

## WIRTSCHAFT

# Die Steuer, die stört

Der Landeshauptmann will leer stehende Immobilien stärker besteuern. Seine eigene Partei bremst. Was der Vorschlag von Arno Kompatscher taugt und wen er besonders trifft.

Als der Gesetzesentwurf in den dritten Gesetzgebungsausschuss des Südtiroler Landtages kam, umfasste er noch zehn Artikel. Als er aus dem Ausschuss herauskam, nur mehr zwei. Eingbracht hatte den Entwurf die Landesregierung, vor allem auf Betreiben von Landeshauptmann Arno Kompatscher (zuständig auch für Finanzen), gerupft hatte ihn sein Parteikollege Gert Lanz, Fraktionssprecher der SVP im Südtiroler Landtag.

Mit dem Gesetz, das nun in seiner zerrupften Gestalt in dieser Woche auf der Tagesordnung des Landtags steht, wollte der Landeshauptmann leer stehende Immobilien und brach liegende Baugründe höher besteuern. Als „ein Lenkungsinstrument“, wie er sagt, „um die Wohnungsnot in Südtirol zu dämpfen“.

Die Abgabe auf Immobilien und Baugründe trägt den Namen Gemeinde-Immobiliensteuer, Gis. Im Jahr 2014 hat das Land Südtirol vom Staat die Kompetenz bekommen, diese Steuer festzulegen – geregelt durch Landesgesetz Nr. 3 vom 23. April 2014. Sie wird von den Gemeinden eingetrieben und ist eines der wichtigsten Instrumente, um deren Tätigkeit zu finanzieren. Grundlage für ihre Berechnung ist der Katasterwert einer Immobilie. Der Mindestsatz für die Gis sind 0,76 Prozent des Katasterwerts, die Gemeinden können ihn um maximal 0,8 Prozent erhöhen.

Besitzer von Erstwohnungen zahlen in der Regel keine Gis, wenn sie nicht gerade im Luxus leben. Nicht weil Erstwohnungen per se ausgenommen sind, sondern weil das Gesetz einen Freibetrag vorsieht. Er setzt sich aus einem fixen Sockel zusammen, den jede Gemeinde um einen bestimmten Betrag erhöhen kann. In Bozen liegt dieser Freibetrag bei 900, in Wolkenstein (wo Wohnungen sehr teuer sind und die Mieten sehr hoch) bei 1.080, in Graun im Vinschgau bei 630 Euro. Fällig wird die Gis für die

Erstwohnung erst, wenn dieser Betrag überschritten wird.

Die Gis spült viel Geld in die Kassen der Gemeinden. In Vahrn (circa 4.800 Einwohner), wo Andreas Schatzer Bürgermeister ist, liegen die Einnahmen aus der Gis bei 1,5 Millionen Euro. In der Pandemie mussten die Gemeinden auf zehn Prozent der Gis verzichten. Gastbetriebe waren ganz davon befreit, die anderen Wirtschaftsbetriebe zur Hälfte – bei einem Umsatzrückgang von 20 Prozent. Das Land hat den Gemeinden die Gis ersetzt – zu 90 Prozent. Andreas Schatzer ist als Präsident des

Gemeindenverbandes einer der Hüter der Gis. Gesetzesänderungen, die diese Steuer betreffen, gehen als Erstes über seinen Schreibtisch. Er ist für eine Erhöhung der Gis auf leer stehende Wohnungen: „Es kann nicht sein, dass es in Südtirol so viele unvermietete Wohnungen gibt.“ Doch wie viele sind es wirklich? Gar 30.000, wie Hanspeter Staffler, Landtagsabgeordneter der Grünen, schätzt – davon 20.000 in gutem Zustand, bezugsfertig? Die letzte Erhebung des Landesinstituts für Statistik Astat zum Wohnungsleerstand stammt aus dem Jahr 2011. Sie verzeichnete rund 28.000 leer

**Wohnblock in Bozen-Rentsch:  
Kann die Erhöhung der Gemeinde-  
Immobiliensteuer auf leer stehende  
Wohnungen die Wohnungsnot bremsen?**



Foto: Alexander Albe



stehende Wohnungen, zehn Prozent des Wohnungsbestandes in Südtirol.

Bezahlen müssen die Gis Besitzer von Zweitwohnungen, von Hotels oder Gasthäusern, von Gewerbeimmobilien oder auch Spekulanten, die ganze Wohnblöcke über Jahre hinweg nicht verkaufen, weil sie das Angebot verknappen wollen oder auf eine starke Wertsteigerung spekulieren. Dem gegenüber fällt die Gis kaum ins Gewicht.

Das neue Gesetz sah vor, den Steuersatz auf leer stehende Wohnungen auf 2,5 bis 3,5 Prozent zu erhöhen – ab 1. Januar 2023. Es sah freilich auch vor, die Hausbesitzer steuerlich zu entlasten, die ihre Wohnung dauerhaft an in der Provinz Ansässige vermieten. Das leistbare Wohnen ist ein wichtiger Teil des Regierungsprogramms. „Die einzige fiskalische Maßnahme, die uns dafür zur Verfügung steht“, sagt der Landeshauptmann, „ist die Gis.“



Die Erhöhung der Steuer auf den Leerstand wird schon seit Längerem in der SVP-Fraktion im Landtag diskutiert, die Landesregierung hat den Entwurf einstimmig abgesegnet, der Gemeindenverband sein Plazet gegeben. „Und dann“, sagt Kompatscher, „haben einige Leute plötzlich Bauchweh bekommen.“

Bauchweh bekommen haben einerseits Gert Lanz, Vertreter der Wirtschaft in der SVP, und andererseits die Arbeitnehmerinnen in der SVP. Eine seltsame Koalition. Beide begründeten ihre Ablehnung mit der Notwendigkeit, das Gesetz schärfer zu formulieren.

Die Arbeitnehmerinnen wollten gar Zweitwohnungen von der Steuer ausnehmen: Man dürfe nicht diejenigen bestrafen, die sich mit Mühe und Not eine Zweitwohnung für die Kinder erarbeitet hätten. Die *Dolomiten* fungierten als Verstärker für den Protest. Arno Kompatscher sagt: „Stärker besteuert wird nur, wer die Wohnung leer stehen lässt. Es wundert mich schon, dass der Protest von einer Seite kommt, die sich für das Soziale stark macht.“

„Die Immobilienfraktion in der SVP hat den Landeshauptmann ausgebremst“, meint Hanspeter Staffler, „wir unterstützen das Gesetz, doch es lässt wesentliche Fragen offen.“ Es gebe etwa keine neuere Erhebung zum Leerstand im Land, keine Studie über die Wirksamkeit einer Leerstandsabgabe. Und: Mit welchen Maßnahmen sonst wolle die Landesregierung der Wohnungsnot begegnen?

„Es braucht“, sagt Staffler, „einen modernen Wohnungsbau im Land, uns fehlen Tausende Wohnungen, vor allem für den Mittelstand“. Warum, fragt er, orientiere man sich nicht am Modell des gemeinnützigen Wohnbaus in Wien? „Dort haben auch Leute, die nicht sozial bedürftig sind, die Möglichkeit, zu einem vernünftigen Preis eine Wohnung zu mieten.“

„Das Gesetz“, sagt Maria Elisabeth Rieder, Landtagsabgeordnete des Team K, „war ein Schnellschuss. Es wäre

notwendig und hilfreich, bei solchen Themen mit den Leuten in der eigenen Fraktion, mit der Opposition und mit den Sozialpartnern zu reden. Und es wäre gut, das Gesetz in einen größeren Kontext zu stellen, denn diese Maßnahme allein wird

nicht reichen, um die Wohnungsnot zu beheben.“ Der Entwurf lege wieder einmal das Problem offen, wie in Südtirol Gesetze gemacht werden. „Bei uns“, bemängelt Rieder, „gehen nur die Gesetzesentwürfe der Landesregierung durch, alles andere wird im Keim erstickt, in Nordtirol etwa ist das ganz anders.“

### „Der Gesetzentwurf zur Erhöhung der Gis hat die Konflikte in der SVP offengelegt.“

Hanspeter Staffler,  
Landtagsabgeordneter der Grünen

**Aber womöglich hat** der Gesetzentwurf auch einen wunden Punkt getroffen: Denn die stark erhöhte Gis bezahlen müsste nur, wer eine Zweit- oder Drittwohnung in einer Gemeinde mit Wohnungsnot besitzt. Die Kriterien dafür würde die Landesregierung jährlich neu festlegen: Sie richten sich nach den Immobilien- und den Mietpreisen.

In den Städten und touristischen Zentren sind die Immobilien teuer und die Mieten hoch. Um die 4.000 Euro pro Quadratmeter kostet im Durchschnitt eine Eigentumswohnung, um die 12 Euro pro Quadratmeter eine Mietwohnung (so eine Studie des Arbeitsförderungsinstituts Afi). Die Quote der nicht ständig bewohnten Wohnungen liegt in den touristischen Zentren bei 23 Prozent.

Wer müsste also mehr Gis bezahlen? Zweitwohnungsbesitzer im Gadertal, in Bozen, in Innichen oder Sexten etwa, wo die Preise weit über dem Landesdurchschnitt liegen, wo der Prozentsatz nicht ständig bewohnter Wohnungen besonders hoch ist. Betroffen davon wären also in erster Linie die Landeshauptstadt und die Hochburgen des Tourismus.

„Der Widerstand gegen das Gesetz zeigt, dass es um viel Geld geht“, sagt Maria Elisabeth Rieder. Und richtet den Finger auf die Mehrheitspartei im Landtag: „Die Interessengruppen in der SVP schauen nur auf sich.“

Georg Mair