

Urlaub am Bauernhof/Ferienwohnungen – Gewerbliche Zimmervermietung

Information über Urlaub am Bauernhof und Ferienwohnungen

Rechtsabteilung
Stand: 2017-04



Inhaltsverzeichnis

1) Vorwort.....3



2)

Zimmervermietung ohne Gewerbe3

 a) Ausnahmen von der Gewerbeordnung.....4

 b) Sozialversicherung6

 c) Steuern.....7

3) Gewerbliche Zimmervermietung.....10

 a) Gewerbe10

 b) Anmeldung.....11

 e) Betriebsanlagengenehmigung13

 f) Sozialversicherung15

 i) Förderungen.....20

 j) Wirtschaftskammer (WK)-Mitgliedschaft.....21

 k) Weitere Informationsstellen22

1) Vorwort

Viele Betriebe, die eine Zimmervermietung betreiben wollen, stehen vor der Frage, in welchem Umfang dies geschehen soll. Ist es sinnvoller die Zimmervermietung im Ausnahmebereich der Gewerbeordnung zu führen und somit vor allem hinsichtlich der Bettenanzahl und der Dienstleistungsmöglichkeit Beschränkungen hinzunehmen oder macht es Sinn gleich ins Gewerbe einzusteigen? Was aber bedeutet ein Eintritt ins Gewerbe? Mit welchen Folgen hat man zu rechnen?

Andere Betriebe, welche bereits eine Zimmervermietung im Ausnahmebereich der Gewerbeordnung führen, stoßen an die Grenzen des darin vorgesehenen Umfangs bzw. überlegen Erweiterungsschritte. Was aber bedeutet für diese Betriebe ein Umstieg ins Gewerbe? Wie wird dieser Umstieg bewältigt?

Diese Broschüre soll einen kurzen Überblick über die Zimmervermietung im und außerhalb des Anwendungsbereiches der Gewerbeordnung geben. Sie soll weiters eine Hilfestellung für Betriebe sein, welche vor der Entscheidung stehen ins Gewerbe einzusteigen bzw. ins Gewerbe zu wechseln. Erste Schritte für einen Eintritt bzw. Übertritt ins Gewerbe sowie die sich daraus ergebenden Folgen werden überblicksmäßig dargestellt. Diese Broschüre enthält auch Kontaktadressen bzw. Adressen von weiteren Informations- und Beratungsstellen.



2) Zimmervermietung ohne Gewerbe

a) Ausnahmen von der Gewerbeordnung

Die Gewerbeordnung 1994 (GewO) gilt grundsätzlich für alle gewerbsmäßig ausgeübten und nicht gesetzlich verbotenen Tätigkeiten. Gewerbsmäßig ausgeübt gelten Tätigkeiten, wenn sie selbstständig, regelmäßig und in der Absicht betrieben werden, daraus einen Ertrag oder wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen.

Der § 2 GewO nimmt jedoch zahlreiche Tätigkeiten vom Anwendungsbereich der Gewerbeordnung aus, darunter auch die sogenannte „häusliche Nebenbeschäftigung“.

Unter diese Ausnahme fällt, wenn bestimmte **Voraussetzungen** eingehalten werden, auch die **Privatzimmervermietung**:

- Bereitstellung von maximal 10 Fremdenbetten (je nach persönlichen und räumlichen Kapazitäten)
- Keine Beschäftigung haushaltsfremder Personen
- Verköstigung ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten (3 x täglich). Verabreichung von nichtalkoholischen Getränken und von im landwirtschaftlichen Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken
- Die Zimmer müssen sich im räumlichen Umfeld des Vermieters befinden.

Eine häusliche Nebenbeschäftigung liegt jedoch nur dann vor, wenn es sich um eine im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach **untergeordnete Erwerbstätigkeit** handelt.



Ausgenommen von der Gewerbeordnung ist unter bestimmten Voraussetzungen auch die **Vermietung von Ferienwohnungen**. Das Land Oberösterreich hat mit Erlass¹ folgende Abgrenzungskriterien getroffen:

- Bereitstellung von max. drei Wohnungen mit insgesamt 12 Betten. Diese 12 Betten sind zusätzlich zu den 10 Betten bei der Privatzimmervermietung möglich. Die 12-Betten Grenze gilt auch bei einer Privatzimmervermietung mit weniger als 10 Betten.
- Keine Verabreichung von Speisen oder Ausschank von Getränken jedweder Art
- Keine tägliche Reinigung der Zimmer, kein Zimmerservice
- Keine Bereitstellung von nicht haushaltsüblichen Einrichtungen, wie zum Beispiel Tennisplatz, ...
- Keine Einrichtung eines Rezeptionsdienstes
- Eine Neuerrichtung von Gebäuden für Ferienwohnungen ist nicht möglich, es können nur mindestens fünf Jahre alte Gebäude verwendet werden.

Zulässig sind jedoch:

- Die Bereitstellung von Tisch-, Bett- und Toilettwäsche, Geschirr, Besteck, Radio, Fernseher und Telefon
- Die Bereitstellung von Zusatzräumen und -angeboten, die auch in einem Privathaushalt üblich sind, zB Spielplatz, Aufenthaltsraum, Ruhebänke, ...
- Erhaltungsservice und Endreinigung durch den Vermieter
- Bewerbung der Ferienwohnungen in Katalogen und Touristikmedien

Die **Überlassung von Wohnraum zum Gebrauch ohne jegliche Dienstleistung** gilt nicht als gewerbliche Tätigkeit sondern als bloße Raumvermietung.



¹ Erlass Ge-060025/425-2001-Pö vom 5.4.2001

b) Sozialversicherung

Für die Privatzimmervermietung in Form von **Urlaub am Bauernhof** besteht eine Beitragspflicht bei der **Sozialversicherungsanstalt der Bauern (SVB)**.

Die aus der Privatzimmervermietung jährlich erzielten Einnahmen sind der Sozialversicherungsanstalt der Bauern bis spätestens 30. April des folgenden Jahres zu melden.

Es ist ein Freibetrag von € 3.700,00 vorgesehen, welcher von der SVB bei der Berechnung des Beitrages berücksichtigt wird.

Beispiel:

Einnahmen	€	20.000,00
Freibetrag	€	3.700,00
<u>Zwischensumme</u>	€	<u>16.300,00</u>
30 % Beitragsgrundlage	€	4.890,00
26,55 % SV-Beitrag	€	1.298,30

Die bloße Vermietung von Ferienwohnungen (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) bleibt davon unberührt.

Optionsmöglichkeit

Für die Betriebe besteht auch die Möglichkeit einer Option.

- „Kleine Option“: Hier sind die Einnahmen aus Nebentätigkeiten laut Einkommensteuerbescheid maßgeblich. Dies kann vor allem sinnvoll sein, wenn der Betrieb hohe Einnahmen zu verbuchen, hohe Investitionen getätigt bzw. hohe Abschreibungen zu verbuchen hat. Die kleine Option kann jährlich widerrufen werden.
Jährlicher Mindestbeitrag: € 2.502,79
- Gesamtbetriebliche Option: Es wird das Einkommen des Betriebes laut Einkommensteuerbescheid herangezogen. Verpflichtend ist die Einkommensermittlung im Rahmen der Teilpauschalierung durchzuführen.
Jährlicher Mindestbeitrag: rd. € 3.400

c) Steuern

Urlaub am Bauernhof

Die Gewinne aus der Privatzimmervermietung (insb. „Urlaub am Bauernhof“ mit Frühstück) können bis zu 10 Betten einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb darstellen. Von den Einnahmen aus der Privatzimmervermietung können pauschal Ausgaben in Höhe von 50 % (der Einnahmen) oder die tatsächlichen Ausgaben abgezogen werden.

Werden neben Zimmern mit Frühstück auch solche ohne Frühstück vermietet, können hinsichtlich der ohne Frühstück vermieteten Zimmer die Betriebsausgaben mit 30 % der entsprechenden Betriebseinnahmen (einschließlich USt) angesetzt werden (ausgenommen Dauervermietung).

Umsatzsteuerlich darf der pauschalierte Landwirt die USt in Rechnung stellen und behalten. Die Höhe der USt richtet sich nach der Lieferung bzw. Leistung. An Nichtunternehmer (Privatpersonen) werden für die Beherbergung 13 % und für das Frühstück 10 % verrechnet. An Unternehmer werden für Beherbergung und Frühstück 13 % in Rechnung gestellt.

Vermietung von Ferienwohnungen

Es liegen hier Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor, welche mittels Einnahmen-Ausgaben-Rechnung zu ermitteln sind.

Ab der Einkommenveranlagung 2006 dürfen die Vermieter von nicht mehr als 5 Appartements ohne Erbringung von Nebenleistungen die Werbungskosten mit 30 % der Einnahmen (ohne USt und Kurtaxe) schätzen. Die Einnahmen aus der Vermietung der Ferienwohnung sind grundsätzlich mit 13 % USt zu verrechnen.

Liegen die Voraussetzungen für die Kleinunternehmerregelung vor (siehe Seite 24), ist keine Umsatzsteuer zu verrechnen.

Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht

Bei Überschreiten der Grenzen € 15.000,- gesamtbetrieblicher Umsatz und € 7.500,- Barumsatz ist eine Registrierkasse zu führen, unabhängig davon gelten die Einzelaufzeichnungs- und Belegerteilungspflicht. Näheres im „Merkblatt zur Registrierkassenpflicht“ unter ooe.lko.at

Zur optimalen Steuergestaltung sollte vor einem Wechsel zwischen Urlaub am Bauernhof und Ferienwohnungsvermietung sowie vor größeren Investitionen steuerliche Beratung in Anspruch genommen werden.

d) Sonstige Bestimmungen

Meldepflicht

Die Aufnahme und Beendigung der Tätigkeit der Privatzimmervermietung ist binnen 2 Wochen der Standortgemeinde anzuzeigen (§ 39a Oö. Tourismus-Gesetz 1990).

Raumordnung

Im Grünland sind ohne Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan 4 Wohneinheiten (= Wohnungen) gestattet.

Folgende Voraussetzungen müssen jedoch gegeben sein:

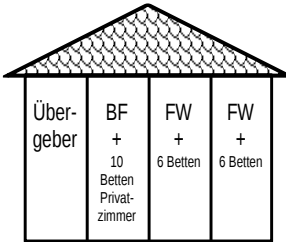
- Das Gebäude muss erhaltungswürdig und an das öffentliche Straßennetz angeschlossen sein.
- Bei Baumaßnahmen ist das äußere Erscheinungsbild im Wesentlichen zu erhalten.
- Das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Wohnbedarf für die bäuerliche Familie ist darin inbegriffen.

Die Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan ist ein mit Gemeinderatsbeschluss herbeigeführter Widmungsakt. Mit Sonderausweisung sind mehr als 4 Wohneinheiten möglich, wenn die o.a. Voraussetzungen eingehalten werden.

Beispiel: Am Hof wohnen die Übergeber sowie die Betriebsführer. Neben der Privatzimmervermietung sind Ferienwohnungen geplant. Ohne Sonderausweisung dürfen 2 Ferienwohnungen errichtet werden.

Wohnung 1:	Übergeber
Wohnung 2:	Betriebsführer (BF) inkl. 10 Betten Privatzimmervermietung
Wohnung 3:	Ferienwohnung (FW) mit 6 Betten
Wohnung 4:	Ferienwohnung (FW) mit 6 Betten



Das Diagramm zeigt ein Haus mit einem Giebel und vier vertikalen Räumen. Von links nach rechts sind die Räume beschriftet: 'Übergeber', 'BF + 10 Betten Privatzimmer', 'FW + 6 Betten' und 'FW + 6 Betten'. Die Räume sind durch vertikale Linien getrennt, und die Beschriftungen sind in den Räumen zentriert.

Im Grünland unterliegen Ersatz-, Neu- und Umbauten im Zusammenhang mit der Zimmervermietung raumordnungsrechtlichen Beschränkungen.

Die Beherbergung von Gästen als häusliche Nebenbeschäftigung ist im Rahmen der Privatzimmervermietung nur in bestehenden Gebäuden zulässig.

Trinkwasseruntersuchung

Es muss jährlich eine Trinkwasseruntersuchung durchgeführt werden.

Kanalanschluss

Liegt der land- und forstwirtschaftliche Betrieb innerhalb der 50-m-Zone zum öffentlichen Kanal, besteht grundsätzlich eine Kanalanschlusspflicht. Es kann jedoch um eine Ausnahme vom Kanalanschluss angesucht werden, sofern genug selbstbewirtschaftete Nutzfläche (Richtwert 0,70 ha pro gemeldeter Person) als auch genug Grubenraum (Richtwert 17,5 m³ pro gemeldeter Person) vorhanden sind.

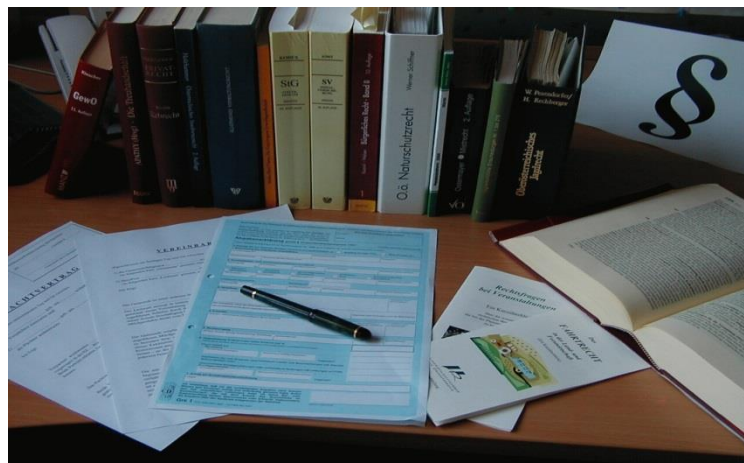
Jene Objekte oder Objektteile, die einer außeragrarischen Nutzung zugeführt wurden, erhalten keine Ausnahme (zB Ferienwohnungen, Vermietung für Wohnzwecke, ...). Für die übrigen Teile des Betriebes kann eine Ausnahme von der Kanalanschlusspflicht beantragt werden.

Änderung des Verwendungszweckes

Bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, dürfen nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benutzt werden. Es sollte eine Abklärung mit der Baubehörde erfolgen, ob eine Änderung des Verwendungszweckes des land- und forstwirtschaftlichen Gebäudes im Sinne dieser Bestimmung vorliegt.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Pro Privatzimmer ist zusätzlich ein Stellplatz vorzusehen (§ 15 Oö. Bautechnikverordnung).



3) Gewerbliche Zimmervermietung

a) Gewerbe

Wenn die unter Punkt 2. angeführten Bedingungen zur Ausnahme aus der GewO nicht eingehalten werden (können), ist ein Gewerbe anzumelden.

Das zutreffende Gewerbe ist das **Gastgewerbe in der Betriebsform der Beherbergung von Gästen**, welches entweder ein freies oder reglementiertes Gewerbe darstellt.



Freie Gewerbe sind zB

- Frühstückspensionen unter Einhaltung folgender Voraussetzungen:
 - max. 10 Betten
 - Verabreichung von Frühstück und kleinen Imbissen
 - Ausschank von nichtalkoholischen Getränken, von Bier in handelsüblichen verschlossenen Gefäßen sowie von gebrannten geistigen Getränken als Beigabe zu diesen Getränken
- Schutzhütten

Bei freien Gewerben ist kein Befähigungsnachweis erforderlich.

Reglementiertes Gewerbe

Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt (zB bei einer Frühstückspension mit mehr als 10 Betten), ist das **reglementierte Gastgewerbe** anzumelden und der entsprechende Befähigungsnachweis zu erbringen.

b) Anmeldung

Die Gewerbeanmeldung ist bei jener **Behörde** (Bezirkshauptmannschaft oder Magistrat) vorzunehmen, in deren Bezirk das Gastgewerbe ausgeübt werden soll.

Gewerbeanmeldungen können auch vom Gründer-Service in jeder Wirtschaftskammer-Bezirksstelle an die zuständige Behörde weitergeleitet werden.

Bei der Gewerbeanmeldung sind folgende **Unterlagen mitzunehmen** bzw. folgende **Informationen** zu geben:

- Art der Gewerbeausübung (Beherbergung, Ausschank von Getränken, Verabreichung von Speisen, ...)
- Standort des Betriebes
- Beabsichtigte Betriebsart (zB Hotel, Gasthaus, ...)
- Identitätsnachweis (Reisepass oder Personalausweis)
- Befähigungsnachweis (nur bei reglementierten Gewerben)
- Ev. NeuFöG-Bestätigung

c) Allgemeine Voraussetzungen

- Eigenberechtigung, welche mit Erreichen der Volljährigkeit (18 Jahre) gegeben ist.
- Fehlen von Ausschlussgründen, wie zB gerichtliche Verurteilung wegen betrügerischer Krida, Schädigung fremder Gläubiger, bestimmter Finanzvergehen oder Verurteilung wegen einer sonstigen strafbaren Handlung zu mehr als 3 Monaten Freiheitsstrafe oder zu einer Geldstrafe von mehr als 180 Tagsätzen. Beim Gastgewerbe stellen weiters bestimmte Verurteilungen nach dem Suchtmittelgesetz Ausschlussgründe dar.
- Befähigungsnachweis (nur bei reglementierten Gewerben)

d) Befähigungsnachweis

Die Befähigung für die Ausübung eines Gastgewerbes kann nachgewiesen werden **durch²**:

1. Zeugnis über den erfolgreichen Abschluss einer Fachakademie für Tourismus oder
2. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss einer Studienrichtung an einer Universität oder eines zur Verleihung eines international gebräuchlichen Mastergrades führenden Universitätslehrganges oder
3. Zeugnis über den erfolgreichen Abschluss eines Fachhochschul-Studienganges, dessen schwerpunktmäßige Ausbildung im Bereich des Tourismus liegt, oder

² siehe BGBl. II 2003/51 (Gastgewerbe-Verordnung)

4. Zeugnis über den erfolgreichen Abschluss einer Höheren Lehranstalt für Tourismus oder einer Höheren Lehranstalt für Fremdenverkehrsberufe oder deren Sonderformen und Schulversuche, sofern im Rahmen der Schulausbildung ein Praktikum von insgesamt mindestens drei Monaten absolviert wurde, oder
5. Zeugnisse über die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung in einem gastgewerblichen Lehrberuf (Koch, Restaurantfachmann, Hotel- und Gastgewerbeassistent, Systemgastronomiefachmann) oder in einem kaufmännischen Lehrberuf, sofern die kaufmännische Berufsausbildung im Rahmen eines Gastgewerbebetriebes absolviert wurde, oder
6. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss einer mindestens dreijährigen berufsbildenden mittleren oder einer nicht durch Z 4 erfassten berufsbildenden höheren Schule, in der schwerpunktmäßig gastgewerbliche Fertigkeiten und Kenntnisse vermittelt werden, sofern im Rahmen der Schulausbildung ein Praktikum von insgesamt mindestens drei Monaten absolviert wurde, oder
7. Zeugnisse über den erfolgreichen Abschluss eines nicht durch eine andere Ziffer erfassten mindestens zweijährigen Speziallehrganges oder Lehrganges, in dem schwerpunktmäßig gastgewerbliche Fertigkeiten und Kenntnisse vermittelt werden, sofern im Rahmen des Ausbildungsganges ein Praktikum von insgesamt mindestens drei Monaten absolviert wurde, oder
8. Zeugnis über eine ununterbrochene dreijährige Tätigkeit in leitender Stellung (§ 18 Abs 3 GewO) im Gastgewerbe oder
9. Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung im Lehrberuf Konditor (Zuckerbäcker) und eine nachfolgende ununterbrochene, mindestens eineinhalbjährige Tätigkeit als Selbstständiger oder als Betriebsleiter (§ 18 Abs. 3 GewO 1994) im Gastgewerbe oder
10. Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Lehrabschlussprüfung im Lehrberuf Konditor (Zuckerbäcker) und eine nachfolgende ununterbrochene, mindestens zweieinhalbjährige Tätigkeit in leitender Stellung im Gastgewerbe oder
11. Zeugnis über die erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung.

Zur Vorbereitung auf die Befähigungsprüfung werden im **WIFI** entsprechende Kurse angeboten.

Wenn diese Befähigung nicht erbracht werden kann, bleibt die Möglichkeit

- der Feststellung einer individuellen Befähigung durch die Bezirkshauptmannschaft (Bezirk des Wohnortes) oder
- der Bestellung eines gewerberechtlchen Geschäftsführers mit Befähigungsnachweis. Dieser muss entweder ein mindestens 20 Stunden im Betrieb beschäftigter Dienstnehmer sein oder dem vertretungsbefugten Organ der Gesellschaft angehören, dh Vollhafter oder GmbH-Geschäftsführer sein.

Hinsichtlich individueller Befähigung könnte zB mit einer entsprechenden einschlägigen Praxis argumentiert werden.

e) Betriebsanlagengenehmigung

Eine **gewerbliche Betriebsanlage (BA)** ist jede örtlich gebundene Einrichtung, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist, wie zB Hotel, Parkplatz, ... und unterliegt einer Genehmigungspflicht, wenn sie „geeignet“ ist, Gefährdungen, Belästigungen oder sonstige nachteilige Einwirkungen hervorzurufen. Eine abstrakte Gefährdungsmöglichkeit reicht.

Genehmigungspflichtige BA dürfen erst errichtet oder betrieben werden, wenn alle erforderlichen Bewilligungen vorliegen. Für die Anmeldung des Gewerbes ist die BA-Genehmigung jedoch noch nicht notwendig.

Das BA-Genehmigungsverfahren kann je nach Projekt als ordentliches oder vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Ordentliches Verfahren

Beim ordentlichen Verfahren erfolgt nach Antragstellung eine Vorprüfung durch die Behörde, danach ein Lokalaugenschein mit den Nachbarn, bei dem eine Verhandlungsschrift erstellt wird. Die Entscheidung erfolgt mittels Bescheid.

Vereinfachtes Verfahren

Beim vereinfachten Verfahren ist eine „Augenscheinsverhandlung“ im Betrieb nicht verpflichtend. Die Parteistellung der Nachbarn ist beschränkt auf die Frage, ob die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vorliegen. Dh. sie können keine inhaltlichen Einwendungen und auch keine inhaltliche Berufung gegen den Bescheid erheben. Sie können aber wegen Anwendung des vereinfachten Verfahrens an Stelle eines ordentlichen Verfahrens berufen. Inhaltlich steht ihnen nur ein Anhörungsrecht durch die Behörde zu.

Das vereinfachte Verfahren gilt zB für folgende Betriebe:

- Beherbergungsbetriebe mit nicht mehr als 100 Fremdenbetten
- Gastronomiebetriebe mit bis zu 200 Verabreichungsplätzen, in denen weder musiziert noch zB mit einem Tonbandgerät Musik wiedergegeben wird
- Mischbetriebe der Gastronomie und Beherbergung, die den oben angeführten Kriterien jeweils entsprechen
- Freie Gastgewerbe, wie zum Beispiel Gästebeherbergung bis 10 Fremdenbetten, Schutzhütten, ...

Der Inhaber einer BA hat diese **alle 5 Jahre** (bzw. bei einer Genehmigung nach dem vereinfachten Verfahren **alle 6 Jahre**) zu prüfen oder überprüfen zu lassen, ob sie dem Genehmigungsbescheid und den sonst für die Anlage geltenden Vorschriften entspricht.

Dem Ansuchen um Betriebsanlagengenehmigung sind folgende **Unterlagen** beizuschließen:

- Antrag an die Gewerbebehörde, Inhaltsverzeichnis (1-fach)
- Name und Anschrift des Eigentümers des Betriebsgrundstückes (sowie ev. Grundbuchsauszug) sowie der Eigentümer der an das Betriebsgrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke (1-fach)
- Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs-, Bebauungs- oder Katasterplan (aktuelle Kopie auf dem Gemeindeamt/Magistrat erhältlich) (1-fach)
- Lageplan (M 1 : 500), Grundrisspläne (M 1 : 100), Gebäudeschnitt (M 1 : 100) und gegebenenfalls Einrichtungspläne (4-fach)
- Baubeschreibung und Angaben zum Brandschutz (4-fach)
- Betriebsbeschreibung (zB Situierung des Betriebes, Abstände zu Anrainern, verkehrsmäßige Anbindung, Wasser- und Energiever- und entsorgung, Öffnungszeiten, Zahl der Beschäftigten, Zahl der Sitzplätze, Betriebsabläufe, Angebot und Kundenkreis, Lagerung, Abstellplätze, ...) (4-fach)
- Maschinenaufstellungsplan und Maschinenverzeichnis (4-fach)
- Angaben zum Arbeitnehmerschutz (zB Öffnungszeiten, Mitarbeiteranzahl, Arbeitsraumgröße und -höhe, Lage und Ausführung von Ausgängen, Stiegen, Gängen und Fluchtwegen, Sanitäreinrichtungen, Arbeitsräumen, ...) (4-fach)
- Hygienebestimmungen (zB Ausstattung der Arbeits- und Lager-räume, ...) (4-fach)
- Emissionsangaben zu Lärm, Luft und Wasser (4-fach)
- Abfallwirtschaftskonzept (4-fach)



Sonstige Bestimmungen

Im Betriebsanlageverfahren werden nur die gewerblichen Voraussetzungen überprüft.

Besondere Auflagen können sich aber auch aus den **bau- und naturschutzrechtlichen Vorschriften** ergeben.

Zu berücksichtigen sind daher auch noch die Bauordnung, die Flächenwidmung, Naturschutzgesetze und Denkmalschutzbestimmungen.

Die unter Punkt 2 d) angeführten Hinweise zur Raumordnung, Kanalanschluss, etc... sind hier ebenfalls zu beachten.

f) Sozialversicherung

Gewerbetreibende sind in der **Kranken-, Pensions- und Unfallversicherung pflicht-versichert**, nicht jedoch in der Arbeitslosenversicherung. Die Pflichtversicherung beginnt mit dem Tag der Erlangung der Gewerbeberechtigung. Der Gewerbetreibende ist verpflichtet innerhalb eines Monats eine entsprechende Meldung an die Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft zu erstatten.

Beitragsgrundlage (BGL) für die Versicherungsbeiträge sind die Einkünfte aus Gewerbebetrieb (Einnahmen abzüglich Betriebsausgaben) laut dem jeweiligen Einkommensteuerbescheid zuzüglich der vorgeschriebenen Beiträge zur Kranken- und Pensionsversicherung. Da der Steuerbescheid oft erst einige Jahre später vorliegt, werden die Beiträge vorläufig von den Einkünften des drittvorangegangenen Kalenderjahres bemessen und bei Vorliegen des Bescheides entsprechend den aktuellen Einkünften korrigiert.

Krankenversicherung

Die Krankenversicherung beträgt grundsätzlich 7,65 % der BGL. In den ersten beiden Beitragsjahren fällt unabhängig vom Gewinn ein Fixbetrag von € 32,57 monatlich an. Die Mindestbeitragsgrundlage beträgt € 5.108,40 jährlich. Zu beachten ist auch die Höchstbeitragsgrundlage von € 69.720 jährlich.

Pensionsversicherung

Die Pensionsversicherung beträgt 18,50 % der BGL. Die Mindestbeitragsgrundlage beträgt € 8.682,24 jährlich. Die Höchstbeitragsgrundlage beträgt € 69.720 jährlich.

Unfallversicherung

Sie beträgt unabhängig vom Gewinn € 9,33 monatlich.

Selbständigenvorsorge

Seit 1.1.2008 gibt es dieses Vorsorgemodell verpflichtend auch für alle Gewerbetreibenden, die in der gewerblichen Krankenversicherung (KV) pflichtversichert sind (Ausnahme: Pensionisten).

Der Beitrag beträgt 1,53 % der vorläufigen KV-Beitragsgrundlage und wird von der Sozialversicherung der gewerblichen Wirtschaft gemeinsam mit den Krankenversicherungsbeiträgen vorgeschrieben, eingehoben und an die jeweilige betriebliche Vorsorgekasse abgeführt. Der Unternehmer hat innerhalb von 6 Monaten eine Mitarbeitervorsorgekasse auszuwählen. Erfolgt keine Auswahl, wird eine Kasse zugeteilt.

Freiwillige Arbeitslosenversicherung

Seit 1.1.2009 besteht für Selbständige die Möglichkeit, sich freiwillig gegen Arbeitslosigkeit zu versichern. Über Details informiert die Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft automatisch nach der Gewerbeanmeldung.



Kleinunternehmerregelung

Unter bestimmten Voraussetzungen besteht für Kleingewerbetreibende die Möglichkeit, eine Ausnahme von der Kranken-, Pensionsversicherung und der Selbständigenvorsorge nach dem GSVG (Gewerbliches Sozialversicherungsgesetz) zu erwirken, mit der Folge, dass dann nur mehr der Unfallversicherungsbeitrag zu bezahlen ist.

Kleingewerbetreibende sind Personen,

- deren jährliche Einkünfte den Betrag von € 5.108,40 und
- deren jährlicher Umsatz den Betrag von € 30.000,00

nicht übersteigen.

Der **Antrag auf Ausnahme** von der Vollversicherungspflicht kann nur von einer Person gestellt werden, die

- innerhalb der letzten 60 Kalendermonate (KM) nicht mehr als 12 KM nach dem GSVG pflichtversichert war oder
- das 60. Lebensjahr vollendet hat oder
- das 57. Lebensjahr vollendet und innerhalb der letzten 5 Kalenderjahre vor Antragstellung die oben angeführten Einkommens- und Umsatzgrenzen nicht überschritten hat.

Es ist jedoch zu beachten, dass dann aus der gewerblichen Tätigkeit keine Absicherung in der Kranken- und Pensionsversicherung besteht!

Mehrfachversicherung

Wird sowohl ein gewerblicher als auch ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb geführt, werden die Beiträge nach dem GSVG durch die Ausübung der BSVG-versicherungspflichtigen Tätigkeit nicht beeinflusst; dh hier sind **Beiträge an beide Versicherungsanstalten** zu zahlen und beide Mindestbeitragsgrundlagen anzuwenden. Es gilt jedoch die gemeinsame Höchstbeitragsgrundlage von € 69.720 jährlich.

g) Steuern

Einkommensteuer

Bei der gewerblichen Zimmervermietung liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor.

Die **Gewinnermittlung** kann folgendermaßen erfolgen:

- Doppelte Buchführung (Betriebsvermögensvergleich)
- Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
- Pauschalierung

Bei der Pauschalierung können 12 % vom Nettoumsatz als Betriebsausgabenpauschale angesetzt werden. Neben dieser Pauschale dürfen nur mehr ganz bestimmte Betriebsausgaben, wie zB Löhne, Gehälter, Lohnnebenkosten, Wareneingang, Pflichtversicherungsbeiträge des Unternehmers, usw. abgezogen werden.

Für die Anwendung dieser Pauschalierung müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Gewinnermittlung durch Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
- Umsätze im vorangegangenen Jahr von nicht mehr als € 220.000,-

Umsatzsteuer

Der Gewerbetreibende hat für die Zimmervermietung grundsätzlich **13 % Umsatzsteuer** in Rechnung zu stellen und ist andererseits berechtigt, sich die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als **Vorsteuer** abzuziehen.

Pauschalierung für das Gastgewerbe

Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Pauschalierung:

- Erforderlichkeit und Vorliegen einer Gastgewerbeberechtigung während des gesamten Wirtschaftsjahres. Für „freie“ Gastgewerbe ist die Verordnung nicht anwendbar.
- Keine Buchführungspflicht und kein freiwilliges Führen von Büchern.
- Die Umsätze des Wirtschaftsjahres liegen nicht über € 255.000,-.

Die neue Verordnung sieht anstatt einer Umsatzpauschalierung eine Ausgabenpauschalierung in Form eines Modulsystems vor. Es kann nur das Grundmodul oder das Grundmodul in Kombination mit dem Mobilitätspauschale und/oder dem Energie- und Raumpauschale in Anspruch genommen werden.

- Das **Grundpauschale** beträgt 10 % vom Umsatz, mindestens jedoch € 3.000,- , höchstens € 25.500,-. Es darf kein Verlust entstehen.
- Das **Mobilitätspauschale** beträgt 2 % vom Umsatz und ist mit dem höchsten Pendlerpauschale bzw. mit max. € 5.100,- gedeckelt. Wird das Mobilitätspauschale nicht in Anspruch genommen, können stattdessen die tatsächlichen Kosten in Ansatz gebracht werden.
- Das **Energie- und Raumpauschale** beträgt 8 % vom Umsatz, höchstens maximal jedoch € 20.400,-.

	Höhe	Voraussetzung	Erfasst insbesondere:
Grundmodul	10%, mindestens 3.000 €	Allgemeine Voraussetzungen für die Anwendung der Pauschalierung (Umsatzgrenze, Gewerbeberechtigung, gewerbliche Einkünfte)	Bürobedarf, Werbung, Literatur, Bewirtung und Betreuung, Versicherungen (wenn nicht vom Raummodul erfasst), Arbeitszimmer innerhalb des Wohnungsverbandes (inkl. damit verbundener Aufwendungen wie Inventar), geringwertige Wirtschaftsgüter
Mobilitätsmodul	2%	Inanspruchnahme des Grundmoduls	Kosten für betriebliche Fahrzeuge, Verkehrs- u. Reisekosten des Unternehmers (Diäten, Kfz-Kosten, Kosten des öffentlichen Verkehr)
Energie- und Raummodul	8%	Inanspruchnahme des Grundmoduls	Ausgaben für Räumlichkeiten außerhalb des Wohnungsverbandes, die dem Gastgewerbe dienen, wie zB Strom, Wasser, Gas, Öl, Reinigung, Rauchfangkehrer, liegenschaftsbezogene Aufwendungen, Abgaben und Versicherung

Nicht pauschaliert werden Personalkosten, Sozialversicherungs- und Lohnnebenkosten, Fort- und Ausbildung der Dienstnehmer, Investitionen, Instandhaltung, Inventar- und Geschäftseinrichtung, Fremdmittelkosten (Zinsen), Wareneinsatz, Miete und Pacht und Gebäude-Afa.

Bindung: Nimmt ein Betrieb die Pauschalierung in Anspruch, so gilt dies in der gewählten Form für das laufende und die zwei nachfolgenden Wirtschaftsjahre.

Kleinunternehmer

Unternehmer, deren jährlicher **Nettoumsatz den Betrag von € 30.000,- nicht übersteigt**, gelten umsatzsteuerlich als Kleinunternehmer. Dies hat zur Folge, dass ihre Umsätze nicht der Umsatzsteuer unterliegen und sie auch keinen Vorsteuerabzug geltend machen können. Diese Umsatzgrenze darf in einem Zeitraum von 5 Jahren einmal um max. 15 % überschritten werden.

Jeder Kleinunternehmer kann mit einem Antrag auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung verzichten und die Umsatzsteuer nach den allgemeinen Regeln des Umsatzsteuergesetzes verrechnen. In diesem Fall hat er auch den Vorsteuerabzug. Der Antrag ist bis zur Rechtskraft des Umsatzsteuerbescheides möglich und bindet den Unternehmer für mindestens 5 Jahre.

Werden neben den Einkünften aus dem Gewerbebetrieb auch zB Umsätze aus Land- und Forstwirtschaft erzielt, ist auch eine mögliche **Unternehmeridentität** zu beachten.

Liegt diese vor, sind die Umsätze aus beiden Unternehmen hinsichtlich der Kleinunternehmergrenze zusammenzurechnen. Wenn der Umsatz vom landwirtschaftlichen Betrieb pauschal ermittelt wird, kann der Umsatz mit 150 % des Einheitswertes geschätzt werden (zB wird bei einem Einheitswert von € 10.000,- von einem Umsatz von € 15.000,- ausgegangen).

Eine Unternehmeridentität ist zB nicht gegeben, wenn der Gewerbebetrieb nur von einem Ehepartner geführt wird, die Land- und Forstwirtschaft jedoch von beiden Ehepartnern.

Einzelaufzeichnungs-, Registrierkassen- und Belegerteilungspflicht

Bei Überschreiten der Grenzen € 15.000,- gesamtbetrieblicher Umsatz und € 7.500,- Barumsatz ist eine Registrierkasse zu führen, unabhängig davon gelten die Einzelaufzeichnungs- und Belegerteilungspflicht. Näheres im „Merkblatt zur Registrierkassenpflicht“ unter ooe.lko.at

Hinweis:

Da bei einem Umstieg ins Gewerbe verschiedenste steuerliche Fragestellungen auftreten können, ist die Inanspruchnahme einer Beratung durch den Steuerberater zu empfehlen (zB AfA-Bemessung, Bewertungsfragen bei Gebäudenutzung für nichtlandwirtschaftliche Zwecke, ...).

h) Gründungskosten

Die **Gründungskosten** sind davon abhängig, ob ein Einzelunternehmen oder eine Gesellschaft gegründet wird.

Bei **Gesellschaften** fallen neben den Gebühren für die Gewerbeanmeldung und eventuellen Kosten hinsichtlich der Betriebsanlagengenehmigung in der Regel auch Kosten für einen Gesellschaftsvertrag und die Firmenbucheintragung an.

Zu beachten ist weiters, dass je nach gewählter Gesellschaftsform bzw. Anzahl der Gesellschafter auch mehrere Gewerbeanmeldungen notwendig sein können.

Bei der Gründung eines **Einzelunternehmens** betragen zB die Kosten für die Gewerbeanmeldung ca. € 57,00 (bzw. mit Bestellung eines gewerberechtlichen Geschäftsführers ca. € 71,00). Eine Firmenbucheintragung ist in der Regel bei der Neugründung von Einzelunternehmen nicht notwendig.

Bei Gründung einer **Personengesellschaft (OG oder KG) oder einer GmbH** betragen die Kosten für die Gewerbeanmeldung ca. € 71,00, die Kosten für die Firmenbucheintragung ca. € 150,00 bis € 370,00 sowie die Beglaubigungskosten ca. € 90,00. Bei der GmbH-Gründung fallen weiters die Gesellschaftsteuer (1 % des einbezahlten Stammkapitals) in Höhe von mind. € 175,00, Kosten für die Veröffentlichung im Amtsblatt der Wiener Zeitung (ca. € 70,00 bis € 130,00) sowie Notarerrichtungskosten von ca. € 2.000,00 an.

Bei der Gründung einer **GmbH & Co KG** ergeben sich entsprechend höhere Kosten, da hier die Gründung von zwei Gesellschaften (GmbH und KG) notwendig ist.

Die Gebühr für den **Antrag auf Betriebsanlagengenehmigung** beträgt € 14,30. Die entsprechenden Beilagen sind mit € 3,90 pro Bogen (DIN A3), höchstens jedoch mit € 21,80 je Beilage zu vergebühren.

i) Förderungen

Durch das **Neugründungs-Förderungsgesetz (NeuFöG)** werden unter bestimmten Voraussetzungen Unternehmensneugründungen von diversen in diesem Zusammenhang stehenden Abgaben und Gebühren (zB Gewerbeanmeldung, Firmenbucheintragung, Gesellschaftsteuer, Feststellung der individuellen Befähigung, ...) sowie im ersten Jahr von bestimmten Lohnnebenkosten befreit.

Neugründer sind Personen oder Gesellschaften, die einen Betrieb durch Schaffung einer bisher nicht vorhandenen betrieblichen Struktur neu eröffnen, wobei sich der Betriebsinhaber in den letzten 15 Jahren vor der Neugründung nicht in vergleichbarer Art (in einer vergleichbaren Branche) beherrschend betrieblich betätigt haben darf.

Eine Gebührenbefreiung lt. NeuFöG ist eventuell dann möglich, wenn die Neueröffnung des Gastgewerbebetriebes sofort in gewerblicher Form erfolgt und nicht bereits außerhalb der Gewerbeordnung betrieben worden ist.

Der Neugründer muss in einem **amtlichen Formular** eine Erklärung über die Neugründung abgeben. Auf diesem Formular muss **von der Wirtschaftskammer bestätigt** werden, dass die Erklärung der Neugründung unter Inanspruchnahme einer Beratung erstellt worden ist.

Einen Überblick über die meisten gewerblichen Förderungen bietet die Förderdatenbank der Wirtschaftskammer unter <http://wko.at/foerderungen>.

Das Bestehen einer wirtschaftlichen Selbstständigkeit (zB der Betrieb einer Landwirtschaft) stellt jedoch oftmals einen Ausschlussgrund dar.

j) Wirtschaftskammer (WK)-Mitgliedschaft

Mit der Anmeldung eines Gewerbes ist man automatisch Pflichtmitglied bei der Wirtschaftskammer, welche Interessenvertretung und Service für ihre Mitglieder bietet. Als Mitglied sind folgende Beträge zu entrichten:

Grundumlage

Diese ist für jede Berechtigung zum selbstständigen Betrieb eines Unternehmens, die in den Wirkungsbereich einer Fachgruppe (eines Fachverbandes) fällt, zu entrichten.

Fachgruppe Hotellerie in OÖ:

<i>Schutzhütte, Gesellenheim</i>	<i>€ 102,00 pro Jahr</i>
<i>Frühstückspension bis zu 10 Betten, Ferienhaus, Erholungsheim, Fremdenheim</i>	<i>€ 140,00 pro Jahr</i>
<i>Pension, Gasthof mit über 8 Betten, Hotel Garni</i>	<i>€ 191,00 pro Jahr</i>
<i>Hotel, Motel, Hotelpension, Rasthaus mit über 8 Betten, Kurhaus und Kneippanstalt</i>	<i>€ 254,00 pro Jahr</i>

Für juristische Personen, zB GmbH, verdoppeln sich diese Beträge.

Kammerumlage 1 (KU 1)

Wird aus der gewerblichen Tätigkeit ein Umsatz von mehr als € 150.000,00 netto jährlich erwirtschaftet, ist eine vorsteuerabhängige Umlage quartalsmäßig zu berechnen und zu bezahlen. Die KU 1 beträgt derzeit 0,3 % der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage richtet sich dabei nach den in der Umsatzsteuervoranmeldung ermittelten Beträgen für Vorsteuer, Einfuhrumsatzsteuer und Erwerbsteuer abzüglich der USt auf den Eigenverbrauch.

Kammerumlage 2 (KU 2)

Wenn im gewerblichen Betrieb ArbeitnehmerInnen beschäftigt werden und dafür Löhne und Gehälter von insgesamt mehr als € 1.095,00 pro Monat bezahlt werden, ist monatlich die lohnabhängige KU 2 zu entrichten. In Oberösterreich beträgt diese 0,36 % der Brutto-Lohn- und Gehaltssumme.

k) Weitere Informationsstellen

- **Wirtschaftskammer Oberösterreich** (<http://wko.at>) bzw. **Gründerservice der WK OÖ** (Tel.: 05-90909 – www.gruenderservice.at)

Neben einer Beratung und einer umfangreichen Information bietet die WK OÖ auch Unterstützung bei der Abwicklung der Behördenkontakte im Zusammenhang mit der Gründung.

- Bei den **Bezirkshauptmannschaften** finden kostenlose Betriebsanlagensprechtage statt.

Kontaktadresse:

Landwirtschaftskammer OÖ
Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Kundenservice
Tel.: 050/6902-1000, e-mail: kundenservice@lk-ooe.at

Referat für Ernährung und Direktvermarktung
Tel.: 050/6902-1447, e-mail: ref-dv@lk-ooe.at

Rechtsabteilung
Tel.: 050/6902-1290, e-mail: abt-re@lk-ooe.at



Herausgeber:

Landwirtschaftskammer OÖ
Auf der Gugl 3, 4021 Linz

Bildnachweis:

Landwirtschaftskammer Oberösterreich (Seite 1, 9, 10, 16 und 17)
Fam. Huber, „Waldbothgut“, 4030 Linz (Seite 4)
Fotoarchiv des BMLFUW (Seite 3, 5, 14)

Hinweis:

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das Jahr 2016. Üblicherweise ändern sich die Werte für jedes Jahr geringfügig.

Alle Angaben in dieser Broschüre erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr, jegliche Haftung für eventuell fehlerhafte Angaben und deren Folgen des Herausgebers und der Autoren ist ausgeschlossen.

Bei Abweichungen von geschlechtergerechten Formulierungen gilt die gewählte Form für Frauen und Männer gleichermaßen.