

Quelle: suedtirolnews.it

Datum: 07/04/2022 | Autor: mk

Kategorie: Si Parla di Noi AFI IPL– Web | Link: <https://www.suedtirolnews.it/politik/landtag-befasst-sich-mit-hoeherer-gis-fuer-leere-zweitwohnungen>

Landtag befasst sich mit höherer GIS für leere Zweitwohnungen

 [suedtirolnews.it/politik/landtag-befasst-sich-mit-hoeherer-gis-fuer-leere-zweitwohnungen](https://www.suedtirolnews.it/politik/landtag-befasst-sich-mit-hoeherer-gis-fuer-leere-zweitwohnungen)



APA/APA/GEORG HOCHMUTH/GEORG HOCHMUTH

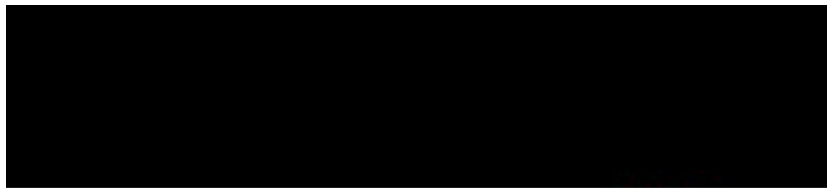
Schriftgröße

Bozen – Der Landtag befasst sich heute mit der Immobiliensteuer GIS. Ein Entwurf der Landesregierung sieht vor, dass die GIS auf leere Zweitwohnungen erhöht werden soll. Wer eine Zweitwohnung weiter vermietet, wird somit belohnt. Im Landtag soll darüber abgestimmt werden.

Quelle: suedtirolnews.it

Datum: 07/04/2022 | Autor: mk

Kategorie: Si Parla di Noi AFI IPL– Web | Link: <https://www.suedtirolnews.it/politik/landtag-befasst-sich-mit-hoeherer-gis-fuer-leere-zweitwohnungen>



<https://youtu.be/JjVkJRAWxauw>

Die Landesregierung will die Wohnungsknappheit in Südtirol bekämpfen. Der Entwurf sieht vor, dass die Gemeindeimmobiliensteuer auf Zweitwohnungen auf 2,5 bis 3,5 Prozent erhöht wird. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, die Wohnung weiter zu vermieten.

Über den genauen Prozentsatz trifft die Gemeinde selbst die Entscheidung. Derzeit liegt der Steuersatz auf Zweitwohnungen bei 1,56 Prozent.

Die neuen Steuersätze sollen nicht in ganz Südtirol, sondern nur in jenen Gemeinden angewandt werden, wo die Wohnungsnot am größten ist.

Gesetzentwurf zu Leerstand und GIS – Generaldebatte

Landesgesetzentwurf Nr. 103/21: Leerstandsregelung und andere Bestimmungen zur Gemeindeimmobiliensteuer (GIS) (vorgelegt von den Abgeordneten Kompatscher und Lanz). Der Gesetzentwurf zielt unter anderem darauf ab, leere Wohnungen in Gemeinden mit Wohnungsnot höher zu besteuern. Davon betroffen sind auch Baugründe nach drei Jahren ab Bebaubarkeit. Vorgesehen sind auch Ausnahmen, z.B. Nutzungslleihe an Angehörige. Sie sei auch Teil des Regierungsprogramms, erklärte LH Arno Kompatscher. Die Maßnahme sei als Anreiz gedacht, Wohnungen, die für längere Zeit leerstehen, dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Zunächst müsse festgestellt werden, welche Gemeinden unter die Kriterien fielen. Die betroffenen Gemeinden hätten einen Spielraum zwischen 2,5 und 3,5 Prozent. Andere Gemeinden könnten diese Maßnahme freiwillig ergreifen. Man wolle keine Steuererhöhung, betonte Kompatscher, die Gemeinden seien gleichzeitig verpflichtet, die GIS für vermietete und Erstwohnungen zu senken. Auch brachliegender Baugrund werde

höher besteuert, denn das sei Spekulation. In Südtirol sei der Grund knapp, nur 4 Prozent seien bebaubar. Man plane noch weitere Maßnahmen, um leere Wohnungen verfügbar zu machen, dieses Gesetz sei die fiskalische Maßnahme.

Die Spekulation im Wohnungsmarkt sei zu bekämpfen, aber dieser Gesetzentwurf verfehle dieses Ziel, erklärte Paul Köllensperger (Team K) in seinem Minderheitenbericht. Die Ursachen würden nicht angegangen, stattdessen würden Wohnungseigentümer des Mittelstands, welche bereits die meistversteuerte Kategorie des Landes bzw. Staates sind, zum Verkauf gedrängt. Wer nur eine Zweitwohnung habe und sie leer lasse, tue dies nicht aus Spekulationsgründen. Bauern zahlten weiter nichts, Wohnungen in PPP-Projekten würden ausgenommen, Wohnungen, die für Airbnb verwendet würden, und Kondominien, die man jahrelang aus Spekulationsgründen unfertig lasse, seien ebenso nicht betroffen. “Der Verdacht liegt nahe, dass es vor allem darum geht, Kleingeld für den immer klammeren Landeshaushalt zu scheffeln”, meinte Köllensperger. Wie man es anders machen könne, zeigten Baden-Württemberg mit seinem Zweckentfremdungsverbotsgesetz und Vorarlberg mit seinem Modell “Sicher Vermieten”.

Diego Nicolini (5 Sterne Bewegung) wies in seinem Minderheitenbericht darauf hin, dass angesichts des Wohnungsnotstands, der für viele Familien ein großes soziales Problem darstellt, eine punktuelle Intervention nicht ausreicht, sondern ein globales Modell erforderlich ist, das mit allen anderen wirtschaftlichen Interventionen, die den Sektor betreffen, im Einklang steht, d. h. mit dem Raumordnungsgesetz, dem Gesetz über den geförderten Wohnungsbau, der Verkehrspolitik und allen Initiativen, die sich auf das Wohnen und die Lebensweise auswirken. Er kritisierte die sozial ungerechten Ausnahmeregelungen für Vermieter und den Urlaub auf dem Bauernhof sowie für PPP-Projekte und schlug vor, stattdessen eine Ausnahmeregelung für Wohnungen einzuführen, die für ausziehende Kinder gekauft werden, und wies darauf hin, dass es zur Förderung der Bereitstellung von Wohnraum angebracht wäre, eine Institution wie das WOBI mit der Vermittlung zwischen Mieter und Vermieter zu beauftragen.

Dieses Gesetz könne dem Problem kaum gerecht werden, meinte Sven Knoll (Süd-Tiroler Freiheit). Es gebe die Spekulation mit leerstehenden Wohnungen, vor allem im urbanen Bereich. Wenn man mit der Wertsteigerung eine höhere Rendite habe, zahle sich das Vermieten nicht aus. Im ländlichen Raum sehe es anders aus, dort gehöre die leere Wohnung z.B. dem Sohn, der in München arbeite und nur zum Wochenende heimkomme. Oft gehe es auch um eine Wohnung, die erst ausgebaut werde, wenn die Tochter vom Studium zurückkomme. Ein weiteres Beispiel wären die Wohnungen der Vinschger Grenzpendler. Das sei alles nicht vergleichbar mit der Zweitwohnung für touristische Zwecke, wie man sie im Pustertal oft finde. Die Beihilfen des Landes würden auch zur hohen Miete beitragen. Auch in Tourismusgemeinden seien die Mieten hoch. Man sollte Wohnungen, die über einem bestimmten Preis vermietet werden, höher besteuern.

Kümmern müsse man sich auch um das Phänomen der Mietnomaden. Aufgrund solcher Vorfälle würden Mieter oft aufgefordert, ihr gesamtes Einkommen offenzulegen, was eigentlich nicht Pflicht wäre. Diese Probleme würden mit vorliegendem Gesetz nicht gelöst.

Alessandro Urzì (Fratelli d'Italia) fragte, warum man zu dieser Situation gekommen sei, dass Wohnungen nicht mehr vermietet würden. In einer normalen Gesellschaft entscheide der Eigentümer über die Verwendung. Mit diesem Gesetzentwurf wolle das Land dem Eigentümer seinen Willen aufzwingen. Umgerechnet verlange er dem Eigentümer in zehn Jahren ein Drittel des Wohnungswerts ab. Man solle sich stattdessen fragen, was die Ursachen für die Südtiroler Wohnungspreise seien. In Bozen koste eine 80-qm-Wohnung 14 Jahresgehälter, in Verona 7. Der Leerstand sei nicht erhoben worden, das Gesetz beruhe auf Mutmaßungen. Überall seien Immobilien eine gute Geldanlage, aber nicht in Südtirol, denn hier werde man mit einem sozialistischen Gesetz zum Schuldigen für die Misere gestempelt und besteuert. Das Problem fange bei Benedikt an, der Südtirol zur unerreichbaren Insel machen wollte, und bei den Beiträgen, die die Immobilien teurer machten – 1,233 Mrd. Euro von 2003 bis 2016. Damit hätte man viele Wohnungen bauen können. Man bestrafe Leute, die eine Wohnung für ihr Kind freihielten oder die nicht das Geld für eine Sanierung hätten. Dieses Gesetz sei gegen das Recht, die Moral und das Schamgefühl.

Hanspeter Staffler (Grüne) konnte Urzìs Analyse zustimmen, kam aber zu einer anderen Schlussfolgerung. Die Preise hätten viele Ursachen, Grundknappheit, Tourismus und anderes. Von den vielen möglichen Maßnahmen gegen Wohnungsknappheit habe dieses Gesetz den geringsten Effekt. Den größten Effekt hätte man über das Raumordnungsgesetz, aber das sei versäumt worden. Den zweitgrößten Effekt hätte man mit dem Wohnbauförderungsgesetz, auf das man schon seit Jahren warte. Laut AFI gäben die Südtiroler Haushalte über 40 Prozent ihres Einkommens für die Wohnung aus. In den 60-ern seien es noch 10 Prozent gewesen. Derzeit gingen die Ämter man von einem Leerstand von 30.000 Wohnungen aus, gleich hoch werde der Bedarf bis 2030 geschätzt. Zum Leerstand gezählt worden seien auch die 15.000 Zweitwohnungen für touristische Zwecke. Ein zweiter großer Block sei der natürliche Leerstand, rund 7.000 Wohnungen in einer Sanierungsphase o.ä. Das dritte große Phänomen sei AirBnb. Diese Wohnungen seien von der Wirtschaftszeitung auf 3.000 geschätzt worden. Blieben noch 5.000 Wohnungen. Geschätzte 3.000 davon seien Wohnungen von Pendlern, die ihren Arbeitsplatz weiter entfernt hätten. Übrig blieben 2.000 Wohnungen, die vermietet werden könnten. Man wisse nicht, wie viele davon aus Spekulationsgründen leer stünden. Das bedeute, dass die Treffsicherheit dieses Gesetzes minimal sei. Seine Fraktion sei dennoch dafür: Besser den Spatz in der Hand als die Taube am Dach.

Sandro Repetto (Demokratische Partei – Bürgerlisten) zeigte sich verwundert über das Grundkonzept des Gesetzes. Man wolle damit leerstehende Wohnungen auf den Markt bringen. Dieser Gesetzentwurf werde zwar vom Koalitionsabkommen und vom Rat der Gemeinden unterstützt, nicht aber von Daten. Es fehlten auch Schätzungen zur Auswirkung

eines Hebesatzes von 2,5 oder 3,5 Prozent. In Bozen koste eine Zwei-Zimmer-Wohnung, nicht in bester Lage, rund 270.000 Euro, bei einer Miete von 850 Euro (möbliert und mit Garage) habe man eine Rendite von 3,5 Prozent. Zu bedenken seien auch die Beiträge, die nicht zu mehr Wohnungen auf dem Markt führten, sondern in der Tasche des Vermieters landeten. Dieses Gesetz gehe die Ursachen nicht an. Man hätte beim Urbanistikgesetz beginnen müssen und beim Wohnbauförderungsgesetz. Kompatscher habe mehrmals angekündigt, dass die Gemeinden mit weniger Mitteln rechnen müssten. Es sei zu befürchten, dass sie über dieses Gesetz zulangen würden. Es wäre grundlegend, Daten zum Leerstand zu den einzelnen Gründen dafür zu haben. Dieses Gesetz löse das Problem nicht, notwendiger wäre mehr Flexibilität bei der Vermietung.

Paul Köllensperger (Team K) teilte das Ziel, spekulativen Leerstand durch höhere Steuern zu bestrafen. Dazu habe er mehrmals Vorschläge eingereicht. Wenn man aber ein Problem lösen wolle, müsse man die Ursachen angehen, und das sehe er bei diesem Gesetz nicht. Es fehlten die Daten, man wisse nicht, wie viele Wohnungen aus spekulativen Gründen leer stünden. Ein Grund sei die mangelnde Sicherheit für den Vermieter. In Vorarlberg habe man dazu einen Garantiefonds eingerichtet. Hier könnte das WOBI die Garantiefunktion übernehmen. Stattdessen erhöhe man die Steuern und bestrafe auch jene, die ihre Zweitwohnung nicht aus Spekulationsgründen leer ließen. Es bräuchte flexiblere Antworten, um das Wohnungsangebot zu erhöhen und den Missbrauch wie mit AirBnb zu vermeiden. Man verstehe auch nicht die Eile, denn Rom sei dabei, den Wohnungskataster zu reformieren. Außerdem werde die Steuererhöhung dank eines Kompromisses mit der Lega ein Jahr später in Kraft treten. Dieses Gesetz sei ein Feigenblatt, das auch nicht zu den Werten der SVP passe. Es gebe tausende Gründe, um eine Wohnung nicht zu vermieten, Kinder, die im Ausland studieren, die Absicht, die Wohnung zu verkaufen, mangelnde Mittel für die Sanierung usw. Wenn das Gesetz in der vorgelegten Form bleibe, werde man nicht zustimmen können. Daher habe er eine Reihe von Änderungsanträgen vorgelegt.

Cavallar zum Verwaltungsrichter ernannt

Der Landtag hat heute auch RA Fabrizio Cavallar mit 19 Stimmen zum Richter am Bozner Verwaltungsgericht ernannt.

Die frei gewordenen Stelle aufgrund des in den Ruhestand getretenen Gerichtsrates Dr. Terenzio del Gaudio galt es neu zu besetzen.

Vizepräsident Josef Nogger teilte mit, dass sich die Mehrheit der Abgeordneten der italienischen Sprachgruppe für Fabrizio Cavallar ausgesprochen habe. Alessandro Urzì (Fratelli d'Italia) erinnerte daran, dass die Ernennung seit August ausständig sei und dass eine Bewertungskommission alle Kandidaten für geeignet erklärt habe. Laut Bestimmung dürfe ein Kandidat aber bei der Ernennung nicht das 60. Lebensjahr vollendet haben. Die Ausschreibung habe diese Vorgabe aber anders formuliert, was zu Diskussionen

geführt habe. Von einem deutschsprachigen Abgeordneten der Mehrheit sei er darauf hingewiesen worden, dass der Richter über Beschlüsse derselben Mehrheit entscheiden müsse, die ihn gewählt habe. Der ganze Wahlmodus sei zu überdenken.

Riccardo Dello Sbarba (Grüne) sprach sich für die Trentiner Methode aus, bei der die Hälfte der Richter per Wettbewerb bestimmt wird. Die Einsetzung einer Bewertungskommission sei bereits ein Fortschritt gegenüber früher, als nur der politische Wille zählte. Eine Geschäftsordnung für diese Kommission wäre nützlich, ebenso eine für die Beratung unter den Abgeordneten, die das Vorschlagsrecht hätten.

Bei der heurigen Eröffnung des Gerichtsjahrs in Bozen habe der Präsident des Staatsrats Frattini auf die besondere Zuständigkeit dieses Gerichts hingewiesen, berichtete LH Arno Kompatscher, und er habe auch den Ernennungsmodus als gute Regelung bezeichnet. Eine weitere Regelung der Prozedur könne nützlich sein, aber das müsse der Landtag entscheiden. Bei der geheimen Abstimmung entfielen 19 von 32 Stimmen auf Fabrizio Cavallar.

Anschließend wurde mit der Behandlung des Gesetzentwurfs zur Gemeindeimmobiliensteuer begonnen.

Von: mk

APA/APA/GEORG HOCHMUTH/GEORG HOCHMUTH