

Informationsrundschriften Bereich Wirtschaftsberatung

GIS – zweckentfremdet vermietete Einheiten

Grundsätzlich hat jede Immobilieneinheit eine bestimmte Zweckwidmung, was soviel bedeutet als dass die Immobilie z.B. als Wohnung, als Garage, als Geschäft, als Hotel, als Fabrikhalle usw. Verwendung findet (finden muss).

Bereits bei Baugenehmigung, und dann auch wieder bei Ausstellung der Benutzungsgenehmigung (bzw. Bewohnbarkeit), wird diese Zweckbestimmung festgelegt. Die Immobilie darf (baurechtlich) nicht für andere Zwecke verwendet werden – möchte man dies tun, bedarf es grundsätzlich einer Genehmigung seitens der Gemeinde sowie – meist – einer Nachzahlung von Gebühren.

Es kommt nun aber (häufig) vor, dass z.B. als Wohnung eingetragene und zweckgebundene Immobilien als Büro verwendet bzw. vermietet werden. Dies verstößt gegen die urbanistischen Bestimmungen. Wird aber in den allermeisten Gemeinden stillschweigend geduldet – was aber nicht bedeutet, dass dies erlaubt wäre. Aber so lange die Gemeinde diesen Umstand nicht beanstandet

In letzter Zeit haben sich aber einige Gemeinden dazu entschieden, diesen Umstand bezüglich der GIS zu beanstanden bzw. in diesen Fällen den höheren GIS-Steuersatz zur Anwendung zu bringen. Insbesondere die Gemeinde Meran wird hier zusehens aktiv.

Konkret heißt das: der Eigentümer einer Wohnung, der diese als Büro vermietet, hat nicht mehr Anspruch auf den begünstigten GIS-Satz von 0,91%, sondern die Einheit unterliegt dem erhöhten Satz von 1,26%. Das bedeutet im Umkehrschluss auch, dass der entsprechende Mietvertrag der Gemeinde gar nicht erst zugestellt werden muss, da ja trotzdem der erhöhte GIS-Satz angewandt werden muss und da man sich dadurch evtl. in eine ungünstige Lage versetzt (die Gemeinde könnte nämlich in einem zweiten Moment auf die Idee kommen, nicht nur den GIS Satz zu erhöhen, sondern auch die Bauabgaben nachzuversteuern).

Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Meran, Juni 2018

Besuchen Sie uns auf unserer Homepage: www.contracta.it