

Beschluss Nr. 144/2022
Schwyz, 22. Februar 2022 / ju

Interpellation I 37/21: Gleich lange Spiesse für Hotellerie? AirBnB und Co. im Kanton Schwyz
Beantwortung

1. Wortlaut der Interpellation

Am 22. November 2021 haben Kantonsrat Roland Lutz und drei Mitunterzeichnende folgende Interpellation eingereicht:

«Ausgangslage: Die Vermietung von Unterkünften via Plattformen (Airbnb, HomeAway, e.a. ¹) nimmt auch in der Schweiz laufend zu; so im Kanton Schwyz von 10 Objekten im Jahr 2014 auf heute rund 275 ². Die monatlichen Anzahl Vermietungen liegen bei je mehreren Hundert, der Umsatz pro Übernachtung im Mittel bei CHF 145.--. Bei den Unterkünften handelt es sich mutmasslich meist um Privatwohnungen, aber auch Ferienhäuser, Bed & Breakfasts oder kleinere Hotels. Ein Grossteil der Gastgeber sind Privatpersonen. Sie vermieten einzelne Zimmer in ihrem Zuhause oder ihre ganze Wohnung kurzzeitig an Reisende.

Airbnb ist grundsätzlich in allen Zonen – auch in reinen Wohnzonen – möglich; unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen bei der Untermiete, Abgabe von allfälligen Kurtaxen oder Meldepflicht bei ausländischen Gästen.

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Schwyz ist tief (0.99 ³, CH-Durchschnitt 1.54). Bei Werten unter 1 spricht man von Wohnungsmangel. Durch Airbnb werden der Bevölkerung als Nebeneffekt Wohnungen entzogen, was bei einem bestehenden Wohnungsmangel problematisch sein kann.

In einigen Kantonen besteht mittlerweile eine Vereinbarung zwischen Ersteren und Airbnb, wonach die geforderten Abgaben automatisch durch Airbnb erhoben und abgerechnet werden. Und schliesslich sind die Einkünfte, die man als Gastgeber erzielt gemäss den bundesrechtlichen sowie den kantonalen und kommunalen Bestimmungen steuerpflichtig.

Werden die Regeln nicht beachtet, dann stellt dies eine unangenehme Konkurrenzsituation für Hotels dar, die mit ungleichen Spiessen zu kämpfen hätten.

Fragen an den Regierungsrat:

- 1. Wie beurteilt der Regierungsrat die Entwicklung in quantitativer und qualitativer Hinsicht?
 - a. Wachstum der Angebote auf Airbnb und Co.*
 - b. Konkurrenzsituation gegenüber Hotellerie**
- 2. Finden die Zahlen (275 Objekte, 200-300 Vermietungen p/M) in den Steuererklärungen und bei der Meldepflicht Ihren Niederschlag?
 - a. Werden die Umsätze deklariert?*
 - b. Wird die Meldepflicht gelebt?**
- 3. Besteht aus Sicht des Regierungsrats Handlungsbedarf?
 - a. Kurz- oder mittelfristig*
 - b. Langfristig**

Für die Beantwortung danken wir im Voraus.»

¹ *AirBnB hat einen Marktanteil von 80-90%*

² *Quelle: data.touobs.ch*

³ *Quelle: sz.ch*

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Airbnb startete im Jahr 2008 als Vermittlungsplattform für Privatunterkünfte. Diese Plattform hat sich zu einer der führenden Plattformen weltweit entwickelt. Allerdings handelt es sich bei weitem nicht um die einzige Online-Vermittlungsplattform von Tourismusangeboten. So können über booking.com, expedia oder e-domizil, um nur einige zu nennen, ebenfalls Zimmer, Wohnungen oder Häuser gemietet respektive vermietet werden. Sie finden in dieser Beantwortung ebenfalls Berücksichtigung.

In Bezug auf die Kurtaxen ist es ohne Belang, wie Unterkünfte gebucht wurden. Abgabeobjekt ist die entgeltliche Übernachtung, Abgabesubjekt ist der übernachtende Gast. Somit obliegt es auch jenem Gast, welcher über ein Online-Portal ein Angebot im Kanton Schwyz gefunden hat und hier gegen Entgelt übernachtet, Kurtaxen zu bezahlen. Die Beherbergungsbetriebe sind gemäss § 3 des Kurtaxengesetzes vom 14. September 2016 (KTG, SRSZ 314.100) zum Einzug und zur Ablieferung der Kurtaxen an die lokalen Bezugsstellen verpflichtet. Es gelten damit die gleichen Bestimmungen für private Anbieter wie für Hotels. Verhandlungen zwischen Airbnb und dem Kanton Schwyz bezüglich eines automatischen Einzugs der Kurtaxen führten nicht zum Ziel, da die Abgabe im Kanton Schwyz kommunal unterschiedlich geregelt ist.

Online agierende Vermittlungsplattformen konkurrieren die klassische Hotellerie in der Schweiz eher in städtischen oder stark touristisch geprägten Kantonen. Im Schweizer Durchschnitt entsprach das Airbnb-Angebot im Dezember 2020 46 % des Hotelbettenangebots. Im Kanton Schwyz lag dieser Wert bei 24 %. Dies bei einer verhältnismässig tiefen Hotelbettenzahl.

Die neuen Formen der Übernachtungsvermittlung verschärfen einerseits den Wettbewerb, andererseits bringen sie auch Chancen für die Hotellerie, welche diese Vermarktungsplattformen verstärkt zu nutzen weiss. Zudem werden die konkreten Angebote angepasst und individueller ausgestaltet: So kann beispielsweise in gewissen Hotels die Zimmerreinigung optional dazu gebucht

oder Check-in und Serviceleistungen können über mobile Endgeräte angefordert werden. Die Angebote der klassischen Hotellerie und herkömmlichen Parahotellerie (Ferienwohnungen) vermischen sich zusehends und machen innovativen Zwischenformen Platz. Die neuen Plattformen bieten überdies den Vorteil, dass im Rahmen der einfachen, ortsungebundenen digitalen Buchungen auf zusätzliche touristische Angebote einer Region aufmerksam gemacht werden kann, welche wiederum online gebucht werden können. Der Gast erfährt auf diese Weise mehr über die Unterkunft und die ergänzenden Angebote, was sich positiv auf die Verweildauer und die Wertschöpfung vor Ort auswirkt.

2.2 Beantwortung der Fragen

2.2.1 Wie beurteilt der Regierungsrat die Entwicklung in quantitativer und qualitativer Hinsicht?

- a. *Wachstum der Angebote auf Airbnb und Co.*
- b. *Konkurrenzsituation gegenüber der Hotellerie*

Airbnb ist nur eine von mehreren globalen Online Travel Agency (OTA). Hinzu kommen Online-Buchungsplattformen, welche von Schweiz Tourismus in Zusammenarbeit mit Schwyz Tourismus spezifisch für Anbieter aus der Schweiz respektive dem Kanton Schwyz bereitgestellt werden. Hotels sowie die Parahotellerie nutzen Online-Plattformen zur Anwerbung neuer nationaler und internationaler Gäste gleichermassen wie private Anbieter. Einen grossen Vorteil der Vermittlungsplattformen wie Airbnb stellen die gegenseitigen Bewertungen dar. Die Gäste bewerten die Anbieter und umgekehrt. Diese Transparenz hat einen positiven Einfluss auf die Qualität der Angebote.

Online-Buchungsplattformen sind auch im Kanton Schwyz in den letzten Jahren gewachsen. Dies widerspiegelt die Attraktivität von Schwyz als Tourismuskanton. Das Angebot von Privatunterkünften positioniert sich zwischen der klassischen Parahotellerie und der Hotellerie. Es ist somit ein weiteres Angebot für ein spezifisches Kundenbedürfnis. Von einer direkten Konkurrenzsituation kann somit nicht ausgegangen werden.

2.2.2 Finden die Zahlen (275 Objekte, 200-300 Vermietungen p/M) in den Steuererklärungen und bei der Meldepflicht Ihren Niederschlag?

- a. *Werden die Umsätze deklariert?*
- b. *Wird die Meldepflicht gelebt?*

Einnahmen aus dem Angebot der entgeltlichen Übernachtungsmöglichkeit sind als Einkommen aus unbeweglichem Vermögen (bei privatem gelegentlichen Angebot) oder als Geschäftseinkommen (bei gewerblichem Angebot) steuerpflichtig. Entgeltliche Übernachtungsmöglichkeiten können grundsätzlich von natürlichen und juristischen Personen angeboten werden. In der Steuererklärung wird allerdings nicht speziell nach der Vermittlungsart des Übernachtungsangebots gefragt. Einnahmen daraus können beispielsweise zusammen mit anderen geschäftlichen Einnahmen gesamthaft als Geschäftseinkommen deklariert werden. Den Steuerbehörden muss dabei nicht mitgeteilt werden, ob diese Einnahmen von Übernachtungen herrühren, welche über Online-Portale vermittelt worden sind. Die in der Interpellation angeführten Zahlen (275 Objekte, 200 bis 300 Vermietungen pro Monat) können folglich aus steuerlicher Sicht nicht bestätigt werden. Aus den Steuerdeklarationen können weder bezüglich Häufigkeit der Übernachtungen noch bezüglich Höhe der erzielten Einnahmen Auswertungen gemacht werden.

Bei der von den Interpellanten erwähnten Meldepflicht dürfte es sich um die Pflicht zur Meldung von Übernachtungen von ausländischen Gästen gemäss Art. 16 des Bundesgesetzes über die Ausländerinnen und Ausländer und über die Integration vom 16. Dezember 2005 (AIG, SR 142.20) respektive gemäss Art. 18 der Verordnung über Zulassung, Aufenthalt und Erwerbstätigkeit vom 24. Oktober 2007 (VZAE, SR 142.201) handeln. Wer eine Ausländerin oder einen Ausländer gegen Entgelt beherbergt, ist verpflichtet, einen Meldeschein auszufüllen und diesen

von der beherbergten Person unterschreiben zu lassen. Die Beherberger sind aufgefordert, diese Dokumente während mindestens zweier Jahre aufzubewahren. Mitarbeitende der Kantonspolizei führen einerseits entsprechende Stichprobenkontrollen bei den Beherbergern durch, andererseits werden diese Meldescheine im Zusammenhang mit spezifischen Fahndungshandlungen kontrolliert und in die polizeilichen Massnahmen miteinbezogen.

Inländische Gäste müssen nicht erfasst werden. Ebenso wenig müssen Beherberger deklarieren, ob die Beherbergung über eine Online-Plattform vermittelt wurde. Rückschlüsse über online vermittelte Übernachtungen gegen Entgelt lassen sich aufgrund dieser Meldepflicht folglich nicht ziehen.

Bezüglich der Kurtaxen kann festgestellt werden, dass der Melde- und Abgabepflicht gut nachgekommen wird. Bezugsstellen sind die Tourismusorganisationen resp. die Gemeinden. Sie stehen im Austausch mit den Beherbergern und können online über die erwähnten Plattformen leicht einsehen, ob neue Anbieter hinzugekommen sind oder bestehende Anbieter ihr Angebot ausgebaut haben. Sowohl die Beherberger als auch die Gäste sind an einer Deklaration interessiert, da in den Tourismusregionen als Gegenleistung zur Kurtaxe «Gästekarten» abgegeben werden, welche ermässigte Nutzungen des touristischen Angebots ermöglichen.

2.2.3 Besteht aus Sicht des Regierungsrats Handlungsbedarf?

- a. Kurz- und mittelfristig*
- b. Langfristig*

Der Regierungsrat sieht kurz- und mittelfristig keinen Handlungsbedarf im Kanton Schwyz. Die tiefe Leerwohnungsziffer im Kanton ist nicht Airbnb oder anderen Online-Anbietern geschuldet, sondern dem attraktiven Wohnstandort. Eine eigentliche Verdrängung kann nicht festgestellt werden, zumal viele Wohnungen auf Airbnb nur einige Wochen im Jahr (z. B. während Ferienabwesenheiten) untervermietet werden. Dies war die ursprüngliche Geschäftsidee von Airbnb. In der Tat sind mittlerweile zusätzliche Angebote aufgeschaltet (Dauerferienwohnungen, Hotelzimmer). Diese Angebote bestanden jedoch bereits vor Airbnb. Deren Anbieter wissen die neuen, nicht mehr wegzudenkenden Plattformen gezielt einzusetzen, was wiederum der Tourismusbranche und damit dem ganzen Kanton zu Gute kommt.

Das Wachstum von Online-Buchungsplattformen im Kanton Schwyz ist die Folge eines neuen Buchungsbedürfnisses sowie der zunehmenden Beliebtheit des Kantons als Tourismusdestination. Viele Hotels profitieren gleichermassen von diesen Plattformen wie Anbieter von Privatunterkünften, indem sie Airbnb als neuen Vertriebskanal nutzen. Mit steigender Beliebtheit geht auch ein positiver Einfluss auf die Qualität der Angebote einher. Längerfristig gilt es zu beobachten, wie sich das Kundenbedürfnis weiterentwickelt und wie sich der Markt anpasst. Je nach Entwicklung kann sich langfristig ein gewisser Handlungsbedarf ergeben, der sich aber heute noch nicht abschätzen lässt.

Handlungsbedarf würde sich dann einstellen, wenn bisherige Wohnliegenschaften für Erstmieter dauerhaft umgenutzt und ausschliesslich über solche Plattformen für befristete Belegungen vermietet würden. Auf diese Weise würden dem Wohnungsmarkt nachhaltig Wohneinheiten für die ansässige Bevölkerung entzogen. Das Wohnangebot würde sich verknappen und die Preise steigen. Dieses Phänomen, wie es beispielsweise in touristischen Hotspots wie Barcelona, Berlin, aber auch in Interlaken beobachtet werden kann, ist derzeit im Kanton Schwyz nicht feststellbar. Betroffene Tourismushochburgen begegnen dieser Problematik unterschiedlich, indem sie beispielsweise die Dauer der «Untervermietung» auf wenige Tage im Jahr beschränken oder die geschäftsmässige Vermietung von Erstwohnungen an Touristen gänzlich untersagen.

Beschluss des Regierungsrates

1. Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartements wird beauftragt, die Antwort im Kantonsrat zu vertreten.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Volkswirtschaftsdepartement; Finanzdepartement; Amt für Wirtschaft; Steuerverwaltung.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

