



**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 Tabiaden
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. 29/2026

Bozen, den 24. Juni 2026

Betrifft: Steuergutschrift für Hauptwohnung in Berggemeinden

Die Presse hat in den letzten Wochen ausführlich darüber berichtet: Alle 116 Südtiroler Gemeinden sind durch das Durchführungsdekret des Ministerpräsidenten (DPCM) vom 18. Februar 2026 als Berggebiet klassifiziert worden. Bislang völlig untergegangen ist hingegen eine im letzten September mit G. 131/2025 eingeführte Begünstigung: Sie sieht vor, dass jungen Personen für den Erwerb oder die bauliche Umgestaltung der Hauptwohnung in Berggebieten in den ersten 5 Jahren eine Steuergutschrift für die Zinsen auf etwaige Hypothekendarlehen zuerkannt wird. Hier die wichtigsten Details:

Wer kann die Begünstigung in Anspruch nehmen?

Anspruchsberechtigt sind natürliche Personen, die ein Hypothekendarlehen aufnehmen und dieses zum Erwerb oder zur baulichen Umgestaltung ihres Hauptwohnsitzes in einer Berggemeinde nutzen und die im Jahr des Abschlusses des Finanzierungsvertrages das 41. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Ausgeschlossen sind allerdings Luxusimmobilien, also solche, die im Gebäudekataster als A/1, A/8 oder A/9 eingetragen sind.

Worin besteht die Begünstigung?

Es wird eine Steuergutschrift für den vollen Betrag der Zinsen zuerkannt. Die Begünstigung



gilt im Jahr des Darlehensabschlusses sowie in den vier folgenden Steuerjahren, somit insgesamt für einen Zeitraum von **fünf Jahren**. Im Klartext: Soweit nicht irgendwann noch Obergrenzen erlassen werden, übernimmt der Staat die Zinsenlast in den ersten 5 Jahren!

Für welche Darlehen gilt die Regelung?

Begünstigt sind Hypotheken- oder Grundpfanddarlehen, die nach dem **20. September 2025** abgeschlossen wurden und dem Erwerb oder der baulichen Umgestaltung einer als Hauptwohnsitz genutzten Immobilie in einer Berggemeinde dienen.

Verhältnis zum herkömmlichen Zinsenabzug

Der neue Steuerbonus ist **nicht mit dem ordentlichen IRPEF-Zinsenabzug für den Erwerb der Hauptwohnung kumulierbar**. Steuerpflichtige müssen daher die jeweils günstigere Begünstigung in Anspruch nehmen.

Aktueller Stand der Anwendung

Obwohl noch weitere Durchführungsbestimmungen erwartet werden können, wurde die Begünstigung bereits in die offiziellen Anleitungen zur Steuererklärung 2026 aufgenommen. Die Inanspruchnahme erscheint daher grundsätzlich möglich, sollte jedoch vorsorglich unter Beachtung etwaiger weiterer Klarstellungen der Finanzverwaltung sowie der vorgesehenen Ausgabenobergrenzen erfolgen.

Unsere Empfehlung

Wer nach dem 20. September 2025 eine Wohnung oder ein Wohnhaus in einer Berggemeinde erworben oder baulich umgestaltet und hierfür ein Hypothekendarlehen aufgenommen hat, sollte die Unterlagen sorgfältig aufbewahren:

- Darlehensvertrag,
- Kaufvertrag bzw. Unterlagen zu den baulichen Umgestaltungsarbeiten,
- Jahresbescheinigung der Bank über die Zinszahlungen,
- Nachweis über die Nutzung als Hauptwohnsitz.

Insbesondere aus dem Hypothekendarlehensvertrag bzw. aus der Bankdokumentation sollte klar hervorgehen, dass das Darlehen für den Erwerb bzw. die bauliche Umgestaltung der Hauptwohnung aufgenommen wurde.

Was die Art des Baueingriffs anbelangt, so spricht Art. 27 G. 131/2025 eigentlich nur von baulichen Umgestaltungen („ristrutturazione edilizia“); nach einer vorsichtigen Auslegung wären damit ordentliche und außerordentliche Instandhaltungen oder auch reine Sanierungen ausgeschlossen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen