

**Amt Brück
- Der Amtsdirektor -**

**Sitzungsvorlage Mitteilung
Stadt Brück**

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: Br-20-98/25

Aktenzeichen:

Amt: Finanzen

Datum: 19.03.2025

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

An (Ausschuss/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung)

**Ausschuss für Finanzen, Soziales und
Verwaltungszusammenarbeit,**

Betreff: Vermietung Gemeindehäuser – Ergebnis Umsatzsteuer-Prüfung

Darstellung des Vorganges:

**Mitteilung - Ergebnis der Umsatzsteuer rechtlichen Bewertung - Vermietung der
Gemeindehäuser**

Bei der Bewertung der Umsätze ist die Amtsverwaltung 2022 davon ausgegangen, dass es sich bei den Mieteinnahmen (Gemeindehäuser) um privatrechtliche, steuerbare Leistungen handelt, die nicht steuerbefreit sind.

Zudem ist die Amtsverwaltung davon ausgegangen, dass die Gemeinde bezüglich der Aufwendungen und Investitionen anteilig Vorsteuer abzugsberechtigt ist, und dies ab 2023 zur Entlastung des kommunalen Haushaltes beiträgt.

2022/2023 sind die Entgeltordnungen/Gebührensatzungen vom FB III entsprechende überarbeitet worden.

Die dokumentierten Nutzungen sind 2023/2024 mit UST abgerechnet und entsprechend verbucht worden.

In Vorbereitung der Umsatzsteuerjahreerklärung für 2023 sind vom Steuerbüro weitergehende Prüfungen vorgenommen worden, insbesondere auch zur Vermietung der Gemeindehäuser.

Gegenstand der Prüfung war auch, ob aus der Vermietung der Gemeindehäuser ein Vorsteuerabzug zugunsten der Gemeinde rechtssicher geltend gemacht werden kann.

Die Nutzung der Gemeindehäuser ist sehr unterschiedlich im Amtsbereich. Neben der kommunalen Nutzung für Sitzungen kommunaler Gremien und Veranstaltungen, sind überwiegende Nutzer Vereine und Privatpersonen (keine bzw. selten Unternehmen).

Nutzung Gemeindehäuser Baitz und Neuendorf:

Bezüglich der Gemeindehäuser der Stadt Brück in den Ortsteilen Baitz und Neuendorf sind in 2023/2024 nur einzelne bzw. keine Nutzungen dokumentiert.

Gemeindehaus Baitz:

Für dieses Gemeindehaus ist für die letzten 2 Jahre keine Nutzung dokumentiert - und auch kein Nutzungsentgelt gezahlt worden. Offensichtlich ist das Gemeindehaus in Baitz nicht erforderlich. Aus Gründen der Haushaltskonsolidierung sollte ggf. über eine andere Verwertung nachgedacht werden.

Gemeindehaus Neuendorf:

Hier sind in 2023 nur 1 private Nutzung (42,02 €) und in 2024 sind 3 private Nutzungen (126,06 €) erfasst worden.

Dokumentierte Nutzungen 2024/Erträge 2023 und 2024

Gemeindehaus	Anzahl kommunale Nutzung	Anzahl Vermietung gegen Entgelt	sonstige Nutzungen	Mieteinnahmen 2023 in € ca.	Mieteinnahmen 2024 in € ca.
Baitz	0	0	?	0,00	0,00
Neuendorf	0	3	?	42,02	126,06

- **Ergebnis 2022:** ca. - 7.868 €,
- **Ergebnis 2023:** ca. - 11.595 € + investiv: - 8.921 € (2,6 € Neuendorf, 6,3 T€ Baitz)
- **Ergebnis 2024:** ca. - 2.896 € (ohne Abschreibungen),

Ausgestattet sind die Gemeindehäuser mit Einbauküche einschließlich Geschirr, Tische, Stühle und Schränke (wird incl. vermietet).

Gegenstand ist die Vermietung der Räume.

Nachdem alle erforderlichen Unterlagen über die Vermietung der Gemeindehäuser vom SG Gebäudeverwaltung vorlagen, konnte das Steuerbüro nach den aktuellen umsatzsteuerlichen Regelungen die Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug für alle Gemeindehäuser im Amtsbeereich prüfen.

Wesentlich war dafür: z.B. was wird vermietet, wofür wird vermietet, wie lange wird vermietet, wer sind die Mieter, welche Betriebsvorrichtungen sind vorhanden, der Nutzerschlüssel, der Flächenschlüssel und die Dokumentation.

Ergebnis (allg):

Grundsätzlich stellt die Überlassung von Grundstücken und Räumen eine umsatzsteuerbare Leistung dar. Es handelt sich hier jedoch um eine Vermietungsleistung, die als kurzfristige Vermietung steuerfrei nach [§ 4 Nr. 12 Buchst. a UStG](#) ist. Ein Verzicht auf die Steuerbefreiung kommt nur insoweit in Betracht, wie die Leistung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird ([§ 9 Abs. 1 UStG](#)) und soweit der Leistungsempfänger zum Vorsteuerabzug berechtigt ist ([§ 9 Abs. 2](#), [§ 27 Abs. 2 UStG](#)). Im vorliegenden Fall der Vermietung von Räumlichkeiten in Gemeindehäusern für Veranstaltungen könnte diskutiert werden, ob die Leistung der Überlassung von Grundstücken, also Räumen, überwiegt oder aber das zur Verfügung stellen weiterer Leistungen, z.B. Tische, Stühle, Küche, eine Zapfanlage, eine Musikanlage u.ä. Dies hätte zur Folge, dass die gesamte Leistung umsatzsteuerpflichtig zu behandeln wäre. Hierzu haben die Finanzgerichte festgestellt, dass zu den steuerfreien Leistungen der Vermietung von Grundstücken auch die damit in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden üblichen Nebenleistungen gehören. Dies sind Leistungen, die im Vergleich zur Grundstücksvermietung aus der Sicht des Durchschnittsverbrauchers im Vergleich zu der Hauptleistung nebensächlich sind, mit ihr eng zusammenhängen und in ihrem Gefolge üblicherweise vorkommen (Für die Vermietung einer Stadthalle ist bspw. herausgestellt worden, dass selbst Leistungen wie Reinigung, Hausmeisterservice, Beleuchtung, zur Verfügung stellen von Stühlen und Tischen usw. insgesamt als Nebenleistungen anzusehen sind).

Demnach wären die Gemeinden in diesen Fällen nicht Vorsteuer abzugsberechtigt.

Fazit:

Die Gemeinden sind bei der Vermietung und Verpachtung der Gemeindehäuser an Vereine und private Personen für Veranstaltungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Entsprechende Umsätze (Erträge) sind steuerbefreit.

Bei der Abrechnung gegenüber privaten Personen und Vereinen muss insofern auch keine USt ausgewiesen und nicht in Rechnung gestellt werden (ggf. bei umsatzsteuerlichen Unternehmen).

Der FB III ist angehalten, das Ergebnis bei der Abrechnung der Vermietung ab 2025 entsprechend zu berücksichtigen, die Satzung/Entgeltordnung entsprechend zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Dabei muss die sehr angespannte Haushaltslage berücksichtigt werden. Wegen anstehender Konsolidierungsmaßnahmen ist auf Grund der geringen Nutzung auch die Erforderlichkeit der Gemeindehäuser zu betrachten.

Die Vorgehensweise bei der Vermietung und Abrechnung sollte möglichst vereinheitlicht werden, insbesondere auch die Dokumentation. Es muss sichergestellt werden, dass alle Nutzungen erfasst und abgerechnet werden, Sollstellungen rechtzeitig in der Kasse vorliegen, um die Einzahlungen für die Gemeinde verbuchen zu können.

Amtsleiter / Datum

Amtdirektor / Datum