

Landwirtschaft und Tourismus (3)

Verpachtung von Parkplatzflächen an die Gemeinde

Dr. Katharina Watzinger; Rechtsabteilung

Stand: 2021-07

Touristen und Ausflügler entdecken die Natur immer mehr für sich. Nicht selten resultieren daraus Nutzungskonflikte zwischen Landwirten und Erholungsuchenden. Häufig ergeben sich diese aufgrund mangelnder Parkmöglichkeiten. Dieses Merkblatt informiert über die rechtlichen Voraussetzungen, unter denen Landwirte Teile ihrer landwirtschaftlichen Flächen an die Gemeinde zum Zweck der Parkplatzschaffung verpachten können. Möchten Sie als Landwirt selbst Parkplatzflächen errichten und vermieten, finden Sie Informationen im Merkblatt „Landwirtschaft und Tourismus (2) – Parkplatzvermietung durch Landwirte“.



© Coloures-Pic/stock.adobe.com

Pachtvertrag

Es empfiehlt sich der Abschluss eines schriftlichen Pachtvertrages, welcher die wechselseitigen Rechte und Pflichten aus dem Pachtverhältnis regelt.

Behördliche Genehmigungen

Die Errichtung von Parkplätzen setzt unter Umständen eine bau- und raumordnungsrechtliche sowie naturschutzrechtliche Genehmigung voraus. Außerdem kann die Zustimmung der Straßenverwaltung erforderlich sein.

Halten Sie im Pachtvertrag fest, dass die Gemeinde für das Vorliegen der nötigen Bewilligungen und die Einhaltung aller einschlägigen Gesetzesvorschriften verantwortlich ist.

Gebührengesetz

Bei Abschluss von Bestandsverträgen entsteht eine Gebührenpflicht nach dem Gebührengesetz. Die Gebühr beträgt 1 % von der Bemessungsgrundlage. Nähere Informationen zur Rechtsgebühr erhalten Sie auf den Bezirksbauernkammern.

Steuer

Einheitsbewertung

Wird eine zum land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörende Grundstücksfläche auf Dauer nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, gehört sie nicht mehr zum land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen (Bewertung des Grundstückes als Grundvermögen; Grundsteuer B). Das ist etwa dann der Fall, wenn das Grundstück an die Gemeinde zur Nutzung überlassen wird, um darauf dauerhaft einen Parkplatz zu errichten und zu betreiben. Die Einheitsbewertung hat auch Indizwirkung für die einkommen- und umsatzsteuerrechtliche Beurteilung der Einnahmen/Umsätze aus der Parkplatzvermietung.

Einkommensteuer

Nutzungsentgelte für die längerfristige oder dauerhafte Überlassung von Grundstücken für nichtlandwirtschaftliche Zwecke ohne weitere Leistungen führt zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Bei einer bloß kurzfristigen Vermietung zählen die Einnahmen noch zu Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft. Die Einnahmen sind steuerlich in jedem Fall gesondert zu erfassen, unabhängig davon, ob sie Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft oder Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung darstellen.

Eine Pflicht zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung besteht dann, wenn das Jahreseinkommen mehr als 11.000 Euro beträgt (Summe der im Kalenderjahr bezogenen Einkünfte z.B. Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Vermietung und Verpachtung, Gewerbebetrieb).

Enthält das Jahreseinkommen lohnsteuerpflichtige Einkünfte wie Gehalt oder Pension (= Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit) und übersteigen die nicht-lohnsteuerpflichtigen Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Vermietung und Verpachtung, gewerblicher oder selbständiger Tätigkeit den Gesamtbetrag von 730 Euro, besteht bei einem jährlichen Gesamteinkommen von mehr als 12.000 Euro die Pflicht zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung.

Umsatzsteuer

Die Umsätze unterliegen dem Normalsteuersatz von 20 % USt (Ausnahme Kleinunternehmerregelung). Bei Vorliegen der Voraussetzungen steht auch ein Vorsteuerabzug zu.

Steuerberatung

Im Vorfeld ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen Steuerberater empfehlenswert.

Förderungen

Klären Sie vor der Verpachtung, ob bzw. wie sich die Verpachtung auf laufende Förderungen auswirkt. Sowohl bezüglich flächenbezogener Förderungen (Direktzahlungen, Ausgleichszulage, ÖPUL) als auch sonstiger Förderungen (Investitionsförderung, Niederlassungsprämie etc.) helfen die Bezirksbauernkammern gerne weiter.

Herausgeber

Landwirtschaftskammer OÖ

Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Rechtsabteilung: 050 6902 1290

rechtsabteilung@lk-ooe.at

Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung. Alle Rechte vorbehalten.