



**Comploj Vieider Lorenzon
Lechner Zanellato**

PDC Partner
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti

Equity partner

Dott. Lodovico Comploj
Dott. Josef Vieider
Dott. Emilio Lorenzon
Dott. Alessandro Zanellato
Dott. Martin Lechner
Dott. Stefan Lanznaster

Partner

Dott. Nicola Sartori
Dott. Thomas Pichler
Dott. Samuel Vittur

**Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater / Dottori commercialisti**

Dott.sa Elena Gattolin
Dott.sa Sabrina Tabiaddon
Dott.sa Monika Mattivi
Dott. Christian Gentilini
Dott.sa Serena Giacomozzi
Dott.sa Giulia Fortin
Dott. Luca Crepaz
Dott. Maximilian Crazzolara
Dott. Roberto Convento

Bilanzbuchhalter / Esperto contabile
Antonio Gocev

An alle
Mandanten

Rundschreiben
Nr. 22/2026

Bozen, den 18. April 2026

Betreff: Neue Einschränkungen für Privatzimmervermieter in Südtirol

Die Nachricht ist bestimmt schon aus der Tagespresse bekannt: Die Landesregierung hat mit einer Verordnung vom 10. April 2026 die bereits gesetzlich vorgesehenen beruflichen Qualifikationsanforderungen an Privatzimmervermieter durch genaue Kriterien umgesetzt. Vordergründig wird mit der Maßnahme das Ziel verfolgt, Qualität, Verlässlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit dieses Wirtschaftszweiges zu fördern. Tatsächlich geht es aber auch darum, Airbnb und Konsorten, welche Südtiroler Tourismusunternehmen zunehmend das Leben schwer machen, in die Schranken zu weisen.

Hierzulande wird diese touristische Vermietung über drei Hürden zunehmend unattraktiver gemacht: Erstens dürfen Vermietende pro Gemeinde maximal fünf Ferienwohnungen anbieten, zweitens muss die Tätigkeit ab einer bestimmten Größenordnung gewerblich gemeldet werden, und drittens muss jetzt auch eine berufliche Qualifikation nachgewiesen werden.

Bereits im Vorjahr war im Zusammenhang mit der Wohnbaureform verfügt worden, dass Privatzimmervermieter (also solche, die nicht eine erweiterte touristische Lizenz für Hotels

oder Residences haben) maximal 8 Zimmer oder 5 Ferienwohnungen in einer Gemeinde anbieten dürfen; zuvor galten die Grenzen pro Gebäude.

Für Steuerzwecke wurde die Privatzimmervermietung mit dem letzten Haushaltsgesetz mit Wirkung 1. Jänner 2026 italienweit strenger geregelt: Bereits ab dem **dritten vermieteten Objekt** wird die Tätigkeit als gewerblich qualifiziert (zuvor erst ab dem fünften Objekt). Die daraus erzielten Einkünfte unterliegen damit nicht mehr der Besteuerung für private Einkünfte aus Vermietung, ggf. mit der Möglichkeit für die Option für die Abfindungssteuer („cedolare secca“) von 21% bzw. 26%, sondern sind als Einkünfte aus Unternehmen zu ermitteln und besteuern. Zudem ist bei kurzzeitiger Vermietung von zumindest drei Wohnungen die Eintragung beim Handelsregister erforderlich. Zur Erinnerung die Regelung zur Kurzzeitvermietung, wie sie seit 1. Jänner 2026 gilt:

- Wer im Veranlagungszeitraum nur eine Wohnung für die Kurzzeitvermietung nutzt, kann die Abfindungssteuer zum Steuersatz von 21% anwenden.
- Wer im Veranlagungszeitraum zwei Wohnungen für die Kurzzeitvermietung nutzt, kann die Abfindungssteuer zum Steuersatz von 21% nur auf eine Wohnung (in der Steuererklärung zu bestimmen) und auf die andere die Abfindungssteuer zum Steuersatz von 26% anwenden.
- Wer im Veranlagungszeitraum drei Wohnungen für die Kurzzeitvermietung nutzt, muss eine gewerbliche Tätigkeit anmelden und kann ggf. für die pauschale Abrechnung („regime forfettario“) optieren.

Berufsbild des Privatzimmervermieters in Südtirol:

Und nun gelten speziell in Südtirol auch noch berufliche Voraussetzungen. Mit der obgenannten Verordnung vom 10. April 2026 wird in Südtirol versucht, ein Berufsbild des Privatzimmervermieters mit verbindlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Ausübung der Tätigkeit setzt künftig voraus, dass mindestens eine der folgenden Qualifikationen vorliegt:

- einschlägige Ausbildung im Tourismus- oder Gastronomiebereich,
- berufliche Befähigung gemäß Gastgewerbeordnung oder
- erfolgreicher Abschluss eines fachspezifischen Lehrgangs.

Der vorgesehene Lehrgang umfasst mindestens 80 Stunden und vermittelt praxisrelevante Kenntnisse insbesondere in den Bereichen:

- Gästebetreuung und Qualitätsstandards,
- rechtliche Grundlagen,
- Betriebsführung und Wirtschaftlichkeit,
- digitale Vermarktung und aktuelle Markttrends.

Der Lehrgang muss zudem bestimmte formale Voraussetzungen erfüllen: Mindestens 50% der

Unterrichtseinheiten sind in Präsenz zu absolvieren; darüber hinaus ist eine Teilnahme von mindestens 90% der vorgesehenen Unterrichtseinheiten sowie das Bestehen einer Abschlussprüfung erforderlich. Inhaltlich sind im Rahmen des Lehrgangs insbesondere folgende Bereiche verpflichtend abzudecken: Empfang und Beherbergung, rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen, Eventmanagement und Gästebetreuung, regionale Produkte und Wirtschaftskreisläufe, Marketing und Ausstattung, Geschichte, Kultur und Geografie Südtirols sowie Digitalisierung und Gästebetreuung.

Zur praktischen Umsetzung wird ein strukturierter Lehrgang auf Landesebene angeboten, vorerst insbesondere durch den Verband der Privatvermieter Südtirols.

Übergangsregelung:

Personen, welche die zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns für die private Vermietung von Gästezimmern oder möblierten Ferienwohnungen bereits vor Genehmigung der neuen Kriterien eingereicht haben, sind verpflichtet, den Nachweis der beruflichen Qualifikation innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Landesgesetzes vom 17. Juni 2025, Nr. 6, zu erbringen. Für diesen Personenkreis gilt somit eine Übergangsfrist; der Qualifikationsnachweis ist innerhalb dieser Frist nachzuholen.

Kritisiert werden muss, dass es auch mit dieser Reform nicht gelungen ist, eine Harmonisierung der Landesbestimmungen zur Privatzimmervermietung mit den staatlich geregelten Kurzzeitmietverträgen („locazioni brevi“), für welche teilweise unterschiedliche Voraussetzungen gelten, zu schaffen. Das wird auch in Zukunft Grundlage für steuer- und verwaltungsrechtliche Beanstandungen darstellen.

Für weitere Informationen und Unterlagen stehen wir Ihnen wie immer gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

