

## Amt Brück - Der Amtsdirektor -

Eingang im Sitzungsbüro:

Beschluss-Nr.: G-20-118/25

Aktenzeichen:

Amt: Finanzen

Datum: 01.10.2025

Version: 1

zu behandeln in:

öffentlicher Sitzung

nicht öffentl. Sitzung

☒

**Betreff:** Umsatzsteueroption nach § 9 UStG rückwirkend zum 01.01.2025  
beantragen für das Objekt Freibad

### Kurzinfo zum Beschluss

### Finanzielle Auswirkungen: Ja

Gesamtkosten:  € Jährliche Folgekosten:  €Finanzierung  € Objektbezogene  
Eigenanteil:  Einnahmen:  €Haushaltsbelastung:  €Veranschlagung:  **Nein** mit  €Produktkonto:  FinanzH:  ErgebnisH: 

geprüft und bestätigt:

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Kämmerer

geprüft und bestätigt:

\_\_\_\_\_  
Amtsleiter\_\_\_\_\_  
Amtsdirektor

| Beratungsfolge | Version | Sitzung    | Anw. | Dafür | Dag. | Enth. | Beschlossen |
|----------------|---------|------------|------|-------|------|-------|-------------|
| OEA            | 1       | 14.10.2025 |      |       |      |       |             |



Weitere Beratungsfolgen auf der 2. Seite

Unterschrift / Datum:

\_\_\_\_\_  
Vorsitzender der GV

Beschluss-Nr.: G-20-118/25

| Beratungsfolge | Version | Sitzung | Anw. | Dafür | Dag. | Enth. | Beschlossen |
|----------------|---------|---------|------|-------|------|-------|-------------|
|                |         |         |      |       |      |       |             |
|                |         |         |      |       |      |       |             |
|                |         |         |      |       |      |       |             |
|                |         |         |      |       |      |       |             |
|                |         |         |      |       |      |       |             |
|                |         |         |      |       |      |       |             |
|                |         |         |      |       |      |       |             |
|                |         |         |      |       |      |       |             |

**Beschlusstext:**

Die Gemeindevertretung Golzow beschließt, gemäß § 9 UStG für das kommunale Freibad (Vermietung Grundstück) - zum 01.01.2025 - zur Umsatzsteuer zu optieren (Verzicht auf Steuerbefreiung), sofern der Mieter/Pächter nachweislich umsatzsteuerlicher Unternehmer ist und das Grundstück ausschließlich für umsatzsteuerliche Umsätze verwendet.

Die Amtsverwaltung wird beauftragt, den Verzicht auf Steuerbefreiung gegenüber dem Finanzamt anzuzeigen.

**Unterschrift / Datum:**\_\_\_\_\_  
Vorsitzender der GV**Begründung**

Paragraph 9 UStG gibt der Gemeinde (Unternehmer) die Option, trotz der gesetzlichen Steuerbefreiung für bestimmte Umsätze die Steuerpflicht zu wählen. Dies gilt insbesondere für Umsätze im Bereich der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, die nach § 4 Nr. 12 UStG grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit sind.

Dadurch hat die Gemeinde (Unternehmer) die Möglichkeit, den Vorsteuerabzug zu nutzen, was erhebliche Liquiditätsvorteile bieten kann.

Die Umsatzsteuroption lohnt sich vor allem dann, wenn die Gemeinde (Unternehmer) hohe Vorsteuern geltend machen kann. Dies ist häufig der Fall z.B. bei hohen Investitionen, auf die Umsatzsteuer anfällt.

**Stellungnahme Steuerbüro:**Option nach § 9 UStG

Nach § 9 UStG kann auf die Umsatzsteuerfreiheit der Verpachtung eines Grundstücks verzichtet werden, wenn das Grundstück an einen umsatzsteuerlichen Unternehmer für dessen Unternehmer verpachtet wird. Zudem ist der Verzicht auf die Steuerbefreiung nur zulässig, wenn der Pächter das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen; d.h. grundsätzlich für umsatzsteuerpflichtige Umsätze. Beide Voraussetzungen – umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft und Erzielen ausschließlich umsatzsteuerpflichtiger Umsätze mit dem Betrieb des Freibads – sollten Sie sich vor Anwendung der Option durch den Verein schriftlich bestätigen lassen.

Die Anwendung der Option sollte dann in dem abzuschließenden Miet-/Pachtvertrag ausdrücklich vereinbart werden. Hierbei ist auch zu beachten, dass die allgemeinen Angaben einer Rechnung (z. B. Nettobetrag, USt-Satz, USt-Betrag, Bruttobetrag der Miete /

Pacht) in den Vertrag aufgenommen werden. Eine Anzeige der Option beim Finanzamt ist nicht zwingend erforderlich.

Die Anwendung der Option ist auch rückwirkend noch so lange möglich, wie die Steuerfestsetzung für das betreffende Jahr noch geändert werden kann. Ab dem Zeitpunkt, ab dem (rückwirkend) optiert wird, wäre ein Vorsteuerabzug aus zusammenhängenden Eingangsleistungen, z.B. Planungskosten, möglich.

#### Hinweis zum Zuschuss

Wie in unserem Telefonat erläutert, besteht spätestens mit Abschluss eines Mietvertrags unseres Erachtens auch ein Zusammenhang zwischen Zuschuss und Betrieb des Freibads durch den Verein, sodass hierfür ein Leistungsaustausch anzunehmen ist. Unseres Erachtens ist daher der Zuschuss an den Verein zukünftig umsatzsteuerbar und -pflichtig zu behandeln. Der Verein hat die Umsatzsteuer daraus abzuführen.