



öffentlich

Amt für Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.
I-7014/2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	12.05.2020

Titel:

Umsatzsteuerpflicht für Miet- und Pachtgaragen/Anpassung Nutzungsentgelt Miet- und Pachtgaragen

Bürgermeisterin

Amtsleiter Gebäude- und
Beteiligungsverwaltung

Amtsleiterin Kämmerei

Sachbearbeiterin Beitrags-
und Grundstücksverwaltung

Erläuterung/Begründung:

I. Umsatzsteuerpflicht von juristischen Personen des öffentlichen Rechts, Auswirkungen auf Miet- und Pachtverträge

Aus dem Steueränderungsgesetz 2015 vom 02.11.2015 (BGBl. I S. 1834) ergeben sich für die Umsatzsteuerpflichtigkeit von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (jPdöR), zu denen auch die Stadt Luckenwalde gehört, bedeutsame Änderungen. Die neuen Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes gelten ab dem 1. Januar 2021 ausnahmslos für alle steuerbaren und steuerpflichtigen Leistungen. (siehe BSVL B-6231/2016/1).

So wird die Unternehmereigenschaft der Stadt in § 2b UStG geregelt. Sie ist danach kein Unternehmer, soweit sie Tätigkeiten ausübt, die ihr im Rahmen der öffentlichen Gewalt obliegen, auch wenn sie im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten Gebühren, Beiträge oder sonstige Abgaben erheben. Sollten diese Tätigkeiten jedoch zu größeren Wettbewerbsverzerrungen führen, dann gilt sie doch als Unternehmer.

Bislang erstellt die Stadt Luckenwalde Umsatzsteuervoranmeldungen und Umsatzsteuererklärungen für die folgenden Betriebe gewerblicher Art: Flämingtherme, Freibad Elsthal, Turmfest, Trinkwasser, Marktwesen und Stadttheater.

Die Rechtsänderung erfordert eine umfassende arbeits- und zeitintensive Bestandsaufnahme aller entgeltlichen Tätigkeiten und Leistungen der Stadt Luckenwalde. Aus diesem Grund wurde am 14.11.2017 in der Verwaltung das Projekt Umsatzsteuerpflicht ins Leben gerufen. Da die gesamten Einnahmen des städtischen Haushaltes steuerrechtlich auf den Prüfstand gehörten, wurden Teilprojekte gebildet.

Ein umfangreiches Teilprojekt ist die Bestandsaufnahme und Bewertung der Miet- und Pachtverträge. Die Vermietung und Verpachtung von Garagen und Stellflächen werden auf jeden Fall umsatzsteuerpflichtig. Die Stadt als Vermieterin muss die Umsatzsteuer (gegenwärtig 19 % MwSt.) an das Finanzamt abführen. Für die betroffenen Miet- und Pachtverhältnisse sind deshalb die derzeit bestehenden Verträge entsprechend anzupassen.

II Anpassung des Miet- und Pachtzins für Garagen und Stellflächen im Rahmen der umsatzsteuerbedingten Vertragsanpassung

Im Bestand der Stadt Luckenwalde befinden sich gegenwärtig 11 Garagenkomplexe. Fünf Garagenkomplexe verwaltet die Stadt Luckenwalde selbst und schließt unmittelbar Einzelnutzungsverträge ab. Bei sechs Garagenkomplexen bestehen Zwischenpachtverträge mit den Garagengemeinschaften. Diese Garagenkomplexe werden durch die gewählten Vorstände der Garagengemeinschaften verwaltet. Einzelnutzungsverträge werden durch sie abgeschlossen.

Die Vertragsformen unterscheiden sich dabei nach Miete für die Eigentumsgaragen der Stadt Luckenwalde (Mietzahlung in der Regel monatlich) und Pachten für die Flächen, auf denen von den Pächtern Garagengebäude errichtet wurden (Pachtzahlung in der Regel jährlich).

In Vorbereitung der Vertragsänderungen aufgrund der künftigen Umsatzsteuerpflicht wurde außerdem die Überprüfung der aktuell vereinbarten Nutzungsentgelte für sinnvoll erachtet. Die Verwaltung hat hierzu den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Die vom Gutachterausschuss ermittelten ortsüblichen Nutzungsentgelte wurden in der Tabelle Anlage 1 zusammengefasst und den derzeit vereinbarten Nutzungsentgelten gegenübergestellt.

Aus der Gegenüberstellung der ermittelten ortsüblichen Nutzungsentgelte und den derzeit vereinbarten Nutzungsentgelten ergeben sich zum Teil erhebliche Differenzen. Die derzeitigen Verträge weisen bei den Mieten Beträge um bis zu 60 % und bei den Pachten sogar um bis zu 300 % unter Wert aus. Um diese Differenzen schrittweise mit dem Ziel der Marktanpassung abzubauen, beabsichtigt die Verwaltung, wie folgt vorzugehen:

Erhöhung der Mieten in den Garagenkomplexen

Mietgaragen der Stadt Luckenwalde befinden sich nur in den fünf von der Stadt Luckenwalde selbst verwalteten Garagenkomplexen. Die Verwaltung schlägt vor dem Hintergrund der gestiegenen Bauunterhaltungskosten vor, die Anpassung der Mieten bis zur Ortsüblichkeit in einem Schritt vorzunehmen. In den neueren Mietverträgen ist die Übernahme von Klein- und Schönheitsreparaturen durch den Garagenmieter vereinbart. Als Ausgleich hierfür schlägt die Verwaltung vor, bei den betreffenden Mietverträgen von der ortsüblichen Miete pauschal 5,00 € monatlich in Abzug zu bringen. Die hieraus resultierenden Anpassungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Erhöhung der Pachten in den Garagenkomplexen

Pachtverträge für Flächen, auf denen von den Pächtern Garagengebäude errichtet wurden, gibt es in allen 11 Garagenkomplexen. Um die Anpassung der Pachten möglichst moderat zu gestalten, ist ein stufenweises Vorgehen beabsichtigt:

Die Garagengemeinschaften werden durch die gewählten Vorstände verwaltet, die die Einzelnutzungsverträge selbst abschließen. Der Stadt entsteht hierdurch ein geringerer Verwaltungsaufwand. Als Ausgleich hierfür schlägt die Verwaltung vor, den Garagengemeinschaften künftig einen Verwaltungsbonus in Höhe von 30,00 € jährlich pro Stellfläche zu gewähren, der von der ortsüblichen Pacht in Abzug gebracht wird.

Die Variante 1 Anlage 3 sieht vor, die Pachtanpassungen in zwei Schritten zu vollziehen. Wie der Aufstellung zu entnehmen ist, führt das zu erheblichen Preissprüngen in einzelnen Garagenkomplexen. Um diesen entgegen zu wirken, hat die Verwaltung die in Anlage 4 dargestellte Variante 2 entwickelt, mit der die hohen Preissprünge in den betroffenen Garagenkomplexen abgefedert werden sollen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Pachtanpassung nach Variante 2 vorzunehmen.

Aufgrund der zu beachtenden Fristen für die Vertragsanpassungen zum 01.01.2021 beabsichtigt die Verwaltung, die entsprechenden Erhöhungserklärungen ab Juli 2020 an alle Garagennutzer bzw. Garagenvorstände zu versenden.

Anlagen:

- Anlage 1 – Ergebnis Nutzungsentgelte lt. Gutachten v. 18.03.2020
- Anlage 2 – Erhöhung der Mieten
- Anlage 3 – Erhöhung der Pachten Variante 1 in 2 Schritten
- Anlage 4 – Erhöhung der Pachten Variante 2 in 3 Schritten

