

Landwirtschaft und Tourismus (2)

Parkplatzvermietung durch Landwirte

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 zu Parkplätzen für Touristen umgestalten können. Möchten Sie als Landwirt Parkplatzflächen an die Gemeinde verpachten, finden Sie Informationen im Merkblatt „Landwirtschaft und Tourismus (3) – Verpachtung von Parkplatzflächen an die Gemeinde“.



© gubernat/stock.adobe.com

Abgrenzung Land- und Forstwirtschaft – Gewerbe

Das Errichten und Betreiben von Parkplätzen stellt weder Urproduktion noch ein land- und forstwirtschaftliches Nebengewerbe dar.

Dennoch ist die Parkplatzbewirtschaftung unter folgenden Voraussetzung von der Gewerbeordnung ausgenommen:

- es werden maximal 50 Parkplätze geschaffen und
- der Betreiber beschränkt sich auf die bloße Parkplatzvermietung ohne Erbringung weiterer Dienstleistungen.

Die Errichtung einer Schrankenanlage zur Zu- und Abfahrt begründet dabei noch keine Anwendung der Gewerbeordnung.

Wird jedoch etwa eine WC-Anlage zur Verfügung gestellt, so handelt es sich um eine der Gewerbeordnung unterliegende Tätigkeit.

Ist aufgrund der Größe oder erbrachten Dienstleistungen eine Gewerbebeanmeldung erforderlich, so ist das freie Gewerbe „Halten von Räumen und Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Garagierungsgewerbe)“ anzumelden. Für die Gewerbebeanmeldung und -ausübung ist kein Befähigungsnachweis erforderlich.

Zuständige Gewerbebehörde ist die BH bzw. das Magistrat.

Bau- und raumordnungsrechtliche Genehmigung

Es muss vorab mit der Gemeinde geklärt werden, ob der geltende Flächenwidmungsplan die Errichtung eines Parkplatzes erlaubt. Dabei wird auch die Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild geprüft.

In einem weiteren Schritt wird geklärt, ob eine baurechtliche Genehmigung nötig ist:

- Unbefestigte bzw. lediglich geschotterte Parkplätze sind baurechtlich weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig. Mögliche Lärmimmissionen unterliegen dem Zivilrecht.
- Bei befestigten Parkplätzen (asphaltiert etc.) wird im Zuge einer individuellen Prüfung festgelegt, ob eine Bauanzeige aufgrund der baulichen Ausführung, der Ableitung von Oberflächenwässern und von Lärmimmissionen erforderlich ist.

Für die Zu- und Abfahrt auf eine öffentliche Straße ist die Zustimmung der Straßenverwaltung einzuholen.

Naturschutzrechtliche Genehmigung

Die Neuanlage von Parkplätzen im Grünland ist vor Ausführung der Naturschutzbehörde (BH oder Magistrat) anzuzeigen, soweit die beanspruchte Fläche ein Ausmaß von 1.000 qm übersteigt.

Sind für die Errichtung geländegestaltende Maßnahmen (Abtragung oder Aufschüttung) auf einer Fläche von mehr als 2.000 qm erforderlich und wird die Höhenlage dadurch mindestens an einer Stelle um mehr als einen Meter geändert, so bedarf es einer naturschutzrechtlichen Bewilligung.

Achtung: in Gebieten mit besonderer Schutzkategorie bestehen unter Umständen weitergehende Anzeige- und Bewilligungspflichten.

Parkplatzvermietung

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 der Grundstückseigentümer das Grundstück selber dauerhaft als Parkplatz nutzt, wobei der landwirtschaftliche Hauptzweck nicht mehr gegeben ist. Die Einheitsbewertung hat auch Indizwirkung für die einkommen- und umsatzsteuerrechtliche Beurteilung der Einnahmen/Umsätze aus der Parkplatzvermietung.

Einkommensteuer

Die längerfristige oder dauerhafte Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen (Parkplatz) führt zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, soweit es sich um eine bloße Nutzungsüberlassung handelt. Werden weitere Leistungen erbracht und wird dadurch jenes Maß an Verwaltungsarbeit, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens (Liegenschaftsvermögens) verbunden ist, deutlich überschritten, führt dies zu gewerblichen Einkünften.

Bei einer bloß kurzfristigen Vermietung ohne zusätzliche Tätigkeit 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 Vermietung (Nutzungsüberlassung) von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen unterliegt dem Umsatzsteuersatz von 20 %. Bei Vorliegen der Voraussetzungen steht auch ein Vorsteuerabzug zu. Ausnahme Kleinunternehmerregelung: 0 % USt.

Gewerbliche Sozialversicherung

Soweit Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen, begründet dies grundsätzlich Beitragspflicht zur gewerblichen Sozialversicherung.

Steuerberatung

Im Vorfeld ist eine einzelfallbezogene Beratung durch einen Steuerberater empfehlenswert.

Förderungen

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

Parkplatzordnung

Es wird empfohlen, bei dem Ein- und Ausfahrtsbereich eine Parkplatzordnung anzubringen. Ein Muster steht als Download zur Verfügung.

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.