohousing / Rosenbach
Autonome Provinz Bozen (Steuerkodex: 00390090215)	24.06.2020	89.208,14	Deckungsbeitrag Differenz Wohnungen von Dritten Landes- / Sozialmieten

## ANDERE INFORMATIONEN LAUT BGB ART. 2427

### Beteiligungen

Es gibt keine direkten Beteiligungen oder Beteiligungen durch Vertrauensgesellschaften oder von Mittelmännern an kontrollierenden oder verbundenen Unternehmen.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

### **Eventuelle nennenswerte Auswirkungen von Kursschwankungen nach Abschluss des Geschäftsjahres**

Das Institut verfügt über keine Verbindlichkeiten, Guthaben oder andere Beträge in Auslandswährung.

### **Verbindlichkeiten und Guthaben betreffend Rücktrittstermingeschäfte**

Das Institut hat keine Kredit- oder Schuldverträge bezüglich Rücktrittstermingeschäfte abgeschlossen.

### **Betrag und Art der Erlöse oder der Aufwendungen von außerordentlicher Ausmaß oder Auswirkung**

In den Mehrerlösen aus Abtretungen (Punkt A5d) scheinen die Erträge aus der Abtretung des Gebäudes in Oberflächenrechts in der Gemeinde Brixen mit einem Wert von € 3.568.913 auf.

Im Punkt A5e verschiedene Erlöse und Rückzahlungen findet man den Posten von € 462.408, der vom Risikofonds für laufende Gerichtsverfahren mit Bediensteten freigestellt wurde. Dieser Fonds wurde ursprünglich im Haushalt 2017 und 2018 eingerichtet und wird jetzt nicht mehr benötigt.

### **Aktien, Wertpapiere, Genussaktien und konvertierbare Anleihen**

Das Institut hat keine der obgenannten Wertpapiere ausgestellt.

### **Anzahl und Eigenschaften der anderen vom Institut ausgestellten Finanzierungsmittel**

Das Institut hat keinerlei andere Finanzierungsmittel ausgestellt.

### **Von den Gesellschaftern eingebrachte Finanzierungen**

Das Institut hat keine Finanzierungen von Gesellschaftern erhalten.

### **Von Absatz 3 des Art. 2447-septies vorgesehene Angaben betreffend Vermögen für bestimmte Geschäftsvorgänge**

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor.

### **Daten betreffend die Erlöse aus Finanzierungen besonderer Geschäftsvorgänge**

Das Statut des Institutes sieht keine Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge vor, wodurch in der Bilanz aufgrund des Fehlens der Zuweisung von Vermögen für besondere Geschäftsvorgänge laut Art. 2447-bis noch Finanzierungen laut Art. 2447-decies, keine entsprechenden Erlöse oder Bindungen von Gütern oder Erträgen aufscheinen.

### **Finanzierungs- und Leasinggeschäfte**

Das Institut hat keine Finanzierungs- und Leasinggeschäfte abgeschlossen.

### **Geschäfte mit Parteien, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht**

Die im Bilanzjahr durchgeführten Geschäfte mit Unternehmen, zu denen eine wechselseitige Beziehung besteht, sind nicht relevant und zu normalen, marktüblichen Bedingungen abgeschlossen worden, wodurch auch im Sinne des Buchhaltungsprinzips OIC 12 keine getrennte Angabe erforderlich ist.

### **Abkommen außerhalb der Bilanz**

Die vom Institut geschlossenen Abkommen, die in der Bilanz keinen Niederschlag finden, sind nicht von Belang und bringen keine nennenswerten Risiken oder Nutzen. Sie beeinflussen weder nennenswert die finanzielle oder vermögensrechtliche Struktur noch das Bilanzergebnis des Institutes.



VERÄNDERUNGEN DER ANDEREN BILANZPOSTEN DER AKTIVA U. DER PASSIVA	Anfangssaldo	Zunahmen/ Abnahmen	Endsaldo
<b>AKTIVA</b>			
<b>A. Ausstehende Einlagen auf das gezeichnete Kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Umlaufvermögen</b>			
<i>I. Vorräte</i>			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	0	0	0
2. Unfertige Erzeugnisse und Halbfertigwaren	0	0	0
3. Unfertige Leistungen auf Bestellung	0	0	0
4. Fertige Erzeugnisse und Waren	0	0	0
5. Geleistete Anzahlungen	15.985	5.615	10.370
	15.985	5.615	10.370
<i>II. Forderungen aus/gegen</i>			
1. Lieferungen und Leistungen	10.466.823	-2.991	10.469.814
2. Tochterunternehmen	0	0	0
3. Assoziierte Unternehmen	0	0	0
4. Mutterunternehmen	22.422.162	806.271	21.615.891
5.bis Steuerguthaben	611.492	-31.065	642.557
5.ter Aktive latente Steuern	0	0	0
5.quater Sonstige	1.974.559	-1.212.528	3.187.087
	35.475.036	-440.313	35.915.349
<i>III. Wertpapiere u. Anteile des Umlaufvermögens</i>			
1. Anteile an Tochterunternehmen	0	0	
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	
3. Anteile an Mutterunternehmen	0	0	
4. Andere Anteile	0	0	
5. Eigene Aktien	0	0	
6. Sonstige Wertpapiere	0	0	
	0	0	
<i>IV. Liquide Mittel</i>			
1. Guthab. bei Kreditinstituten u. Postgiroguthab.	28.463.255	-6.685.266	35.148.521
2. Schecks	0	0	0
3. Kassenbestand	0	0	0
	28.463.255	-6.685.266	35.148.521
	<b>63.954.276</b>	<b>-7.119.964</b>	<b>71.074.240</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>156.653</b>	<b>0</b>	<b>143.592</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	0	0	0
2. Konvertible Anleihen	0	0	0
3. Gesellschafterfinanzierungen	0	0	0
4. Verbindlichkeiten an Kreditinstitute	0	0	0
5. Verbindlichkeiten an andere Kreditgeber	0	0	0
6. Erhaltene Anzahlungen	1.368.092	461.819	906.273
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	4.380.991	-632.603	5.013.594
8. Wechselverbindlichkeiten	0	0	0
9. Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen	0	0	0
10. Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen	0	0	0
11. Verbindlichkeiten gegen Mutterunternehmen	0	0	0
11.bis Verbindlichkeiten gegen Tochterunternehmen der Mutterunternehmen	0	0	0
12. Verbindlichkeiten aus Steuern	973.816	676.352	297.464
13. Verbindlichk. im Rahmen der sozialen Sicherheit	35.477	-2.865	38.342
14. Sonstige Verbindlichkeiten	22.230.913	503.497	21.727.416
	<b>28.989.289</b>	<b>1.006.200</b>	<b>27.983.089</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>5.106.655</b>	<b>-4.164.594</b>	<b>9.271.249</b>



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

## **GEWINN - UND VERLUSTKONTO**

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach der IV. EG-Richtlinie in Staffelform mit Darstellung des Wertes und der Aufwendungen der Produktion erstellt.

### **A.GESAMTLEISTUNG € 61.994.567**

Die Gesamtleistung setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

### **1.ERLÖSE AUS VERKÄUFEN UND LEISTUNGEN € 54.183.881**

#### **Typische Erträge des Institutes:**

#### **1.a. MIETERTRÄGE € 39.821.092**

Der Betrag ergibt sich aus € 33.232.841 für Mieten von Wohnungen und Nebenräumen im Eigentum des Institutes, aus € 4.599.104 für Mieten von Geschäften und anderen Produktionsgütern im Eigentum des Instituts, aus € 288.536 für Mieten von Wohnungen für den Mittelstand, aus € 1.656.141 für Mieten von Arbeiterheimen, aus € 51.543 für die Vermietung von Wohnungen, die das Institut von Dritten angemietet hat, aus € 28.170 für Mieten das Projekt Co-Housing Rosenbach betreffend und aus € 4.502 für Mieten von Grundstücken.

Unter Punkt B.8 „Aufwände für die Nutzung von Gütern Dritter“ ist der Betrag von € 114.158 angeführt, den das Institut für die Anmietung von Wohnungen von Dritten bezahlt.

Von diesen Beträgen muss der Gesamtbetrag von € 39.745 für Richtigstellungen von Mieteinnahmen für Wohnungen (€ 39.150) und Investitionsgüter (€ 595) abgezogen werden, diese Richtigstellungen müssen laut einer neuen Verfügung der Buchhaltungsprinzipien OIC 12 direkt bei den Erträgen abgerechnet werden, auch wenn diese die Vorjahre betreffen.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2019 konnte man insgesamt einen Anstieg der Einnahmen aus den Wohnungsmieten verzeichnen, der sich aus dem Anstieg des durchschnittlich angewandten Mietzins ergibt.

#### **1.b. RÜCKZAHLUNGEN UND ERLÖSE FÜR DIE VERWALTUNG DER GEBÄUDE € 217.342**

Dieser Posten besteht hauptsächlich aus der Rückzahlung der Kosten, welche den Mietern angelastet werden.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

### **1.c. RÜCKZAHLUNGEN UND ERLÖSE FÜR DIE INSTANDHALTUNG DER GEBÄUDE € 351.973**

Dieser Posten bezieht sich auf die Rückvergütung der Spesen von Mietern für Wiederinstandsetzung und ordentliche Instandhaltung der Wohnungen.

### **1.d. ERLÖSE FÜR GELEISTETE DIENSTE € 13.770.676**

Hierbei handelt es sich um die Rückzahlung der vom Institut bezahlten Kondominiumspesen durch die Mieter, sowie um die Erstattung der Aufwände für das mit der Betreuung der Grünzonen und der Wartung der Heizanlagen betraute Personal.

### **1.f. ANDERE € 22.798**

Dieser Posten besteht aus den Erträgen aus dem Fotovoltaikenergievertrieb.

## **4. ZUWÄCHSE DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH EIGENLEISTUNGEN € 2.211.299**

### **4.a. ÜBERTRAGUNG INS VERMÖGEN VON FERTIGGESTELLTEN BAUVORHABEN € 1.588.682**

Dieser Betrag betrifft die aktivierten Personalaufwände des technischen Institutspersonals, welche den im Laufe des Haushaltsjahres fertiggestellten Bauten direkt angelastet werden.

### **4.b. ANDERE € 622.617**

Dieser Posten betrifft die Wertänderung der Endbeträge der Personalkosten des technischen Institutspersonals, die den im Bau befindlichen Arbeiten angelastet wird.

## **5. SONSTIGE ERTRÄGE UND EINNAHMEN € 5.599.387**

Diese setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

### **5.b. VERSCHIEDENE ERLÖSE UND RÜCKZAHLUNGEN € 434.304**

Dieser Punkt beinhaltet hauptsächlich die Einnahmen aus Schadensersatzzahlungen von Versicherungen, aus den Quoten, welche den Angestellten für die Mensa und die Benutzung der Mobilfunktelefone angelastet werden und aus den von den Firmen bezahlten Gebühren für den Bezug von technischen Dokumenten und aus anderen verschiedenen Einbringungen von Ausgaben.



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

### **5.c. VERLUSTBEITRÄGE € 82.948**

Dieser Posten beinhaltet:

- € 62.615 für die vom Land gewährten Beiträge zur Abdeckung des Differenzbetrages zwischen den Spesen für die Anmietung von Privatwohnungen unter Anwendung des Landesmietzinses und den entsprechenden Mieteinnahmen dieser Wohnungen, welche zum Sozialmietzins weitervermietet wurden;
- € 20.333 für die vom Land gewährten Beiträge zur Abdeckung der getätigten Ausgaben zur Führung und Verwaltung der Wohnungen in der neuen Struktur Rosenbach in Bozen, Nikolodi-Platz, das Projekt Co-Housing betreffend, das im Laufe des Monats September 2017 gestartet ist.

### **5.d. MEHRWERTE AUS VERÄUßERUNGEN € 3.688.961**

Dieser Betrag bezieht sich hauptsächlich (€ 3.568.913) auf die Abtretung von 2 Gebäuden in Oberflächenrecht in Brixen in Zusammenhang mit einem Tauschvertrag mit dem das Institut das volle Eigentum an 3 Gebäuden erworben hat und von denen das Institut in der Vergangenheit das Oberflächenrecht gewährt hat. Der Restbetrag von € 120.048 stammt aus den Erlösen für Abtretungen von verschiedenen Baugründen und anderen Gründen von geringem Ausmaß.

### **5.e. ANDERE € 1.393.174**

Mit dem Haushaltsjahr 2015 verändert sich die Verbuchungsart der im Kapitalkonto erhaltenen Landesbeiträge. Die einkassierten Beiträge des betreffenden Haushaltsjahres bezüglich im Laufe des Jahres abgeschlossenen Neubau/Ankäufe/außerordentliche Instandhaltung werden von den Rückstellungen des Nettokapitals storniert und in den anderen Erträgen der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht und zwar zum entsprechenden Betrag des verwendeten Abschreibungskoeffizienten der einzelnen Gebäuden. Somit wird ein Anteil der Abschreibungen „sterilisiert“, unter Anwendung der Bestimmungen des G.D. 118/2011 zur Verfassung der Bilanzen der Sanitätsbetriebe (Bestimmungen im Bereich der Harmonisierung der Buchhaltungssysteme und der Bilanzen der Regionen, der lokalen Körperschaften und ihrer Organismen), um die Wertbestimmung der Rückstellungen auf das Nettokapital dem in der Aktiva der Bilanz verbuchten Wertes der Immobilien anzugleichen.



Die entsprechende Quote der Rückstellung für Finanzierung, die in den Erträgen verbucht wird, mit welcher die Wohnungsabschreibungen ausgeglichen werden, beläuft sich im Haushaltsjahr 2020 auf € 890.631.

Dieser Ertragsposten beinhaltet außerdem:

- € 462.408 aus den aktiven Mehrposten aus der Auflösung des 2017 angelegten Risikofonds zur Abdeckung möglicher Aufwände für die Wiedereingliederung eines vom Dienst suspendierten Mitarbeiters des Wohnbauinstitutes mit entsprechender Nachzahlung des nicht ausbezahlten Lohnes. Das Streitverfahren wurde Oktober 2020 mit einem Vergleich abgeschlossen und somit wurde nur ein Teil der ursprünglichen Forderung fällig;
- € 8.340 aus der Rückerstattung von nicht geschuldeten Steuern der vorherigen Haushaltsjahre (IMI);
- € 31.795 aus anderen kleineren Mehrerlösen, aus der Einbringung von als uneinbringlich verbuchten Forderungen und der aktiven Rundungen.

## **B. HERSTELLUNGSKOSTEN € 53.857.951**

Aufwände, welche sich direkt auf die eigentliche Tätigkeit des Institutes beziehen:

### **6. ROH-, HILFS- UND BETRIEBSSTOFFE SOWIE WAREN € 18.166**

#### **6.b. Andere € 18.166**

Diese bestehen aus den Produktionskosten für die Fotovoltaikenergie und aus dem Ankauf von Büromaterial.

### **7. AUFWAND FÜR DIENSTLEISTUNGEN € 19.604.647**

Dieser Posten setzt sich wie folgt zusammen:

#### **7.a. ALLGEMEINER AUFWAND € 1.359.903**

Es handelt sich hauptsächlich um folgende Aufwandsposten:

• Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates	€ 72.735
• Vergütungen an den Aufsichtsrat	€ 24.179
• Aufwand für Verwaltung der Büros	€ 126.156
• Aufwand für Verwaltung der Multifunktionsdrucker	€ 9.078
• Aufwand für Instandhaltung der Büros	€ 126.167
• Aufwand für Reinigung – facility management	€ 120.371
• Aufwand Postspesen	€ 97.189



• Aufwand massiver Postversand	€ 7.264
• Aufwand für Telefonspesen Festnetz	€ 30.721
• Aufwand Datenleitungen	€ 69.288
• Aufwand für Telefonspesen Mobiles Netz	€ 5.058
• Aufwand für Bankspesen (verschiedene Konten)	€ 53.618
• Aufwand für Abonnements, Veröffentlichungen und Zeitschriften	€ 17.759
• Aufwand für EDV-Verwaltung	€ 14.867
• Aufwand für Instandhaltung von Maschinen und Einrichtungen	€ 8.758
• Aufwand für die Instandhaltung Hardware	€ 14.312
• Aufwand für die Instandhaltung Software	€ 52.073
• Repräsentationsaufwand Institut	€ 1.860
• Verschiedene Ausgaben	€ 5.334
• Aufwand PKW	€ 27.898
• Aufwand Kraftfahrzeuge	€ 665
• Aufwand für die Instandhaltung von PKW	€ 1.548
• Aufwand für die Instandhaltung von Kraftfahrzeugen	€ 2.044
• Aufwand für Versicherungspolizzen (RCT), vermögensrechtliche Verantwortung und Rechtsschutz und Projektüberprüfer	€ 25.668
• Aufwand für Rechtsbeistand	€ 25.826
• Aufwand für verwaltungstechnische Beratung	€ 22.208
• Aufwand für technische Beratung	€ 44.659
• Aufwand für Leistungen von Dritten	€ 117.425
• Aufwand für Rechts- und Gerichtsverfahren des Institutes	€ 28.010
• Aufwand für externe Mitarbeiter	€ 48.702
• Leistungen Südtiroler Einzugsdienst (versch. Konten)	€ 4.709
• Veröffentlichungen - Drucke	€ 12.656
• Veröffentlichungen - Werbung	€ 290
• Aufwand für Personalsuche	€ 2.253
• Mensadient	€ 93.383

Zu den obengenannten Posten müssen € 45.172 hinzugefügt werden, die sich aus der Rückstellung des Risikofonds für laufende Rechtsverfahren und die möglichen daraus resultierenden Rechts- und Prozessspesen, die das Institut bei Niederlage vor Gericht bezahlen müsste, ergeben. Wie vom Zivilgesetzbuch und den Buchhaltungsprinzipien OIC 31 vorgesehen muss diese Rückstellung nach Natur klassifiziert werden, also in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nach dazugehöriger Klassifizierung verzeichnet werden.

### **7.b. AUFWAND FÜR DIE GEBÄUDEVERWALTUNG € 1.325.002**

Dieser Posten drückt den Aufwand des Institutes für die Verwaltung seiner Mietwohnungen aus und setzt sich wie folgt zusammen:

• Aufsicht, d.h. Vergütungen an die Personen mit einem Arbeitsverhältnis als freier Mitarbeiter, welche die Tätigkeit als Vertrauensleute des Institutes ausüben, gegenüber dem Voranschlag gesunkener Betrag, da nicht alle Beauftragungen vergeben wurden	€ 82.592
---	----------



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

• Versicherung der Gebäude	€ 300.583
• Verwaltungsspesen von Wohnungen, die von externen Verwaltern geführt werden	€ 863.716
• Neben- und Verwaltungsspesen Projekt Co-Housing	€ 50.598
• Entgelt und Rückerstattungen Wohnungsnehmer	€ 1.683
• Aufwand für Gemeinschaftsräume	€ 3.439
• Spesen für Katasteränderungen	€ 19.185
• Spesen für die Verwaltung von Privatwohnungen	€ 3.208

### **7.c. AUFWAND FÜR DIE INSTANDHALTUNG DER GEBÄUDE € 4.650.221**

Dieser Aufwandsposten umfasst die Ausgaben für die Instandhaltungsarbeiten an Gebäuden. Die Ausgaben umfassen:

- den Betrag von € 3.186.395 für Ausgaben der ordentlichen Instandhaltung für Wohnungen und Arbeiterwohnheimen;
- den Betrag von € 1.463.826 für Sanierungsarbeiten von im Laufe des Jahres 2020 und in vorherigen Jahren freigewordenen Wohnungen.

### **7.d. DIENSTLEISTUNGSAUFWAND € 11.986.253**

Der Aufwand betrifft die Ausgaben des Institutes für Kondominiumsspesen für Wohnungen, die vom Institut verwaltet und von den Mietern vollständig rückerstattet werden.

### **7.e. AUFWAND FÜR BAUVORHABEN € 232.864**

Die Ausgaben für Bauvorhaben bestehen aus technischen Spesen, die zu Lasten des Institutes geblieben sind, da diese sich hauptsächlich auf nicht mehr zu verwirklichende Bauvorhaben sowie auf Versicherungsausgaben zur Deckung der Projektierungs- und Kontrolltätigkeit beziehen.

### **7.f. ANDERE AUFWÄNDE € 50.404**

Es handelt sich hierbei um die Versicherungs- und Sozialbeiträge für kontinuierliche und koordinierte Zusammenarbeit.

### **8. AUFWAND FÜR DIE NUTZUNG VON GÜTERN DRITTER € 439.372**

Hierbei handelt es sich in Höhe von € 114.158 um die Mietausgaben für Privatwohnungen, für welche das Institut einen Mietzins im Sinne des Art. 7 des



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

Landesgesetzes, Nr. 1 vom 03.01.1978 bezahlt, um € 43.761 für die Anmietung von einem Arbeiterwohnheim von der Gemeinde Bozen, um € 165.475 für die Anmietung der Büroräume in Bozen, Amba Alagi Straße und um € 115.978 für die Ausgabe für die Anmietung von Dienstfahrzeugen.

Der Rückgang dieses Postens im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich hauptsächlich aus der Verminderung der Anzahl von Dritten angemieteten Wohnungen (23 Wohnungen zum 31.12.2020 im Vergleich zu 26 Wohnungen zum 31.12.2019).

## **9. AUFWAND FÜR DAS PERSONAL € 12.717.757**

Die Personalkosten beinhalten die Ausgaben für das technische Personal, die direkt den Bau- und Instandhaltungsarbeiten anzulasten sind und im Ausmaß von € 2.217.657 aktiviert wurden.

Am 31.12.2020 zählt das Institut 211 Bedienstete, davon sind: 26 in Teilzeit zu 90%, 33 in Teilzeit zu 75%, 9 zu 60%, 13 zu 50%, 2 Mitarbeiter beanspruchen einen unbezahlten Wartestand, 3 Bedienstete beanspruchen einen Wartestand mit reduziertem Stundenplan, 3 Bedienstete sind vom Dienst aus den verschiedensten Titeln der Mutterschaft abwesend, 5 Bedienstete haben ein befristetes Arbeitsverhältnis als Ersatz von abwesendem Personal inne und 11 Bedienstete haben unter Besetzung von freien Stellen ein befristetes Arbeitsverhältnis inne (davon der Generaldirektor, 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 90%, 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 75% und 2 Bedienstete mit einem Teilzeitarbeitsverhältnis zu 50%).

Im Vergleich zum Haushalt 2019 sind die Personalausgaben leicht gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die im bereichsübergreifenden Kollektivvertrag des Landes vorgesehenen Erhöhungen für den Zeitraum 2019-2021 zurückzuführen. Diese Erhöhungen wurden durch die Pensionierung von Mitarbeitern mit hoher Dienstjanzahl abgemildert. Diese Mitarbeiter wurden nur zum Teil von neuen Personal mit geringerer anerkannter Gehaltsentwicklung ersetzt.

Im laufenden Haushaltsjahr hat man, laut Beschluss des Verwaltungsrats Nr. 78 vom 09. Dezember 2020, begonnen, die von der Verhandlung des Kollektivvertrages zur Verfügung gestellten Mittel einzusetzen, um die Beträge für die strukturelle Wiedereinbringung laut Art. 40, Abs. 2-quinquies des G.D. Nr. 165 vom 30. März 2001 einzubringen. Diese Beträge wurden ursprünglich als



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

pensionsberechtigter Anteil und als fixes und kontinuierliches Lohnelement ausbezahlt.

Insgesamt beläuft sich der durch die Kollektivverhandlung aller Bediensteten zur Verfügung gestellte Betrag auf € 100.000, während der durch die Kollektivverhandlungen des Führungspersonal bereitgestellte Betrag € 194.312 beträgt.

#### **9.a. LÖHNE UND GEHÄLTER € 9.443.257**

➤ Gehälter	€ 8.016.781
➤ Produktivitätsprämie Führungskräfte	€ 96.319
➤ Freiberufler- und Aufgabenzulage	€ 1.189.103
➤ Tages-, Außendienst- und Reisevergütungen	€ 47.444
➤ Anwaltsgebühren	€ 71.746
➤ Überstunden	€ 14.080
➤ Sommerpraktikanten	€ 7.784

#### **9.b. SOZIALE ABGABEN UND AUFWENDUNGEN € 2.484.237**

#### **9.c. DIENSTALTERSENTSCHÄDIGUNG € 734.289**

#### **9.e. ANDERE AUFWENDUNGEN € 55.974**

Der Aufwand bezieht sich im Ausmaß von € 22.897 auf die Fort- und Weiterbildung des Personals und auf kleinere Personalausgaben in Höhe von € 33.077.

#### **10. ABSCHREIBUNGEN UND ABWERTUNGEN € 14.940.211**

#### **10.a. ABSCHREIBUNG IMMATERIELLER ANLAGEN € 319.788**

Dieser Posten besteht für € 20.111 aus den Abschreibungsquoten der mit Benutzungskonzession angekauften Software (angewandter Abschreibungsprozentsatz 20%), für € 6.587 aus den Quoten, welche dem Haushaltsjahr anzulasten sind und die Instandhaltungskosten für Güter von Dritten betreffen und laut Vertragsdauer abzüglich der Investitionsbeiträge abschreibbar sind und für € 293.090 aus den Finanzierungsabschreibungsquoten der Gebäude in Oberflächenrecht, die in gleichbleibenden Quoten an Hand der Konzessionsdauer berechnet werden.



## 10.b. ABSCHREIBUNG MATERIELLER ANLAGEN

**€ 13.551.815**

Dieser Aufwandsposten setzt sich folgendermaßen zusammen:

•Abschreibungsquoten der Investitionsgüter (Büros, Geschäfte, Garagen, Gemeinschaftssäle, Güter ohne Zubehörs-Charakter – angewandter Prozentsatz 3%)	€ 1.194.721
•Abschreibungsquoten der Mietwohnungen (1,40% für fertiggestellte Wohnungen bis zum Jahr 1960, 1,10% für fertiggestellte Wohnungen in den Jahren 1961-1990, 0,80% für fertiggestellte Wohnungen und Instandhaltungsarbeiten in den Jahren 1991-2020)	€ 12.242.740
•Abschreibung von Möbeln (12%), Büromaschinen (20%), Telefonanlagen (20%), EDV-Anlagen (20%), verschiedenen Geräten (15%) und Fotovoltaikanlagen (9%)	€ 114.354

## 10.d. WERTMINDERUNGEN DER FORDERUNGEN DES UMLAUFVERMÖGENS UND DER FLÜSSIGEN MITTEL € 1.068.608

Hierbei handelt es sich um € 5.412 für die Rückstellung vom Verlust aus allgemeinen Forderungen, die keiner steuerlichen Belastung unterworfen sind, unter Berücksichtigung der geltenden Steuerbestimmungen. Für das laufende Jahr wurden außerdem Rückstellungen von dem zu steuernden Verlust aus Forderungen gegenüber Mietern von € 1.063.196 vorgenommen, da der bereits bestehende Fonds als nicht ausreichend angesehen wurde.

## 14. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

**€ 6.137.798**

Dieser Posten betrifft:

• die nicht absetzbare MwSt. laut Pro-Rata (94%)	€ 2.998.057
• den Anteil des Institutes für die Registersteuer auf Mietverträge	€ 424.378
• Stempelsteuer, Besetzungsgebühr an die Gemeinde, Müllabfuhrgebühr und andere kleine Posten	€ 6.656
• Steuer auf Immobilien (IMI)	€ 2.142.000
• passive ordentliche und außerordentliche Mehrerlöse	€ 496.342
• Mindererlöse aus Abtretungen und passive Rundungen	€ 9.109
• Verschiedene Mitgliedsbeiträge	€ 48.102
• Bußbescheide und verschiedene Sanktionen, Steuern Vorjahre und passive Rundungen	€ 13.154



## **C. EINNAHMEN AUS FINANZANLAGEN UND FINANZIERUNGSLASTEN**

### **FINANZERFOLG € 10.942**

Der Finanzerfolg entsteht aus der Differenz zwischen den Aktivzinsen auf die Finanzbestände des Institutes und den Passivzinsen auf geleistete Kauttionen der Mieter.

### **ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN**

Im Haushaltsjahr wurden keine Erträge aus Beteiligungen laut Art. 2425 Nr. 15 des Zivilgesetzbuches festgestellt.

### **16. SONSTIGE ERTRÄGE IM FINANZIERUNGSBEREICH € 16.495**

#### **16.d.5. SONSTIGE ERTRÄGE € 16.495**

Die sonstigen Finanzerträge setzen sich folgendermaßen zusammen:

• aus den auf den Konten des Schatzamts angereifte Zinsen	€ 5.089
• aus Zinsen auf Forderungen gegenüber Zuweisungsempfängern und auf verschiedene Forderungen	€ 11.406

### **17. ZINSEN UND FINANZIERUNGSLASTEN € 5.553**

#### **17. ZINSEN UND SONSTIGE FINANZIERUNGSLASTEN € 5.553**

Diese bestehen hauptsächlich aus den gesetzlichen Zinsen, angereift auf die hinterlegten Kauttionen von Wohnungs- und Geschäftsmietern, aus den Zinsen auf Finanzierung der Mietbeihilfen, die der Provinz Bozen zurückzuerstatten sind, und aus den gesetzlichen Zinsen gegenüber Unternehmen.

### **KAPITALISIERTE AUFWENDUNGEN**

Im Haushaltsjahr wurden keine Finanzaufwendungen kapitalisiert.

### **ERGEBNIS VOR STEUERN € 8.147.558**

aus der Summe von:

- Ergebnis der eigentlichen Tätigkeit  
(Unterschied Produktionswert und Betriebsaufwendungen) € 8.136.616
- Finanzerfolg € 10.942



Institut für den sozialen Wohnbau  
Istituto per l'edilizia sociale  
Istitut por le frabichè sozial

entsteht das Ergebnis vor Steuern, d.h. der Gewinn vor Abzug der Steuern auf dem Ergebnis des Geschäftsjahres.

## **20. STEUERN AUF DAS EINKOMMEN DES GESCHÄFTSJAHRES-AKTUELL-VERSETZT UND VORSCHUSS € 3.423.874**

Die aufscheinende Steuerlast ist im besonderen auf die Belastung durch die ratenweise Besteuerung der Landesfinanzierung und auf die ratenweise Besteuerung der Mehrerlöse aus der Abtretung von Immobilien.

Die Verordnung zur Besteuerung der Finanzierungen wurde im Laufe der Jahre mehrmals abgeändert.

Im Zeitraum 1993-1997 war die Rückstellung von 50% der Finanzierungen in einem eigenen steuerfreien Fond erlaubt. Das Gesetz Nr. 449/97 (Finanzgesetz 1998) hat mit Wirkung 1998 vorgesehen, dass die eingenommenen Finanzierungen zur Gänze der Steuer unterworfen werden, mit Ausnahme einer Befreiung der vom Staat bezahlten Finanzierungen für Bautätigkeiten, Sanierungen, außerordentlichen und ordentlichen Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck, welche an Wohnbauinstitute gewährt wurden.

Das Gesetz Nr. 28 vom 18.02.1999, in Kraft seit dem 09.03.1999, hat die steuerliche Befreiung der vom Staat gewährten Finanzierungen auch auf die von Regionen und autonomen Provinzen gewährten Beiträge ausgeweitet.

Deshalb sind seit dem 09.03.1999 nur mehr die Finanzierungen des Landes für den Erwerb von Liegenschaften der Besteuerung unterworfen, während jene für Bautätigkeiten, Sanierungen und außerordentliche Instandhaltung von öffentlichen Gebäuden mit Wohnzweck aufgrund der Steuerbefreiung in die Rücklagen des Eigenkapitals unter Punkt A.VI.2.a eingestellt wurden.

Der Art. 1 des LG Nr. 12 vom 28.06.03 hat mit Absatz 5-bis im Art. 21-bis des LG Nr. 9 vom 11.08.1998 bestimmt, dass ab dem Jahr 2003 die dem Wohnbauinstitut lau LG 13/98 gewährten Beiträge für die Verwirklichung der vom Sonderstatut der Region Trentino-Südtirol vorgesehenen Kompetenzen für den geförderten Wohnbau von der IRAP-Steuer befreit werden.

Der allgemeine IRES-Prozentsatz für das Jahr 2020 beläuft sich auf 24% (12% für das Wohnbauinstitut, das eine Begünstigung von 50% genießt). Der zu entrichtende Steuerbetrag für das Jahr 2020 beläuft sich auf € 2.770.530, von



denen € 2.826.439 dem laufenden Haushaltsjahr anzulasten sind, während € 55.909 aus der Verwendung des Fonds der latenten Steuern stammen.

Es wurde eine Rücklage für spätere Steuerbelastungen für die im Jahr 2020 erzielten Mehrerlöse für € 354.140.

Der allgemeine IRAP-Prozentsatz für das Jahr 2020 wurde von der Landesregierung auf 2,68% festgesetzt. Die zu entrichtende Regionalsteuer auf produktive Tätigkeit für das Jahr 2020 beläuft sich auf € 355.116, zur Gänze dem Haushaltsjahr angelastet.

Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Verschiebung, die aus der Erhebung der latenten Steuern hervorgeht. Die Tabelle zeigt weiters den angewandten Prozentsatz, die Abänderungen zum Vorjahr und die in der Erfolgsrechnung gutgeschriebenen oder angelasteten Beträge.

### Latente Steuern

Beschreibung	Fonds Vorjahr	Zeitliche Verschiebung	Zuweisung zu Fonds - 2019	Verwendung des Fonds	Fonds Ende Geschäftsjahr
			IRES 12,00%		
Aufzuteilende Mehrerlöse	€ 65.237	0	€ 354.140	€ -43.894	€ 375.483
Beiträge auf Ankäufe	€ 33.385	0	0	€ -12.015	€ 21.370
<b>Totale</b>	<b>€ 98.622</b>	<b>0</b>	<b>€ 354.140</b>	<b>€ -55.909</b>	<b>€ 396.853</b>

## 21. BILANZGEWINN

**€ 4.723.684**

Der Reingewinn des Haushaltsjahres wird in einem Spezialkonto laut Art. 27, Absatz 5 des L.G. 13/98 rückgestellt und der Finanzierung der Bautätigkeit gewidmet.