

Informationsrundschreiben Bereich Wirtschaftsberatung

Die wichtigsten Neuerungen bei der GIS

Das Land Südtirol hat sich bekanntlich in der Gemeindeimmobiliensteuer (GIS, italienisch IMI) stark von der staatlichen Regelung (IMU) abgehalftert und geht schon seit einigen Jahren eigene Wege. Mit Landesgesetz Nr. 3 vom 20. April 2022 wurden wesentliche Änderungen eingeführt, welche sich auf die heuer anstehende GIS-Berechnung und Zahlung auswirken werden.

Die 116 Südtiroler Gemeinden haben das Gesetz in eine Gemeindeverordnung implementiert und auch die Steuersätze für 2023 mussten entsprechend neu festgelegt werden. Darüber hinaus gibt's zudem immer wieder Interpretationen und Urteile der höchsten Gerichtsbarkeit, welche von den Gemeinden in der Anwendung ebenfalls berücksichtigt werden (müssen).

Für Südtirol ist die wichtigste Neuerung für 2023 sicherlich die besagte „GIS-Reform“ vom April 2022, mit welcher das Ziel verfolgt wird, für das nicht ständige Wohnen genutzten Wohnraum dem „Wohnungsmarkt“ zuzuführen. Umgesetzt wird das Ziel, indem diese nicht als Hauptwohnung (sprich wo man den „meldeamtlichen“ und effektiven Wohnsitz hat) genutzten Wohnungen in Gemeinden mit Wohnungsnot viel höher als bisher besteuert werden. Dasselbe gilt auch für ungenutzte Baugründe nach Ablauf einer „Galgenfrist“ von 3 Jahren.

Als erstes gilt es also zu definieren, welche die **betroffenen Gemeinden** sind. Die Landesregierung hat folgende „Gemeinden mit Wohnungsnot“ aufgrund der in den entsprechenden Gemeinden üblichen Mietzinsen (Mindestmietpreis in €/m² um mindestens 20% höher als der durchschnittliche Landesmindestmietpreis) bestimmt:

Bozen, Meran, Schenna, Lana, Marling, Tirol, Brixen, Leifers, Sterzing, Terlan, Eppan, Auer, Kaltern, Wolkenstein, St. Ulrich, St. Christina, Abtei, Corvara, Enneberg, Sexten, Vahrn (ohne Schalders).

Als zweites gilt es zu definieren, welches nun die von der extremen Erhöhung betroffenen Immobilien sind: Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich um all jene Wohnungen, die als „zur Verfügung stehend“ gelten und eingestuft wurden, sprich um jene Wohnungen, die nicht als Hauptwohnung genutzt werden und leerstehend sind.

Die eigentliche **Definition besteht aber in einer Negativdefinition**, wobei eine lange Liste an Sachverhalten aufgezählt wird, für welche die Erhöhung der GIS nicht Anwendung

findet. Grundsätzlich geht's also um alle leerstehenden bzw. nicht als Hauptwohnung genutzten Wohnungen, inklusive der Zweitwohnungen.

Im Folgenden eine (verkürzte) Auflistung der **Wohnungen / Sachverhalte, für welche keine Erhöhung gilt:**

- als Hauptwohnung von den Eigentümern genutzte Wohnungen (meist GIS-befreit),
- vermietete Wohnungen, in welcher der Mieter den Hauptwohnsitz hat,
- in Gratisleihe übergebene Wohnungen, in welcher der Leihnehmer den Hauptwohnsitz hat,
- die an die Hauptwohnung angrenzende Wohnung, die mit der Hauptwohnung genutzt wird,
- Wohnungen der Arbeitgeber, die diese den Mitarbeitern als Sachbezug überlassen,
- Wohnungen von Unternehmen, in welchen der Unternehmer oder ein Gesellschafter mit der Familie den Wohnsitz hat,
- Miteigentumswohnungen, in denen einer der Miteigentümer den Wohnsitz hat,
- Wohnungen, in denen der nackte Eigentümer den Wohnsitz hat,
- als unbewohnbar erklärte Wohnungen (die Verminderung der Steuer um 50% gilt aber nur mehr für 3 Jahre),
- Wohnungen im Eigentum von Senioren oder Menschen mit Behinderung, die ihren Wohnsitz zu Verwandten verlegt haben, bzw. in einem Altenheim untergebracht sind (sofern nicht vermietet),
- Wohnungen, welche für die Beherbergungstätigkeit (inkl. Ferienwohnungen, Urlaub auf dem Bauernhof, Privatzimmervermieter) verwendet werden,
- Wohnung im Besitz eines italienischen Staatsbürgers, der im Ausland ansässig und ins AIRE eingetragen ist,
- Wohnung, die vom Besitzer, Ehepartner oder Kindern aus Arbeits- oder Studiengründen benutzt wird.

Die Gemeinden mit Wohnungsnot können den Steuersatz für die GIS für die „leerstehenden“ Wohnungen innerhalb der vom Landesgesetz vorgesehenen Bandbreite von 2,5% - 3,5% festlegen. Damit ergibt sich zumindest eine Verdoppelung der GIS für die betreffenden Wohnungen.

Gar einige Wohnungsbesitzer haben voriges Jahr noch versucht, der höheren Besteuerung, die wie gesagt erst ab 2023 Anwendung findet, durch die Anmeldung einer Tätigkeit als privater Vermieter von Ferienwohnungen zu entgehen (ab August war dann die SUAP-Anmeldung aufgrund des Bettenstops gar nicht mehr möglich). Um missbräuchlichen Gestaltungen entgegenzuwirken haben verschiedene Gemeinden nun Gegenmaßnahmen ergriffen - die Gemeinde Meran z.B. hat die günstigere Besteuerung an eine Mindestauslastung von 50% der Ferienwohnung geknüpft. Konkret bedeutet dies, dass der günstige GIS-Satz von 0,56% nur dann zur Anwendung gelangt, wenn die Ferienwohnung für mindestens 50% der Zeit (laut SUAP-Meldung) ausgelastet ist. Die Kontrolle wird über die Angaben bei der Ortstaxe erfolgen. Beträgt die Auslastung nicht zumindest 50%, so wird für das erste Jahr (2023) die GIS in Höhe von 1,01% berechnet, sollte sich das aber auch

für die weiteren Jahre so ergeben, so wird der GIS-Satz für die zur Verfügung stehenden Wohnungen (2,5%) angewandt.

Ebenfalls von der starken Anhebung der GIS betroffen sind die **Baugründe**, wobei für diese die Regelung de facto erst ab 2026 Anwendung findet, da grundsätzlich eine Frist von 3 Jahren gewährt wird. Auch hier will man Bauland nicht brachliegen und ungenutzt lassen und „zwingt“ mit einer deutlichen Steuererhöhung die Besitzer zum Handeln. Im Sinne der GIS gelten die Baugründe, die von einem Bauern selbst für die landwirtschaftliche Tätigkeit genutzt werden, nicht als Baugründe.

Viele fragen sich nun, ob und was sie tun könnten, um die **GIS-Erhöhung zu umschiffen**. Hierzu muss festgehalten werden, dass der Gesetzgeber und die Gemeinden das Netz sehr engmaschig gestrickt haben. Man hat versucht, sämtliche Schlupflöcher zu schließen, eben um das angepeilte Ziel zu erreichen, ungenutzte Wohnungen wieder dem Wohnungsmarkt für Einheimische bzw. hier lebende Menschen zuzuführen. Gar einige sind der Meinung, dass man dabei wohl auch übers Ziel hinausgeschossen ist und auch Eigentümer / Wohnungen trifft, die de facto keine Bewohner (Mieter) finden – auch wenn der Eigentümer bereit wäre, an (seriöse) Mieter zu vermieten. Viel Spielraum besteht nicht.

Man kann versuchen, wirklich heruntergekommene Wohnungen als unbewohnbar zu lassen. Man sollte Wohnungen, die z.B. als Büro oder als Magazin usw. Verwendung finden, auch der Zweckwidmung entsprechend eintragen lassen. In beiden Fällen ist der Sachverhalt mit einem Techniker abzuklären. Künstliche Gestaltungen mit Leihgaben an Verwandte usw. sind hingegen schwierig und wohl nur dann zielführend, wenn die entsprechende Person auch wirklich die Wohnung als Hauptwohnung nutzt (mit entsprechender meldeamtlichen Wohnsitzänderung, Anmeldung Strom, Gas, Wasser, Müll usw.).

Eine interessante, wenn auch nicht häufig vorkommende Sachlage hat sich in Bezug auf **Doppelwohnsitze** ergeben. Hier hat der Kassationsgerichtshof letztes Jahr entschieden, dass Ehepartner nicht schlechter gestellt werden dürfen als ohne Eheschein zusammenlebende Paare und dass in Bezug auf die IMU (bei uns GIS) das Verbot der zweifachen Nutzung des Freibetrages für die Erstwohnung in jenen Fällen, wo es sich um effektiv nachvollziehbare zwei Wohnsitze einer Familie handelt, nicht legal ist. Hat also z.B. der Mann eine Eigentumswohnung in Schlanders, wo er auch arbeitet und wohnt, und die Ehefrau eine Eigentumswohnung in Bozen, wo sie auch arbeitet und wohnt, so können für beide Wohnungen die Begünstigungen als Erstwohnung genutzt werden. Sollte Contracta für Sie die GIS – IMU Berechnung erstellen und sollten Sie diesen Sachverhalt erfüllen, ist uns dies bitte mitzuteilen.

Meran, März 2023

Kanzlei CONTRACTA