



Immobilienkauf Italien 2026 – Touristisches Gewerbe

Förderung für Bed & Breakfast: Was Investoren und Privatpersonen in Italien beantragen können

Von staatlichen **Invitalia-Programmen** bis zu regionalen Sonderregelungen für den Mezzogiorno – Italiens Förderlandschaft für Beherbergungsbetriebe ist komplex und oft zeitkritisch. Ein Überblick.

Wer in Italien ein Bed & Breakfast eröffnen oder ausbauen möchte, steht vor einem verzweigten System öffentlicher Förderinstrumente. Die Unterstützungsmechanismen folgen dabei zwei grundlegenden Stoßrichtungen: Auf der einen Seite stehen nationale Programme, die größtenteils über die staatliche Förderagentur Invitalia abgewickelt werden; auf der anderen Seite finden sich die regionalen Finanzierungslinien, mit denen die jeweiligen Verwaltungen die touristische Entwicklung ihrer Gebiete voranbringen wollen.

Entscheidend für den Zugang zu den attraktiveren Fördertöpfen ist die rechtliche Form des Betriebs. Wer sein B&B als Unternehmen führt – mit dem **ATECO-Branchencode 55.20.51** – kommt in den Genuss nahezu aller Fördermittel, die für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) vorgesehen sind, und kann damit deutlich höhere Investitionssummen geltend machen. Der im Nebenerwerb oder rein familiär betriebene Bed-&-Breakfast-Betrieb hingegen trifft bei den großen staatlichen Programmen auf erhebliche Zugangshürden.

Antragsverfahren: Businessplan und digitale Einreichung

Das Verfahren zur Beantragung nicht rückzahlbarer Zuschüsse ist in Italien hochgradig formalisiert. Das zentrale Dokument ist stets ein detaillierter Businessplan, der die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens, die geplanten Ausgaben sowie Rentabilitätsschätzungen nachvollziehbar darlegt. Anträge werden fast ausschließlich über die digitalen Portale der Förderinstitutionen eingereicht – mit SPID, CIE oder CNS als Authentifizierungsmittel sowie digitaler Signatur als Pflichtbestandteil.

Für Existenzgründer bieten die Beratungsschalter der Handelskammern (Sportelli Nuove Imprese) eine erste Orientierungshilfe. Wichtig ist zudem das Verständnis der Auszahlungsmodalitäten: Nur selten werden Investitionen vollständig aus nicht rückzahlbaren Mitteln finanziert. Der Regelfall ist eine Kombination aus Zuschuss (in der Regel 40 bis 50 Prozent) und einem zinslosen Darlehen für den Restbetrag.

Hinweis für Privatpersonen: Wer sein B&B ohne Gewerbeanmeldung betreibt, kann großen nationalen Förderinstrumenten in der Regel nicht beitreten. Stattdessen stehen kleinere kommunale oder Kammerauschreibungen offen. Als Alternative bieten sich steuerliche Abzüge für Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen nach den Regelungen zur Wiederherstellung des Baubestands an – dies gilt als Steuergutschrift in der Einkommenserklärung.

Zuschüsse für Renovierung: Energieeffizienz und Barrierefreiheit

Die Umwandlung von Wohnimmobilien in Beherbergungsbetriebe geht fast immer mit umfangreichen Bau- und Ausstattungsmaßnahmen einher. Hier greifen insbesondere die Instrumente zur Förderung von Energieeffizienz – aus den Restmitteln des sogenannten Ecobonus sowie aus neuen Töpfen für den ökologischen Umbau. Sie decken etwa den Einbau von Wärmeschutzfenstern, hocheffizienten Klimaanlage und Anlagen für erneuerbare Energien.



14

Von strategischer Bedeutung sind zudem steuerliche Vergünstigungen für die Beseitigung von Barrieren für Menschen mit Einschränkungen – eine Anforderung, die gemäß den geltenden Normen für die touristische Nutzung verpflichtend ist. Verschiedene Regionalprogramme fördern darüber hinaus die Anschaffung von Mobiliar, technischen Ausstattungen und Technologieprodukten. Eine unveränderliche Voraussetzung: Die Nutzungsänderung des Gebäudes zur touristischen Vermietung muss vor Abschluss des Investitionsplans vollzogen sein.

Sonderregelungen für den Mezzogiorno

Süditalien gilt traditionell als vorrangiges Zielgebiet staatlicher Strukturhilfen. Das aktuelle Instrumentarium – eine Weiterentwicklung des früheren Programms „Resto al Sud“, nun im Rahmen des sogenannten Kohäsionsdekrets – setzt explizite Anreize für die Gründung von Kleinstunternehmen im Tourismussektor. Bevorzugt gefördert werden Vorhaben, die von Frauen oder Personen unter 35 Jahren initiiert werden. Das Programm kann den gesamten Anfangsbedarf abdecken.

Ergänzend wirkt die Sonderwirtschaftszone (ZES) für den Süden, die vereinfachte Verwaltungsverfahren und Steuergutschriften für Neuinvestitionen vorsieht. Auf Länderebene mussten zuletzt allerdings mehrere Förderprogramme vorzeitig geschlossen werden, weil die Mittel ausgeschöpft waren: So verzeichneten die Programme der Regionen Kampanien, Sizilien und Kalabrien eine außerordentlich hohe Nachfrage. Für eine mögliche Wiederöffnung ist die kontinuierliche Beobachtung der Ausschreibungsportale der jeweiligen Regional- und Wirtschaftsministerien unerlässlich.

Apulien: strukturierte Förderpakete für Mikrounternehmer

Unter den süditalienischen Regionen zeichnet sich Apulien durch ein besonders systematisches Förderangebot aus, das über die Entwicklungsgesellschaft Puglia Sviluppo verwaltet wird. Drei Programme stehen dabei im Vordergrund:

NIDI (Neue Unternehmensinitiativen) richtet sich an Gründerinnen und Gründer, Frauen und schwer vermittelbare Arbeitsuchende. Förderfähig sind Investitionen zwischen 10.000 und 150.000 Euro, kombiniert aus Zuschüssen und zinslosen Darlehen.

TecnoNidi unterstützt Start-ups und KMU mit technologisch ausgerichteten Entwicklungsplänen. Das Programm finanziert Vorhaben zwischen 25.000 und 350.000 Euro und deckt bis zu 80 Prozent der Ausgaben ab.

Mini-Pia Turismo ist ein Förderprogramm für die gesamte touristische Wertschöpfungskette mit Investitionsvolumina zwischen 30.000 Euro und 5 Millionen Euro. Es zielt auf die Qualitätsverbesserung von Beherbergungsbetrieben, Umweltschutz und Personalqualifizierung.

Voraussetzung in allen drei Fällen: Das Projekt muss eine klare Ausrichtung auf nachhaltigen Tourismus erkennen lassen – Digitalisierung, Barrierefreiheit und emissionsarme Mobilität sind obligatorische Bestandteile der Investitionsplanung.

Großinvestitionen: Das Tourismusdekret 2026

Für Käufer, die 2025 eine Wohnung in Italien erwerben und modernisieren, ist jetzt Planung gefragt: Die attraktiven 50%-Abzüge sind teils nur für die Hauptwohnung und nur noch 2025 in dieser Höhe verfügbar. Ab 2026/2027 greifen niedrigere Sätze – wer kann, bündelt Maßnahmen daher sinnvoll noch im laufenden Jahr.

Übersicht der wichtigsten Förderprogramme 2026

Programm	Träger	Zielgruppe	Fördersumme	Förderart
Oltre Nuove Imprese (ON)	Invitalia	unter 35, Frauen	bis 3 Mio. €	Zinsloses Darlehen & Zuschuss
Autoimpiego Centro-Nord	Invitalia	Arbeitslose, Inaktive	je nach Ausschreibung	Voucher & Teilzuschuss
Tourismusdekret 2026	Ministerium für Tourismus	Tourismusunternehmen	1–15 Mio. €	Zuschuss (max. 30 %) & zinsreduziertes Darlehen
Steuerl. Bauabzüge	Agenzia delle Entrate	Privatpersonen & Unternehmen	nach gesetzl. Obergrenzen	Steuergutschrift / IRPEF-Abzug
NIDI	Region Apulien	Kleinstunternehmen, Frauen, Junge	10.000–150.000 €	Zuschuss & rückzahlbares Darlehen

Was vor der Investition zu klären ist

Zwei Fragen stellen sich Interessenten besonders häufig: Erstens, ob man das Objekt im Eigentum haben muss, um Fördergelder zu erhalten. Die Antwort lautet: nein. Die meisten Programme akzeptieren auch Nutzungsverträge (Miet- oder Leihe), sofern diese ordnungsgemäß registriert sind und die ausdrückliche Zustimmung des Eigentümers zur Durchführung von Umbaumaßnahmen vorliegt.

Zweitens ist zu klären, ob Bau- oder Beschaffungsmaßnahmen vor der Antragstellung begonnen werden dürfen. Hier gilt ein klares Nein: Das sogenannte Anreizwirkungsprinzip schreibt vor, dass die staatliche Förderung das ausschlaggebende Motiv für die Investitionsentscheidung sein muss. Werden Ausgaben vor der formellen Antragstellung getätigt, droht die vollständige Unzulässigkeit des Projekts.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Artikel dient der allgemeinen Information und ersetzt keine ausführliche Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt. Änderungen der Rechtslage sind möglich; lassen Sie Ihren Einzelfall prüfen.

Mit freundlichen Grüßen – Cordiali saluti



Bernd Oostenryck
Rechtsanwalt



lavvit.de/it

Bernd Oostenryck, Rechtsanwalt
Oskar-von-Miller-Ring 34
80333 München

Tel. +49 (0)89 25549597970
info@lavvit.de