



Bürgerinitiative Lechbruck am See

**HOTEL NEIN DANKE**

## Zusammenfassung der möglichen jährlichen Einkünfte der Gemeinde aus dem geplanten Hotelbau

|  |            |                |
|--|------------|----------------|
| Gewerbsteuer aus dem Hotelbetrieb                  | EUR        | 11.985         |
| Grundsteuer auf Hotel-Grundstück                   | EUR        | 10.000         |
| Kurbeitrag, Fremdenverkehrsbeitrag, Bettenabgabe   | EUR        | 123.623        |
| Einnahmen durch Mehrausgaben in der Gemeinde       | EUR        | 0              |
| Gewerbsteuerumlage                                 | EUR        | 0              |
| Kreisumlage  | EUR        | 0              |
| Einkommensteueranteil der Gemeinde                 | EUR        | 0              |
| Umsatzsteueranteil der Gemeinde                    | EUR        | 17.880         |
| <b>Zusätzliche Einkünfte der Gemeinde pro Jahr</b> | <b>EUR</b> | <b>163.488</b> |

## Erläuterung zu den einzelnen Komponenten der möglichen jährlichen Einkünfte der Gemeinde aus dem geplanten Hotelbau

**Gewerbsteuer aus dem Hotelbetrieb** **EUR 11.985**

*Ergebnis der Ertragsberechnung des Hotels entsprechend der auf der nachfolgenden Seite detailliert erläuterten Berechnung auf Basis von Parametern, die von Branchenexperten kommen und mit Branchenexperten diskutiert wurden.*

**Grundsteuer auf Hotel-Grundstück** **EUR 10.000**

*Grundsteuer wird i.d.R. auf den Mieter/Pächter umgelegt, also die Betreibergesellschaft, die dadurch weniger Ertrag erwirtschaftet. Nachdem die Grundsteuer ab 2025 anhand der echten Verkehrswerte neu geregelt werden muss (BVerfG-Urteil vor einigen Jahren) kann heute noch nicht gesagt werden, wie viele Mehreinnahmen die Gemeinde aus dem Hotel-Grundstück (Fläche 3 ha) haben wird. In Summe waren die Einnahmen der Gemeinde für 2020 über alle Flächen im Gemeindegebiet TEUR 524,5 (bei 1.725 ha Gemeindefläche; Planwert aus Bürgerversammlung 2020). Entsprechend reden wir hier über geringe Beträge. Bei der hier veranschlagten Zahl wurde als Anhaltspunkt vom Grundsteuerbetrag auf bebaute Privatgrundstücke im Dreisatz hochgerechnet.*

**Kurbeitrag, Fremdenverkehrsbeitrag, Bettenabgabe** **EUR 123.623**  
**Kurbeitrag, Fremdverkehrsbeitrag, Bettenabgabe**

|  |             |                             |             |                     |                               |                    |
|--|-------------|-----------------------------|-------------|---------------------|-------------------------------|--------------------|
| Daten lt. Bürgerversammlung 2020 Seite 32                                  |             |                             |             |                     |                               |                    |
| Kurbeitrag 2019  | 467.093,87€ | Fremdenverkehrsbeitrag 2019 | 162.384,08€ | Bettenabgabe 2019   | 11.541,60€                    |                    |
| Bettenkapazität Lechbruck 2019   | 1.472       | Ankünfte 2019               | 74.247      | Übernachtungen 2019 | 365.505                       |                    |
| Übernachtungen/Bett  | 248,31      | Verweildauer                | 4,92 Tage   |                     |                               |                    |
| Das Lechsee-Hotel  | 70.489      | Gäste p.a.                  |             |                     |                               |                    |
| das ergibt bei den obigen Zahlen Mehreinnahmen der Gemeinde von:           |             |                             |             |                     |                               |                    |
| Kurbeitrag   | 90.081,00€  | Fremdenverkehrsbeitrag      | 31.316,00€  | Bettenabgabe        | 2.226,00€                     |                    |
| <b>(Annahme: keine Änderungen bei anderen Übernachtungen/Unterkünften)</b> |             |                             |             |                     | <b>Mehreinnahmen Gemeinde</b> | <b>123.623,00€</b> |

Link zur Seite mit der Präsentation zur Bürgerversammlung vom 27.02.2020  
<https://www.gemeinde.lechbruck.de/Buergerversammlung.9109.0.html>

**Einnahmen durch Mehrausgaben in der Gemeinde** **EUR 0**

*Die Ausgaben je Gast von EUR 123,90 pro Tag (lt. Flyer Gemeinderat 12/2020) sind im Wesentlichen über die Ausgaben im Hotel selbst abgedeckt und können nicht doppelt ausgegeben und nochmals berücksichtigt werden.*

**Gewerbsteuerumlage** **EUR 0**

*Die Gewerbesteuerumlage wird berechnet, indem das tatsächliche Aufkommen an Gewerbesteuer einer Gemeinde durch den für das Erhebungsjahr festgesetzten Hebesatz geteilt wird (Lechbruck hat 320 %) und dieser Betrag mit dem Vervielfältiger (Umlagesatz) multipliziert wird. Die Höhe der anfallenden Gewerbesteuerumlage soll sich prinzipiell an den Gewerbeerträgen orientieren. Nachdem sich aus der Planung der Hotelbetriebs keine wesentliche Mehr-Gewerbesteuer für Lechbruck ergibt wird sich auch keine Mehr-Umlage hieraus ergeben.*

**Kreisumlage** **EUR 0**

*Zur Deckung des Finanzbedarfs kann der Landkreis eine Kreisumlage von den Gemeinden erheben. Die Kreisumlage wird auf Basis der Umlagegrundlagen (Steuerkraft der kreisangehörigen Gemeinden und den Schlüsselzuweisungen) jährlich neu errechnet. Von diesen Umlagegrundlagen wird ein bestimmter von Hundert-Satz als Kreisumlage vom Kreistag beschlossen und in der Haushaltssatzung festgelegt. Hieraus ist kein direkter Mehr- oder Minderzufluss aus dem Hotel für die Gemeinde ersichtlich.*

**Einkommensteueranteil der Gemeinde** **EUR 0**

*Insgesamt sind die Einnahmen der Gemeinden aus ihrem Einkommensteueranteil von der Einwohnerzahl, der Einkommensstruktur der Einwohner und der gesamtwirtschaftlichen Situation (z. B. Schmälerung der Bemessungsgrundlage durch Arbeitslosigkeit) abhängig. Nachdem unklar ist, wie viele Mitarbeiter des Hotels wirklich ihren Erstwohnsitz in Lechbruck haben werden sind hier aktuell keinen Mehreinnahmen aus dem Hotel für die Gemeinde aus dem Einkommensteueranteil ersichtlich.*

**Umsatzsteueranteil der Gemeinde** **EUR 17.880**

*Seit dem 01.01.2018 gilt der bundeseinheitliche Verteilungsschlüssel für die Beteiligung der Gemeinden am Aufkommen der Umsatzsteuer. Der Schlüssel setzt sich wie folgt zusammen:*

- zu 25 % aus der Summe des Gewerbesteueraufkommens der letzten sechs verfügbaren Jahre des Realsteuervergleichs,
- zu 50 % aus der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten jeweils am 30. Juni der letzten drei verfügbaren Jahre,
- zu 25 % aus der Summe der sozialversicherungspflichtigen Entgelte der letzten drei verfügbaren Jahre.

*Hieraus könnten sich aus den beiden letzten Punkten Mehreinnahmen der Gemeinde ergeben, ein Mehr-Gewerbesteueraufkommen der Gemeinde ergibt sich aus dem Hotel nicht. Nachdem die Gemeinde diese Umlage für 2020 mit EUR 210.000 (Planwert) angesetzt hat bei 1.057 beitragspflichtigen Einwohnern (siehe Folie 52 aus der Bürgerversammlung 2020; bei 2.703 Hauptwohnsitz-Einwohnern) ergeben sich bei 120 Hotel-Mitarbeiter EUR 17.880 Mehreinnahmen (EUR 210.000/1.057\*120\*75%, da nur Punkte 2 und 3 oben; gleiches Gehaltsniveau wie der Durchschnitt in Lechbruck angenommen).*

## Planungsrechnung Hotel Oberer Lechsee

alle Werte in EUR ohne Umsatzsteuer

### Erlöse

|  |        |
|--|--------|
| Anzahl Öffnungstage                    | 365    |
| Anzahl Zimmer                          | 142    |
| max RN                                 | 51.830 |
| Belegung in %                          | 80     |
| belegte Raumnächte                     | 41.464 |
| Gäste pro Raumnacht                    | 1,7    |
| Gäste pro Jahr (Raumnächte x Gäste)    | 70.489 |
| RevPar (Umsatz pro verfügbarem Zimmer) | 84 €   |

**ARR (Umsatz pro verkauftem Zimmer) 105 €**

**Gesamtumsatz Logis (ARR x belegte Raumnächte) 4.353.720 €**

Frühstücksumsatz pro Gast 12 €

Frühstücksquote in % 100

**Gesamtumsatz Frühstück 845.868,00€**

Restaurant 1 (Halbpension 50% der Gäste x € 25,-) 881.113,00€

Restaurant 1 (Individuell 25% x € 30,-) 528.668,00€

**Gesamtumsatz Restaurant 1 1.409.781,00€**

Restaurant 2 (Individuell 25% x € 30,-) 528.668,00€

**Gesamtumsatz Restaurant 2 528.668,00€**

Umsatz Hotelbar pro Gast 8,00€

**Gesamtumsatz Hotelbar 563.912,00€**

Anzahl Tagungsteilnehmer 1.000

Umsatz pro Teilnehmer 40,00€

Tagungsumsatz 40.000€

Bankettumsatz 100.000,00€

**Gesamtumsatz Veranstaltungen 140.000,00€**

**Gesamtumsatz Essen und Getränke (F&B) 3.488.229,00€**

**Spa & Wellness Umsätze 3 Euro pro Gast über alle Gäste 211.467€**

**Gesamtumsatz Hotel Total 8.053.416,00€**

### Wareneinsätze

Frühstück (30% vom Gesamtumsatz Frühstück) 253.760,00€

Restaurant 1 und 2 (35% vom Gesamtumsatz Restaurant 1 und 2) 678.457,00€

Hotelbar (25% vom Gesamtumsatz Veranstaltungen) 140.978,00€

Veranstaltungen (30% vom Gesamtumsatz Veranstaltungen) 42.000,00€

**Gesamtwareneinsatz Essen und Getränke (F&B 32%) 1.115.195,00€**

**Spa & Wellness (40% vom Umsatz Spa & Wellness) 84.587,00€**

### Personalkosten

Logisbereich (35% vom Gesamtumsatz Logis) 1.523.802,00€

Essen und Getränke (37% vom Gesamtumsatz Essen und Getränke) 1.290.645,00€

Spa (45% vom Umsatz Spa und Wellness) 95.160,00€

Allgemeine Personalkosten 450.000,00€

**Personalkosten Total (41% vom Gesamtumsatz) 3.359.607,00€**

Energiekosten (5% vom Gesamtumsatz) 402.671,00€

Sonstige Kosten (9% vom Gesamtumsatz) 724.807,00€

Marketingkosten (2% vom Gesamtumsatz) 161.068,00€

Kosten Rep./Wartung (2,5% vom Gesamtumsatz) 201.335,00€

Kosten Verwaltung (2% vom Gesamtumsatz) 161.068,00€

**Sonstige Kosten Total (20,5% vom Gesamtumsatz) 1.650.949,00€**

Ausgaben-Reserve für Ausstattungen (FFE; 2% vom Gesamtumsatz) 161.068,00€

**Bruttoertrag (Netto-Gesamteinnahmen Hotel vor Pacht) 1.682.010,00€**

### Hotelpacht an Besitzgesellschaft

Baukosten Hotel (142 Zimmer mit Wellnessbereich) 30.000.000,00€

Ermittlung Gebäudemiete

kalkulatorische Abschreibung auf Baukosten Hotel 30 Mio. x 3 % = 900.000 €

kalkulatorischer Zins (bei 80% Fremdfinanzierung) 24 Mio. x 2,5 % = 600.000 €

Gewinnaufschlag Investor (in Bezug auf EK) 5% = 300.000 €

**Gebäudemiete Hotelbetriebsgesellschaft 1.800.000 €**

**Betriebsergebnis Hotel = Gewerbeertrag -117.990 €**

Hinzurechnungen Gewerbesteuer (§8 GewStG)

Miete unbeweglich 1.800.000 (siehe zuvor)

davon 50 % 900.000 €

Annahme FB sonst ausgenutzt; Hinzurechnung mit 25% 225.000 €

**Maßgebender Gewerbeertrag 107.010 €**

Steuermesszahl Gewerbeertrag 3,50% 3.745 €

Hebesatz Gemeinde Lechbruck 320%

**Gewerbesteuer für Gemeinde Lechbruck (Messzahl x Hebesatz) 11.985 €**