



Urlaub auf dem Bauernhof: Worauf man bei der Steuer achten muss

Allgemeines

Vermieten land- und forstwirtschaftliche Betriebe Ferienzimmer, so stellt sich die Frage nach den steuerlichen Folgen. Nachfolgend sollen die einkommensteuerliche und die umsatzsteuerliche Behandlung näher erläutert werden.

1. Einkommensteuer

1.1 Welche Einkunftsart?

Hier muss zunächst geklärt werden, welcher der sieben Einkunftsarten des Einkommensteuergesetzes (EStG) die Vermietungstätigkeit zugeordnet werden kann. In Frage kommen dabei insbesondere Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft oder aus Gewerbebetrieb, unter Umständen können es auch solche aus Vermietung und Verpachtung sein.

Grundsätzlich ist die Vermietung von Zimmern und Wohnungen an Feriengäste keine land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit, sondern es handelt sich entweder um eine gewerbliche bzw. vermögensverwaltende Tätigkeit. Aus Vereinfachungsgründen wird die Vermietung von Ferienwohnungen, die landwirtschaftliches Betriebsvermögen darstellen, noch der Landwirtschaft zugerechnet, wenn weniger als vier Zimmer und weniger als sechs Betten zur Beherbergung von Fremden bereitgehalten werden und keine Hauptmahlzeit gewährt wird bzw. Vermögensverwaltung vorliegt.

Bei Ferienwohnungen, die nicht im Betriebsvermögen gehalten werden, wird regelmäßig die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ vorliegen, wenn es sich hierbei nur um sog. Vermögensverwaltung handelt. Dies ist aber nicht der Fall, wenn die Verwaltung des Grundbesitzes eine umfangreichere Tätigkeit erfordert, die über das bei langfristigen Vermietungen übliche Maß hinausgeht, oder wenn der Vermieter zugleich Leistungen erbringt, die eine bloße

Vermietungstätigkeit überschreiten (z.B. ähnlich wie ein Hotelbetrieb bzw. Fremdenpension).

1.2 Folgen der Zuordnung

a) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft

Bei der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG (Einnahmen-Überschussrechnung) und § 4 Abs. 1 EStG (Bilanz) sind die Gewinne aus der Zimmerüberlassung (nach Abzug der anteiligen Betriebsausgaben, einschließlich der Abschreibung) als landwirtschaftlicher Gewinn zu versteuern.

Wird dagegen die Gewinnermittlung nach Durchschnittssätzen gemäß § 13a EStG angewandt, ist zu differenzieren:

- So erfolgt bei der reinen Zimmervermietung (z. B. bei Ferienwohnungen) der volle Ansatz aller Einnahmen nach § 13a **Abs. 3 Nr. 4** EStG. Problematisch hieran ist, dass in diesem Fall kein Abzug von Betriebsausgaben vorgenommen wird.
- Anders sieht es aus, wenn bei der Zimmervermietung die Dienstleistungen im Vordergrund stehen (Frühstück, Reinigung, Zimmerwäsche, andere Nebenleistungen). In diesem Fall ist ein Gewinnzuschlag als Sondergewinn nach § 13a **Abs. 7 Nr. 3** EStG vorzunehmen. Anzusetzen sind dabei 60 % der Einnahmen.

b) Einkünfte aus Gewerbebetrieb:

Liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor, so wird die Gewinnermittlung regelmäßig im Rahmen einer Einnahmen-Überschussrechnung erfolgen, ansonsten in Form der Bilanz.

c) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden von den Einnahmen die damit im Zusammenhang stehenden Werbungskosten abgezogen.

2. Umsatzsteuer

2.1 Allgemein

Unabhängig von der Zuordnung bei der Einkommenssteuer, kann die Umsatzsteuerpauschalierung nach § 24 Umsatzsteuergesetz (UStG) für land- und forstwirtschaftliche Betriebe hier nicht angewandt werden. Es gilt in jedem Fall die im Umsatzsteuergesetz vorgesehene Regelbesteuerung. Denn die Vermietung von Gästezimmern und Ferienwohnungen zur Fremdenbeherbergung dient nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken.

Seit 01.01.2010 gilt Folgendes:

Auf Beherbergungsleistungen ist der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 7 % anzuwenden. Dieser gilt für die Überlassung von möblierten und mit anderen Einrichtungsgegenständen ausgestatteten Räumen, aber u. a. auch für die Überlassung von Bettwäsche, Handtüchern und Bademänteln sowie die Reinigung der Räume.

Der volle Steuersatz von 19 % ist dagegen für die Verpflegungsleistungen (z. B. Frühstück, Halb- oder Vollpension), die Getränkeversorgung, Telefon und Internet, kostenpflichtiges Fernsehen, Wellnessangebote, Gepäcktransport, Überlassung von Sportgeräten, Ausflüge usw. anzuwenden.

Beachte: Auf die (unentgeltliche) Parkplatzüberlassung entfällt auch ohne gesonderte Abrechnung 19 % USt und ist bei dem Übernachtungsentgelt heraus zu rechnen. Aus Vereinfachungsgründen können die 19 %-igen Umsätze zu einem Sammelposten zusammengefasst werden (z.B. „Business-Package“ oder „Servicepauschale“). Der entsprechende Entgeltanteil kann mit 20 % des Pauschalpreises angesetzt werden.

Neben diesen Umsatzsteuersteuerverpflichtungen steht dem ansonsten pauschalierenden Landwirt der Vorsteuerabzug für die zugehörigen Leistungsbezüge zu. Dazu muss er die entsprechenden Aufzeichnungen führen und die Belege aufbewahren.

Alternativ kann der Betriebsinhaber in bestimmten Fällen die abziehbaren Vorsteuern pauschal mit der Vorsteuerpauschale in Höhe von 6,7 % ermitteln. Diese Pauschale gibt es für Fremdenheime und

Pensionen, in denen jedermann beherbergt und häufig auch verpflegt wird. Insbesondere bei reinen Ferienwohnungen wird die Pauschale deshalb regelmäßig nicht zur Anwendung kommen.

2.2 Kleinunternehmerregelung

Da die im Gesetz vorgesehenen Steuerbefreiungstatbestände bei Urlaub auf dem Bauernhof im Regelfall wohl nicht zur Anwendung kommen werden, bleibt als Ausweg aus der Umsatzsteuerproblematik nur die Kleinunternehmerregelung gemäß § 19 UStG.

Sollte der Betrieb als umsatzsteuerlicher Kleinunternehmer einzustufen sein, so kann auf die Abführung der Umsatzsteuer und auf die Vornahme des Vorsteuerabzugs auch verzichtet werden.

Die Anwendung des § 19 UStG setzt voraus, dass der betreffende Umsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 Euro nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 Euro voraussichtlich nicht übersteigen wird.

Sollte jedoch der land- und forstwirtschaftliche Betrieb vom selben Unternehmer geführt werden, sind zur Prüfung der 22.000 Euro-Grenze auch die Umsätze aus der Land- und Forstwirtschaft einzubeziehen, selbst wenn dort die Umsatzsteuerpauschalierung angewandt wird. Dies führt dann meist zur Nichtanwendbarkeit der Kleinunternehmerregelung.

Um dieses Ergebnis zu vermeiden, kommt die Auslagerung der Beherbergungstätigkeit auf eine nahestehende Person oder auf eine Gesellschaft in Betracht. Eine solche Gestaltung wird grundsätzlich auch steuerlich anerkannt, es ist jedoch zu prüfen, ob ein Scheingeschäft nach § 41 Abgabenordnung (AO) vorliegt oder ob Gestaltungsmissbrauch nach § 42 AO anzunehmen ist.

Weitergehende Informationen

Sollten Sie jedoch weitere Fragen haben, so lassen Sie es uns bitte wissen! Wir werden Ihnen gern weiterhelfen.

Stand: 03.08.2021 / Gr