Südtiroler Landtag
Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Cunsëi dla Provinzia autonoma de Bulsan

An den Präsidenten
des Südtiroler Landtages
Bozen

Al presidente
del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano
Bolzano

BESCHLUSSANTRAG

Nr. 478/26

MOZIONE

N. 478/26

Senkung der GIS für langfristig vermietete Wohnungen Land und Gemeinden müssen Einigung finden

Langfristiges Vermieten muss attraktiver werden

Die Gründe, weshalb Eigentümer ihre Wohnungen nicht langfristig vermieten, sind unterschiedlich. Neben persönlichen Nutzungsperspektiven und notwendigen Sanierungen spielen auch die mit einer Vermietung verbundenen Risiken eine Rolle. Befürchtungen vor Mietausfällen, Schäden und langwierigen Auseinandersetzungen können dazu führen, dass Eigentümer auf Mieteinnahmen verzichten und ihre Wohnungen lieber unvermietet lassen.

Diese Problematik wurde bereits wiederholt im Südtiroler Landtag vorgebracht. Wer zusätzlichen Wohnraum für die ansässige Bevölkerung mobilisieren will, muss deshalb die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für langfristige Vermietungen verbessern.
Auch die steuerliche Belastung gehört zu diesen Rahmenbedingungen. Eigentümer, die ihre Wohnungen dauerhaft zu Wohnzwecken vermieten, leisten einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Diesen Beitrag steuerlich anzuerkennen, ist ein sinnvoller Ansatz. Eine niedrigere Gemeindeimmobiliensteuer kann die Langzeitvermietung attraktiver machen und zugleich jene entlasten, die ihre Wohnungen bereits langfristig vermieten.

Riduzione IMI sugli affitti lunghi: serve un accordo tra la Provincia e i Comuni

La locazione a lungo termine deve diventare più attrattiva

Ci sono molteplici motivi per cui un proprietario decide di non affittare un appartamento con un contratto a lungo termine: oltre a un possibile utilizzo personale in futuro e i necessari lavori di risanamento, pesano anche i rischi connessi alla locazione. Spesso i proprietari temono di subire danni, di ritrovarsi con un locatore moroso o di dover far fronte a interminabili contenziosi. Per questi motivi i proprietari spesso preferiscono rinunciare al canone di locazione, lasciando sfitto l'appartamento.

È un problema di cui abbiamo discusso diverse volte anche qui, in Consiglio provinciale. Se si vuole immettere sul mercato ulteriore spazio abitativo per la popolazione residente in Alto Adige, bisogna dunque migliorare le condizioni quadro economiche e giuridiche per la locazione a lungo termine, ricorrendo ad esempio agli sgravi fiscali.
I proprietari che concedono in locazione appartamenti ad uso residenziale con contratti a lungo termine contribuiscono a mettere a disposizione spazio abitativo per la popolazione. Questa loro scelta andrebbe senz'altro riconosciuta anche a livello economico. Una bassa aliquota IMI può rendere più attrattivi gli affitti a lungo termine e sgravare al contempo tutti coloro che hanno già stipulato un contratto di lunga durata.

Eine GIS-Senkung allein wird weder sämtliche leerstehenden Wohnungen auf den Mietmarkt bringen noch die Wohnungsnot lösen. Daraus abzuleiten, dass auf diese Maßnahme verzichtet werden könne, wäre jedoch falsch. Eine wirksame Wohnpolitik muss mehrere Instrumente miteinander verbinden und auch jene Verbesserungen umsetzen, die für sich genommen nur einen Teil des Problems lösen.

Bis zu 30 Millionen Euro für eine Entlastung nutzen

Landeshauptmann Arno Kompatscher hat den Gemeinden bzw. dem Gemeinden-Präsident Dominik Oberstaller angeboten, eine Senkung der GIS für langfristig vermietete Wohnungen auf 0,4 Prozent durch Ausgleichszahlungen des Landes zu unterstützen. Nach dem öffentlich dargestellten Vorschlag soll das Land den Einnahmenunterschied zwischen dem ordentlichen Steuersatz von 0,76 Prozent und dem abgesenkten Steuersatz übernehmen. Dafür wurden 25 bis 30 Millionen Euro in Aussicht gestellt.

Die Gemeindevertretung hat sich gegen den Vorschlag ausgesprochen. Als Einwände wurden insbesondere eine zu geringe Lenkungswirkung und die verbleibenden Einnahmenausfälle für Gemeinden mit höheren Steuersätzen genannt – allen voran Meran und Bozen.

Gerade der unterschiedliche Ausgangspunkt der Gemeinden muss Gegenstand weiterer Verhandlungen sein. Wenn der angebotene Ausgleich nicht für alle Gemeinden eine tragfähige Lösung darstellt, sind dessen Berechnungsgrundlage und Ausgestaltung zu verhandeln. Das ist eine Aufgabe für Land und Gemeindevertretung und kein ausreichender Grund, die angestrebte Entlastung insgesamt aufzugeben.

Auch eine Steuerersparnis von einigen hundert Euro jährlich ist gerade in Zeiten rasant steigender Lebenshaltungskosten eine reale Entlastung. Ihr Wert erschöpft sich nicht darin, ob sie allein den Ausschlag für die erstmalige Vermietung einer Wohnung gibt. Sie kommt auch jenen Eigentümern zugute, die bereits Wohnraum für langfristige Mietverhältnisse bereitstellen.

Tuttavia, ridurre soltanto l'IMI non porterà automaticamente sul mercato degli affitti tutti gli alloggi sfitti e non risolverà nemmeno la crisi abitativa. Dire che per questo motivo si può anche rinunciare a tale sgravio fiscale sarebbe però sbagliato. Per essere efficaci le politiche abitative dovrebbero combinare vari strumenti, attuando anche quelle proposte migliorative che prese singolarmente risolvono soltanto una parte del problema.

Utilizzare fino a 30 milioni di euro per uno sgravio fiscale

Il presidente della Provincia Arno Kompatscher ha annunciato ai Comuni ovvero al presidente del Consorzio dei Comuni, Dominik Oberstaller, di essere disposto a sostenere una riduzione dell'IMI pari allo 0,4 per cento per gli appartamenti affittati a lungo termine attraverso dei pagamenti compensativi da parte della Provincia. Stando alla proposta annunciata pubblicamente, la Provincia dovrebbe compensare la differenza tra l'aliquota ordinaria pari allo 0,76 per cento e l'aliquota ridotta pari allo 0,4 per cento. Stiamo parlando di un importo che si aggira tra i 25 e i 30 milioni di euro.

La rappresentanza dei Comuni si è però dichiarata contraria a tale proposta, adducendo alcune obiezioni, ad esempio lo scarso effetto incentivante e la perdita di entrate per i Comuni che applicano aliquote più alte, prime tra tutte le città di Merano e Bolzano.

E sono proprio le diverse situazioni di partenza dei Comuni che dovrebbero formare l'oggetto di ulteriori trattative. Se la compensazione finanziaria offerta non rappresenta una soluzione percorribile per tutti i Comuni, bisogna rinegoziare la base di calcolo e la sua configurazione. Alla Provincia e alla rappresentanza dei Comuni spetta il compito di occuparsi della questione; l'obiezione in sé non rappresenta un motivo sufficiente per rinunciare allo sgravio fiscale proposto.

In tempi come questi, segnati da un rapido aumento del costo della vita, anche uno sgravio fiscale di poche centinaia di euro all'anno rappresenta un aiuto reale per i cittadini. Il vero valore di questo sgravio non è soltanto il fatto che può aumentare la disponibilità di appartamenti precedentemente sfitti sul mercato, ma che va anche a beneficio di tutti i proprietari che per le loro abitazioni hanno già stipulato contratti di locazione a lungo termine.

Neu verhandeln und Lösung suchen

Land und Gemeinden tragen gemeinsam Verantwortung dafür, die Langzeitvermietung zu stärken. Die Finanzierung der Gemeinden und die steuerliche Entlastung langfristig vermieteter Wohnungen müssen deshalb gemeinsam betrachtet werden.
Wenn das Land bereit ist, erhebliche Mittel für diese Entlastung einzusetzen, darf das Vorhaben nicht an ungelösten Fragen des Einnahmenausgleichs scheitern. Gemeinden und Land sind gefordert, die Gespräche und Verhandlungen wieder aufzunehmen und auf eine Einigung hinzuarbeiten, die den unterschiedlichen Voraussetzungen der Gemeinden Rechnung trägt und die GIS-Belastung für langfristig vermietete Wohnungen tatsächlich senkt.

Dies vorausgeschickt, beauftragt der Südtiroler Landtag die Landesregierung und insbesondere den Landeshauptmann:

1. Offizielle Gespräche und Verhandlungen mit dem Rat der Gemeinden über eine Senkung der Gemeindeimmobiliensteuer für langfristig zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen unverzüglich wieder aufzunehmen und mit dem Ziel einer gemeinsamen Lösung weiterzuführen, welche die Langzeitvermietung an die in Südtirol ansässige Bevölkerung steuerlich entlastet;

2. dabei ausgehend vom vorgeschlagenen Steuersatz von 0,4 Prozent insbesondere eine tragfähige und zufriedenstellende Regelung für den finanziellen Ausgleich der Gemeinden zu erarbeiten, welche die unterschiedlichen geltenden Steuersätze und die daraus entstehenden Einnahmenausfälle berücksichtigt;

3. auf Grundlage der erzielten Einigung die erforderlichen gesetzlichen und finanziellen Maßnahmen zur Umsetzung der GIS-Senkung vorzubereiten und dem Landtag vorzulegen.

Mit dem Ziel der steuerlichen Entlastung der Südtiroler für die langfristige Vermietung von Wohnraum fordert der Südtiroler Landtag den Rat der Gemeinden auf,

Nuove trattative per cercare una soluzione

La Provincia e i Comuni hanno entrambi la responsabilità di rafforzare le locazioni sul lungo periodo. I finanziamenti ai Comuni e lo sgravio fiscale per chi concede in locazione un'abitazione a lungo termine sono quindi da considerarsi collegati.
Se la Provincia è disposta a mettere a disposizione ingenti fondi per uno sgravio fiscale, il progetto non può arenarsi per la questione ancora irrisolta della insufficiente compensazione delle entrate. I Comuni e la Provincia dovrebbero riavviare i colloqui e le trattative per trovare un'intesa che tenga conto delle diverse situazioni da cui partono i singoli Comuni e che riduca effettivamente l'IMI per gli alloggi dati in affitto sul lungo periodo.

Ciò premesso, il Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano incarica la Giunta provinciale, e in particolare, il presidente della Provincia

1. di riprendere immediatamente i colloqui ufficiali e le trattative con il Consiglio dei Comuni in merito a una riduzione dell'imposta municipale immobiliare per appartamenti locati a lungo termine, con l'obiettivo comune di prevedere uno sgravio fiscale per la locazione con contratti a lungo termine che vada a beneficio della popolazione residente;

2. di elaborare una regolamentazione che garantisca una compensazione finanziaria ai Comuni, partendo da un'aliquota pari allo 0,4 per cento, e che tenga conto delle diverse aliquote applicate dai Comuni e delle rispettive minori entrate;

3. di predisporre, in base a quanto concordato, tutte le misure legislative e finanziarie necessarie per poter attuare la riduzione dell'IMI, e poi presentarle al Consiglio provinciale;

Con l'obiettivo di sgravare fiscalmente gli altoatesini che offrono locazioni a lungo termine, il Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano invita il Consiglio dei Comuni

4. das von Land Südtirol in Aussicht gestellte Angebot von rund 30 Millionen Euro zur Reduzierung der GIS, als Grundlage für weitere Verhandlungen zu nutzen und umsetzungsorientiert an der Lösung der noch bestehenden Herausforderungen zu arbeiten.

gez. Landtagsabgeordneter
Andreas Leiter Reber

4. a considerare la proposta della Provincia autonoma di Bolzano di mettere a disposizione circa 30 milioni di euro per la riduzione dell'IMI quale punto di partenza per condurre ulteriori trattative e trovare una soluzione alle questioni ancora irrisolte.

f.to consigliere provinciale
Andreas Leiter Reber

Beim Generalsekretariat des Südtiroler Landtages am 23.10.2026 eingegangen, Prot. Nr. 6829/bh

Pervenuta alla segreteria generale del Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano in data 23/10/2026, n. prot. 6829/TW/cs/pa