

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2022/062 freigegeben
--

Amt: 20 Finanzverwaltung Verfasser: Funk, Andreas	Datum: 31.08.2022
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	06.10.2022	nicht öffentlich
Stadtrat	13.10.2022	öffentlich

Betreff:

1. Änderung der Richtlinie zur Höhe der Miet- und Pachtzinssätze bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Garagen der Großen Kreisstadt Freital

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss Nr. 067/2011 vom 08.09.2011 (Vorlage B 2011/048), Änderung der Richtwerte zur Höhe von Miet- und Pachtzinssätzen bei der Vermietung/Verpachtung von Grundstücken und Garagen der Großen Kreisstadt Freital
- Beschluss Nr. 136/2016 vom 01.12.2016 (Vorlage B 2016/085), Neuregelung der Umsatzsteuerpflicht der öffentlichen Hand - § 2b UStG, Inanspruchnahme von Übergangsbestimmungen nach § 27 Abs. 22 UStG
- Beschluss Nr. 118/2020 vom 10.12.2020 (Vorlage B 2020/074), Inanspruchnahme der Verlängerungsoption für die Übergangsfrist zur Anwendung von § 2b UStG bis 31.12.2022

1. Neuregelungen Umsatzsteuerrecht

Die Unternehmereigenschaft juristischer Personen des öffentlichen Rechts (jPöR) ist mit dem durch das Steueränderungsgesetz 2015 eingeführten neuen § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) vollkommen neu geregelt worden. Die Große Kreisstadt Freital ist eine jPöR. Formell ist § 2b UStG bereits am 01.01.2016 in Kraft getreten und damit für Umsätze seit dem 01.01.2017 anzuwenden. Es gab jedoch die Möglichkeit, per Antrag die alte Fassung des § 2 Abs. 3 UStG weiterhin bis zum 31.12.2020 anwenden zu können (§ 27 Abs. 22 UStG). Dieses Optionsrecht wurde von der Großen Kreisstadt Freital ausgeübt (Beschluss Nr. 136/2016). Mit dem durch das „Corona-Steuerhilfegesetz“ eingefügten § 27 Abs. 22a UStG gilt die Erklärung auch für Umsätze, die bis zum 31.12.2022 ausgeführt werden, fort, wenn sie nicht vor Ablauf dieser Frist widerrufen wird. Ein derartiger Widerruf wurde nicht erklärt (Beschluss Nr. 118/2020) .

Mit der Einführung von § 2 b UStG ist die Umsatzsteuerpflicht der städtischen Umsätze ab dem 01.01.2023 grundsätzlich nach den allgemeinen Kriterien von §§ 1 und 2 UStG zu beurteilen. Künftig sind städtische Umsätze nur noch dann von der Besteuerung auszunehmen, wenn

- die Große Kreisstadt Freital im Rahmen der öffentlichen Gewalt handelt und
- eine Nichtbesteuerung nicht zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen würde.

Handeln im Rahmen der öffentlichen Gewalt

Eine Tätigkeit im Rahmen öffentlicher Gewalt setzt voraus, dass die Große Kreisstadt Freital auf der Grundlage einer eigens für sie geltenden „öffentlich rechtlichen Sonderregelung“ (z.B. Gesetz, Satzung, öffentlich-rechtlicher Vertrag o.ä.) handelt und folglich nicht unter den gleichen rechtlichen Bedingungen wie private Wirtschaftsteilnehmer tätig wird.

Keine größeren Wettbewerbsverzerrungen

Es ist nicht von größeren Wettbewerbsverzerrungen auszugehen, wenn

- von privaten Unternehmern insbesondere aufgrund gesetzlicher Bestimmungen keine gleichartigen Leistungen auf dem Markt angeboten werden dürfen oder
- die Tätigkeit im Wettbewerb zu privaten Unternehmern steht, aber die Umsätze bei den privaten Unternehmern ohne Recht auf Verzicht steuerfrei sind bzw. wären oder
- die aus gleichartigen Tätigkeiten von der Stadt voraussichtlich erzielten Umsätze einen Betrag von 17.500 € im Jahr nicht überschreiten.

Die Wettbewerbsrelevanz ist in Bezug auf die betroffene Tätigkeit als solche zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt unabhängig davon, ob auf dem lokalen Markt tatsächlich Wettbewerb besteht. Es kommt nur darauf an, ob potenzielle Wettbewerber die reale und nicht nur hypothetische Möglichkeit haben, in den relevanten Markt einzutreten.

Handeln auf privatrechtlicher Grundlage

Handelt die Große Kreisstadt Freital dagegen auf privatrechtlicher Grundlage, sind diese Umsätze künftig stets der Umsatzbesteuerung unterworfen. Für bestimmte Umsätze (z.B. Vermietung/Verpachtung) gelten jedoch Umsatzsteuerbefreiungen im Sinne von § 4 UStG.

Ein Schaubild mit einer Übersicht zur Umsatzbesteuerung ist in der Anlage 2 beigelegt.

2. Auswirkungen auf die Vermietung/Verpachtung von Grundstücken und Garagen im Sinne der Richtlinie der Großen Kreisstadt Freital

Bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Garagen handelt die Große Kreisstadt Freital auf der Grundlage privatrechtlicher Miet- oder Pachtverträge, so dass die daraus erzielten Erträge umsatzsteuerbar sind. Nach § 4 Nr. 12a UStG gilt für die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken jedoch allgemein eine Steuerbefreiung.

Bezogen auf Anwendungsfälle der städtischen Richtlinie greift bei der Verpachtung

- von Gartenland (§ 1 Nr. 1 lfd. Nrn. 3 und 4 der Richtlinie)
- von Grund und Boden für die gewerbliche Nutzung (§ 1 Nr. 1 lfd. Nr. 5 der Richtlinie) und
- von landwirtschaftlichen Flächen (§ 1 Nr. 1 lfd. Nrn. 6 und 7 der Richtlinie)

die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12a UStG, so dass sich in diesen Bereichen keine Änderungen ergeben.

Nicht von der Umsatzsteuer befreit ist jedoch die Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen. Eine Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen liegt dann vor, wenn dem Fahrzeugbesitzer der Gebrauch einer Stellfläche überlassen wird. Die Bezeichnung des Platzes, dessen bauliche und technische Gestaltung und die Dauer der Nutzung als Stellplatz ist unerheblich. Ferner kommt es auch auf die tatsächliche Nutzung der überlassenen Stellfläche als Fahrzeugstellplatz nicht an (Abschnitt 4.12.2 Umsatzsteuer-Anwendungserlass - UStAE). Darunter fällt auch die Vermietung von (städtischen) Garagen im Sinne von § 1 Nr. 1 lfd. Nr. 2 der Richtlinie.

Ein Sonderfall stellt die Verpachtung von Grund und Boden für Garagen dar, die nicht im Eigentum der Großen Kreisstadt Freital (sogenanntes Sondereigentum, § 1 Nr. 1 lfd. Nr. 1 der Richtlinie) sind. Hiervon sind die noch bestehenden „DDR-Altgaragenverträge“ und Pachtverträge mit Garageneigentümern betroffen, die die Garagen privat von Dritten erworben haben. In diesen Fällen ist nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen, dass es sich dabei um nach § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfreie Grundstücksverpachtungen handelt.

Abschließend wird noch auf die Bestimmungen in § 9 Abs. 1 UStG über den Verzicht auf die o.g. Steuerbefreiungen hingewiesen. Danach kann ein Unternehmer einen Umsatz, der nach § 4 Nr. 12 UStG steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Die Prüfung der Inanspruchnahme dieser Option ist dann zweckmäßig, wenn die Große Kreisstadt Freital ein städtisches Gebäude neu errichten bzw. sanieren oder ein Grundstück herrichten bzw. erschließend möchte, um dieses anschließend an einen umsatzsteuerpflichtigen Dritten zu vermieten. In diesem Fall würde der Verzicht auf die Steuerbefreiung zu einer umsatzsteuerlichen Vermietung (Abführungspflicht der Umsatzsteuer an das Finanzamt) führen. Im Gegenzug könnte jedoch die bei der Durchführung der Baumaßnahmen sowie bei den laufenden Aufwendungen anfallende Umsatzsteuer als Vorsteuerabzug beim Finanzamt geltend gemacht werden. Dies ist insbesondere bei Vorhaben mit einem hohen Investitionsvolumen von Interesse.

Die von der städtischen Richtlinie betroffenen Verträge sind in der überwiegenden Zahl der Fälle mit Privatpersonen abgeschlossen, die nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Ein Verzicht auf die Steuerbefreiung im Sinne von § 9 Abs. 1 UStG ist in diesen Fällen nicht zulässig. Darüber hinaus ist bei derartigen Vermietungen und Verpachtungen kaum Potential für einen Vorsteuerabzug erkennbar. Sollte sich bei einem in der Zukunft liegenden Einzelfall eine andere Betrachtungsweise ergeben, können für diesen Einzelfall abweichende Regelungen getroffen werden.

Im Ergebnis der vorstehenden Ausführungen wird vorgeschlagen, die städtische Richtlinie über die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Garagen um die im Entwurf der Änderungsrichtlinie enthaltenen umsatzsteuerrechtlichen Bestimmungen zu ergänzen. Damit wird eine Grundlage für notwendige Anpassungen von einzelnen Miet- oder Pachtverträgen geschaffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den städtischen Haushalt ergeben sich aus der Änderung der Richtlinie keine finanziellen Auswirkungen, da die erhobene Umsatzsteuer als durchlaufender Posten an das Finanzamt abzuführen ist.

Der für die Vermietung einer städtischen Garage anfallende monatliche Mietzins ändert sich für den Mieter von bislang 30,50 € auf künftig 36,30 € (30,50 € zzgl. 5,80 € Umsatzsteuer).

Sofern auch die Verpachtung von Grund und Boden bei Eigentumsgaragen umsatzsteuerpflichtig einzustufen wäre, würde sich der jährliche Pachtzins von bislang 80,00 € auf 95,20 € (80,00 € zzgl. 15,20 € Umsatzsteuer) erhöhen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt die 1. Richtlinie zur Änderung der Richtlinie zur Höhe der Miet- und Pachtzinssätze bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Garagen der Großen Kreisstadt Freital gemäß dem in der Anlage 1 beigefügten Entwurf vom 31.08.2022.

Rumberg
Oberbürgermeister

- Anlage 1** Entwurf vom 31.08.2022 der 1. Richtlinie zur Änderung der Richtlinie zur Höhe der Miet- und Pachtzinssätze bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Garagen der Großen Kreisstadt Freital
- Anlage 2** Übersicht Umsatzbesteuerung