

**Amt Brück
- Der Amtsdirektor -**

Sitzungsvorlage Mitteilung
Gemeinde Borkwalde

Eingang im Sitzungsbüro: 28.03.2025

Beschluss-Nr.: Bw-20-92/25

Aktenzeichen:

Amt: Finanzen
Datum: 19.03.2025
Version: 1

zu behandeln in:
öffentlicher Sitzung
nicht öffentl. Sitzung

An (Ausschuss/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung)

Gemeindevertretung,

Betreff: Vermietung Gemeindehäuser – Ergebnis Umsatzsteuer-Prüfung

Darstellung des Vorganges:

Mitteilung - Ergebnis über die Umsatzsteuer rechtliche Bewertung - Vermietung 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 zur Entlastung des kommunalen Haushaltes beiträgt.

In Vorbereitung der Umsatzsteuerjahreserklärung für 2023 sind vom Steuerbüro weitergehende Prüfungen vorgenommen worden, insbesondere auch zur Vermietung der Gemeindehäuser (hier: Gemeindesaal).

Gegenstand der Prüfung war auch, ob aus der Vermietung der Gemeindehäuser (hier: Gemeindesaal) 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.

Im Gemeindesaal Borkwalde finden darüber hinaus zahlreiche Sportkurse statt (teilweise unternehmerische Nutzung).

Nutzung Gemeindesaal Borkwalde 2024:

Mieteinnahmen : 5.197,00 € (netto)

vorläufiges Ergebnis: - 11.670,53 € (ohne Abschreibungen/Sonderposten)
zuzüglich investive Auszahlungen (siehe Anlage)

Nachdem alle erforderlichen Unterlagen vom SG Gebäudeverwaltung vorlagen, konnte das Steuerbüro nach den aktuellen Umsatzsteuer rechtlichen Regelungen die Voraussetzungen zum Vorsteuerabzug für alle Gemeindehäuser im Amtsbereich prüfen. Wesentlich war dafür: z.B. was wird vermietet, wofür wird es vermietet, wie lange wird vermietet, wer sind die Mieter, welche Betriebsvorrichtungen sind vorhanden, Nutzerschlüssel und Flächenschlüssel sowie Dokumentation.

Ergebnis:

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, 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 Gemeinde ist bei der Vermietung und Verpachtung des Gemeindesaales 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. nur 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.

Amtsleiter / Datum

Amtdirektor / Datum