

Amt Brück
- Der Amtsdirektor -

Sitzungsvorlage Mitteilung
Gemeinde Golzow

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: G-20-82/25

Aktenzeichen:

Amt: Finanzen

Datum: 19.03.2025

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

X

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 diesen Mieteinnahmen 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 Bürgerhaus), 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.

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. Insofern ist eine Einzelfallbetrachtung sinnvoll. Neben der kommunalen Nutzung für Sitzungen kommunaler Gremien und Veranstaltungen sind überwiegende Nutzer Vereine und Privatpersonen.

Mieten/ErgebnisBürgerhaus Golzow 2023/2024:

Mieten 2023 Netto	vorläufiges Ergebnis 2023	Mieten 2024 Netto	vorläufiges Ergebnis 2024
2.562,06 €	- 15.912,54 €	2.745,17 €	- 14.790,49 €

Die Nachfolgende Bewertung und Empfehlung (1. - 4.) ist in Zusammenarbeit mit Herrn Köppel erfolgt.

1. Umsatzsteuerliche Einordnung der Vermietungsleistungen

Die entgeltliche Überlassung von Räumlichkeiten in den Gemeindehäusern stellt grundsätzlich eine umsatzsteuerbare Leistung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG dar.

Nach derzeitiger Nutzungspraxis erfolgt die Vermietung überwiegend an Privatpersonen, Vereine sowie für eigene kommunale Zwecke (z. B. Gremiensitzungen, Veranstaltungen), wobei eine Nutzung durch Unternehmer für unternehmerische Zwecke nur vereinzelt, wenn überhaupt, gegeben ist.

Gemäß § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken steuerfrei, sofern keine Option zur Steuerpflicht nach § 9 UStG erfolgt.

2. Option zur Steuerpflicht – Voraussetzungen und Bedeutung

Ein Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 UStG (sog. „Option“) ist ausschließlich möglich, wenn die Leistungen an einen Unternehmer für dessen Unternehmen erbracht werden, und dieser seinerseits zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist (§ 9 Abs. 2 UStG i.V.m. § 15 UStG).

Folge einer Option: Die Gemeinde könnte den Vorsteuerabzug aus Investitionen, Anschaffungen und laufenden Kosten geltend machen.

Vorteilhaft ist die Option insbesondere bei neu errichteten oder sanierten Gemeindehäusern, da hier regelmäßig erhebliche Vorsteuerbeträge aus Baumaßnahmen, Ausstattung oder Betriebsvorrichtungen anfallen.

Ein gezielter Vorsteuerabzug kann zu einer spürbaren finanziellen Entlastung des kommunalen Haushalts führen – sofern die Nutzung durch umsatzsteuerpflichtige Unternehmer realisierbar ist.

3. Aktuelle Bewertung und Ergebnis

Die aktuelle Prüfung der Nutzung und Mieterstruktur ergibt, dass die Vermietung weit überwiegend an nicht zum Vorsteuerabzug berechnigte Nutzer erfolgt. Dazu zählen:

- Privatpersonen (z. B. für Feiern)
- Vereine
- Einrichtungen der kommunalen Selbstverwaltung
- Volkshochschule (KVHS)

Zudem wurde festgestellt, dass die erbrachten Nebenleistungen (z. B. Ausstattung mit Tischen, Küche, Geschirr) als Nebenleistungen zur steuerfreien Hauptleistung der Raumüberlassung zu werten sind, und damit nicht zur Steuerpflicht führen. Diese Rechtsauffassung entspricht der geltenden Rechtsprechung (vgl. BFH-Urteile zu Stadthallen).

Daher sind die Vermietungsumsätze grundsätzlich steuerfrei nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG, und es besteht kein Recht auf Vorsteuerabzug aus den zugehörigen Aufwendungen (§ 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG).

4. Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise

a) Regelbetrieb ab 2025:

- Die Gemeinde sollte die Vermietungen ab 2025 grundsätzlich steuerfrei behandeln, sofern kein Nachweis einer unternehmerischen Nutzung durch den Mieter vorliegt.
- Keine Umsatzsteuer auf Rechnungen an Privatpersonen und Vereine ausweisen.
- Vorsteuerabzug ist ausgeschlossen, wenn keine Option möglich ist.

b) Möglichkeit zur Option bei Sanierungen:

- Im Falle neu gebauter oder frisch sanierter Gemeindehäuser sollte im Rahmen der Investitionsplanung frühzeitig geprüft werden, ob durch gezielte Gestaltung der Nutzung (z. B. gezielte Vermietung an Unternehmer) eine Option zur Steuerpflicht ermöglicht werden kann.
- Voraussetzung ist, dass der geplante Mieter zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und der Zweck der Nutzung klar unternehmerischer Natur ist.
- Diese Gestaltungsoption kann einen erheblichen Vorsteuerabzug ermöglichen, insbesondere bei Investitionen in Millionenhöhe.

c) Verwaltung und Satzung:

- Die Entgeltordnungen und Bewirtschaftungsverträge sind zu überarbeiten und an die steuerliche Bewertung anzupassen.
- Es wird empfohlen, eine differenzierte Abrechnungslogik zu etablieren (steuerfrei vs. steuerpflichtig), um optionale Fälle zu ermöglichen.
- Nutzungen sind systematisch zu dokumentieren (Nutzerkreis, Nutzungszweck, Dauer), um steuerliche Risiken zu vermeiden und Klarheit bei der Behandlung sicherzustellen.

Amtsleiter / Datum

Amtdirektor / Datum