

Gästebeherbergung im Weinbaubetrieb – attraktive Kombination?

Weinbaugebiete sind oft beliebte Urlaubs- und Ausflugsziele, viele Weinbaubetriebe vermieten daher Zimmer an Gäste und Kunden. Damit der erhoffte Erfolg eintritt, sind eine Reihe an steuerlichen Konsequenzen zu berücksichtigen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzustellen.

Die rechtlichen Aspekte der Zimmervermietung sind vielschichtig, da sowohl Einkommensteuer und Umsatzsteuer als auch Gewerbeordnung und Sozialversicherung zu beachten sind, wobei jeweils mehrere Gestaltungsmöglichkeiten offen stehen. Zunächst ist es sinnvoll, eine Unterscheidung in Privatzimmervermietung und die Vermietung von Ferienwohnungen vorzunehmen.

Privatzimmer oder Ferienwohnungen?

Privatzimmervermietung ist die Vermietung von **bis zu zehn Gästebetten** (mit Frühstück und täglicher Zimmerreinigung), sie unterliegt als

sogenannte **häusliche Nebenbeschäftigung** nicht der Gewerbeordnung. Vorausgesetzt wird dabei, dass die Tätigkeit durch Mitglieder des Haushaltes (oder ständige Haushaltshilfen) ausgeführt wird. Diese Privatzimmervermietung kann dem bestehenden Weinbaubetrieb wirtschaftlich untergeordnet werden und führt steuerlich zu Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft.

Wird jedoch die Höchstzahl von zehn zur Verfügung stehenden Gästebetten (Bettenkapazität) überschritten, so liegt eine gewerbliche Zimmervermietung vor. Die Beherbergung von Gästen stellt ein Gastgewerbe dar und ist als reglementiertes Gewerbe (Befähigungsnachweis und

Betriebsanlagengenehmigung sind erforderlich!) anzumelden. In diesem Fall werden steuerlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt.

Werden **Ferienwohnungen ohne Verpflegung und Zimmerservice** (ausgenommen Endreinigung) angeboten, liegt keine auf maximal zehn Gästebetten beschränkte Privatzimmervermietung vor. Es handelt sich um eine bloße Raumvermietung, die zu außerbetrieblichen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung führt. Ein Gewerbebetrieb liegt nur dann vor, wenn die laufende Verwaltungsarbeit für den Vermieter Ausmaße erreicht, die mit jenen einer gewerblichen Vermietung vergleichbar sind. Eine diesbezügliche Beurteilung erfolgt im konkreten Fall durch das zuständige Finanzamt.

Werden sowohl Zimmer mit Frühstück als auch Ferienwohnungen ohne Verpflegung oder sonstige Dienstleistungen angeboten, sind beide Bereiche separat zu betrachten und getrennte Aufzeichnungen zu führen. Sie unterscheiden sich in steuerlicher wie auch sozialversicherungsrechtlicher Hinsicht.

Übernachten im Weinbaugebiet ist für Weinliebhaber eine ideale Möglichkeit, uneingeschränkt genießen zu können (im Bild Gästezimmer im Weingut Heinrich, Deutschkreutz)



Steuerliche Gewinnermittlung

Besteht für einen Weinbaubetrieb weder Buchführungspflicht (bis zu einem Einheitswert von 150.000,- € oder einem jährlichen Umsatz von 400.000,- €), noch werden freiwillig Bücher geführt, dann sieht die Pauschalierungsverordnung bei Zimmervermietung mit Frühstück im Ausmaß von bis zu zehn Betten die Möglichkeit einer teilpauschalen Gewinnermittlung vor. Dabei werden die Ausgaben der Privatzimmervermietung pauschal mit 50 % der tatsächlichen Einnahmen (inkl. Umsatzsteuer) angesetzt. Alternativ kann der Gewinn durch freiwillige Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ermittelt werden. In diesem Fall können mögliche Verluste für drei Jahre vorgetragen werden.

Typische Betriebsausgaben:

Lebensmittel (Frühstück), Strom, Heizmaterial, Telefon, Arbeitsmittel (Büro- und Haushaltsmaterial), Werbung, Versicherung, Instandhaltung, Abgaben (z. B. Grundsteuer, Kanalisation), SV-Beitrag, geringwertige Wirtschaftsgüter (bis 400,- €), Abschreibung für Anlagevermögen: bei Gebäuden gesetzliche Abschreibungsdauer von 33,3 Jahren (3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten), sowie Schuldzinsen (z. B. Kredit für Gebäudeerrichtung oder Renovierung).

Die Vermietung von **Ferienwohnungen ohne Service** stellt eine Vermögensverwaltung (außerbetriebliche Einkunftsart) dar. Der steuerliche Gewinn wird als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt. Die Werbungskosten werden im Wesentlichen den Ausgaben bei der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung entsprechen. Ein wichtiger Unterschied ergibt sich allerdings bei der Abschreibungsdauer für Gebäude, die mit 66,6 Jahren gesetzlich vorgegeben ist (1,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten). Entstehende Verluste sind mit anderen positiven Einkünften in der Regel zwar ausgleichsfähig, nicht aber in ein späteres Jahr vortragsfähig.

Umsatzsteuer

Die Privatzimmervermietung durch nichtbuchführungspflichtige Weinbaubetriebe ist umsatzsteuerlich pauschaliert. Das bedeutet, dass eine Umsatzsteuer von 10 % ausgewiesen werden darf, aber nicht an das Finanzamt abgeführt werden muss. Ein Vorsteuerabzug ist nicht möglich. Für Zwecke der Umsatzsteuer sind weder Aufzeichnungen noch Umsatzsteuervoranmeldungen bzw. eine Jahressteuererklärung notwendig. Werden größere Investitionen durchgeführt, besteht die Möglichkeit – durch Antrag bis Jahresende – umsatzsteuerlich zu optieren. Bei der Option zur Regelbesteuerung (Umsatzsteuer- und Vorsteuerrechnung mit dem Finanzamt) ist jedoch die fünfjährige Bindung für das gesamte Unternehmen zu beachten. Buchführungspflichtige Winzer unterliegen der umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung, die in diesem Fall auch für die Privatzimmervermietung gilt.

Die Einnahmen aus der Vermietung von Ferienwohnungen ohne Service fallen nicht unter die Umsatzsteuerpauschalierung. Die Umsatzsteuer (10 % Steuersatz) ist nach Abzug der Vorsteuer monatlich an das Finanzamt abzuführen.

Liegt der Gesamtumsatz des Unternehmens unter 30.000,- € (exkl. Ust), kann die Kleinunternehmerregelung in Anspruch genommen werden. In diesem Fall ist weder Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen, noch besteht ein Recht auf Vorsteuerabzug. In den ausgestellten Rechnungen darf auch keine Umsatzsteuer ausgewiesen werden, andernfalls entsteht eine Steuerschuld.

Sozialversicherung

Die Privatzimmervermietung ist bei der Sozialversicherungsanstalt der Bauern beitragspflichtig. Der Beitragssatz beträgt derzeit 24,4 % (7,5 % Kranken-, 1,9 % Unfall-, 15,0 % Pensionsversicherung) der Beitragsgrundlage. Die Berechnung der Beitragsgrundlage erfolgt pauschal mit 30 % der Bruttoeinnahmen nach Abzug eines Freibetrages von 3.700,- €. Alternativ kann beantragt werden, die Beitragsberechnung nach „kleiner Option“ (tatsächliche Einkünfte laut Einkommensteuerbe-

Tabelle 1: Deckungsbeitrag der Gästebeherbergung

Doppelzimmer (DZ) mit Frühstück (inkl. 10 % USt.)		
Leistung (Preis)	€/DZ	55,0
▶ Lebensmittel für das Frühstück	€/DZ	6,5
▶ Wäschereinigung, Reinigungsmaterial	€/DZ	5,0
▶ Heizmaterial, Strom, Wasser	€/DZ	3,5
▶ Orts-, Regionaltaxe*)	€/DZ	1,5
Summe variable Kosten	€/DZ	16,5
Deckungsbeitrag je Nächtigung	€/DZ	38,5
Deckungsbeitragsspanne		70 %
Arbeitszeitbedarf je Nächtigung	h/DZ	2
*) lt. NÖ Tourismusgesetz: 0,763 € pro Person und Nacht		

scheid für alle Nebentätigkeiten) ohne Freibetrag zu ermitteln. Diese Option gilt für mindestens ein Jahr (Antragstellung bzw. Widerruf bis 31. 3. des Folgejahres).

Der Betriebsführer kann bestimmen, dass die Zurechnung der Einkünfte auf jenes Familienmitglied erfolgt, das die Leistung auch tatsächlich erbringt, um dessen Beitragsgrundlage für eine zukünftige Pension zu erhöhen. Die Vermietung von Ferienwohnungen ist hingegen nicht sozialversicherungspflichtig, begründet dafür aber später auch keinen Pensionsanspruch!

Wirtschaftlichkeit der Gästebeherbergung

Im Folgenden wird die Kalkulation der Privatzimmervermietung an einem Beispiel dargestellt. Ein Winzer plant die Investition in fünf Gästezimmer und einen Frühstücksraum für zehn Personen. Die Herstellungskosten für das Gebäude betragen 130.000,- €, die Einrichtungskosten 75.000,- €. Es stellt sich die Frage, ob bei einem Übernachtungspreis von 55,- € je Doppelzimmer (DZ) und einer jährlichen Auslastung von 150 Nächtigungen, unter Berücksichtigung

Tabelle 2: Einkünfte aus Privatzimmervermietung

Auslastung	Nacht/Jahr	150
Gesamtdeckungsbeitrag für 1 DZ (DB*Nächte)	€/Jahr	5.775,-
▶ Werbung, Fremdenverkehrsbeitrag ¹⁾	€/Jahr	350,-
▶ Instandhaltung	€/Jahr	216,-
▶ Versicherung	€/Jahr	90,-
▶ Gemeindeabgaben ²⁾	€/Jahr	263,-
▶ kalk. Abschreibung Gebäude ³⁾	€/Jahr	780,-
▶ kalk. Abschreibung Einrichtung ⁴⁾	€/Jahr	1.000,-
▶ Zinsansatz ⁵⁾	€/Jahr	718,-
Summe der Fixkosten	€/Jahr	3.417,-
Einkünfte je DZ bei 150 Belegungstagen	€/Jahr	2.358,-
¹⁾ Prospekte, Einschaltung in Zeitschriften, Internetauftritt, Hinweisschilder, Mitgliedsbeitrag Tourismusverein ²⁾ Grundsteuer, Kanalgebühr, Abfallwirtschaftsgebühr, Wasserbezugsgebühr ³⁾ aliquoter Anschaffungswert für ein DZ 26.000,- €, angenommene Nutzungsdauer 33 1/3 Jahre ⁴⁾ aliquoter Anschaffungswert für ein DZ 15.000,- €, angenommene Nutzungsdauer 15 Jahre ⁵⁾ durchschnittlich gebundenes Kapital (= Anschaffungswert/2) zu 3,5 % p.a. verzinst		

aller anfallenden Kosten, ein zusätzliches Einkommen erwirtschaftet werden kann. Zur Vereinfachung wird die Kalkulation für ein Zimmer mit aliquoten Werten (ein Fünftel) durchgeführt.

Für die Berechnung erfolgt eine Trennung der jährlich anfallenden Kosten in variable und fixe Kosten. Variable Kosten – zu ihnen zählen Lebensmittel, Wäschereinigung, Heizmaterial, Strom, Wasser und regional abhängige Taxen – entstehen nur dann, wenn tatsächlich eine Nächtigung erfolgt. Werden diese vom Übernachtungspreis abgezogen, ergibt sich ein Deckungsbeitrag von 38,50 € je Nächtigung. Die Deckungsbeitragsspanne (= Deckungsbeitrag/Preis) beträgt 70 %, das bedeutet von 1 Euro Umsatz stehen 70 Cent zur Deckung der Fixkosten zur Verfügung (Tab. 1).

Weinbaubetriebe, die bereits in die Gästebeherbergung investiert haben, werden als kurzfristige Entscheidungsgröße ausschließlich den Deckungsbeitrag heranziehen, da die Fixkosten ohnehin nicht mehr beeinflusst werden können. Ist eine Investition hingegen erst in Planung, so sind die kalkulatorischen Einkünfte, die sich nach Abzug der fixen Kosten vom Gesamtdeckungsbeitrag (= DB * Übernachtungen pro Jahr) errechnen, entscheidend (Tab. 2).

Zu den Fixkosten zählen Werbung, Instandhaltung, Versicherung, Gemeindeabgaben sowie die Kapitalkosten, bestehend aus der Abschreibung (Verteilung der Investitionskosten auf die Nutzungsdauer) und den Zinskosten. Beim Gebäude wird im Beispiel mit einer Abschreibungsdauer von 33,3 Jahren gerechnet. Es ist anzunehmen, dass nach dieser Nutzungsdauer Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten notwendig sind, um den geänderten Gästewünschen zu entsprechen. Bei der Zimmereinrichtung wird eine Nutzungsdauer von 15 Jahren angenommen. Der Zinsansatz ergibt sich bei Kreditfinanzierung durch die Fremdfinanzierungszinsen bzw. bei Eigenfinanzierung aus den Zinsen, die das eingesetzte Kapital (durchschnittlich ist die Hälfte der Investitionskosten gebunden) bei alternativer Wertpapier- bzw. Sparbuchveranlagung erzielen würde.

Werden vom Gesamtdeckungsbeitrag 5.775,- € die jährlichen Fixkosten in Höhe von 3.417,- € abgezogen, so ergeben sich bei 150 Belegungstagen je Doppelzimmer Einkünfte aus Privatzimmervermietung von 2.358,- €. Diese Einkünfte entlohnen

die familieneigene Arbeitszeit, davon sind jedoch noch die Einkommensteuer und Sozialversicherungsbeiträge zu entrichten.

Mindestauslastung?

Neben der Frage nach den Einkünften aus der Privatzimmervermietung ist für den Weinbaubetrieb auch die erforderliche Mindestauslastung je Zimmer von Bedeutung. Die sogenannte Gewinnschwelle (Break-Even-Point) gibt an, wie viele Belegungstage (Nächtigungen pro Jahr) erforderlich sind, um die gesamten Fixkosten zu decken:

Gewinnschwelle in Nächtigungstagen = Fixkosten/Deckungsbeitrag je Nächtigung

Im dargestellten Weinbaubetrieb liegt die Gewinnschwelle bei 89 Belegungstagen je Doppelzimmer und Jahr. Ähnliche Ergebnisse wurden bereits in früheren Untersuchungen an der Universität für Bodenkultur ermittelt. Bei einer tatsächlichen Auslastung über diesem Wert wird ein Gewinn erwirtschaftet, wobei mit zunehmender Auslastung auch die Fixkostendegression vorteilhaft ist.

Fazit

Bei der Planung von Gästezimmern sind im Vorfeld zunächst steuer- und sozialversicherungsrechtliche Fragen zu klären. Die Vermietung von Ferienwohnungen ist im Unterschied zur Privatzimmervermietung nicht auf zehn Betten beschränkt und unterliegt auch nicht der Sozialversicherungspflicht. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit spielen vor allem die Auslastung und der zu erzielende Preis je Übernachtung eine wichtige Rolle. Es ist daher notwendig, zielgruppenorientierte Überlegungen bezüglich Zimmerausstattung, Zusatzleistungen (z. B. Frühstücksbuffet, Fitnessraum usw.) und Preisgestaltung anzustellen, um zufriedenstellende Nächtigungszahlen zu erreichen. Zu bedenken ist, dass sich die Zielgruppe idealerweise auch für die hofeigenen Weine interessieren sollte, damit in der Folge zusätzliche Umsätze beim Weinverkauf erzielt werden.

Die Autoren

DI Dr. Hermann Peyerl
und Romana
Ettenuer;



Tel.: 01/476 54-3552,
E-Mail: hermann.peyerl@boku.ac.at,
Institut für Agrar- und Forstökonomie,
Universität für Bodenkultur Wien