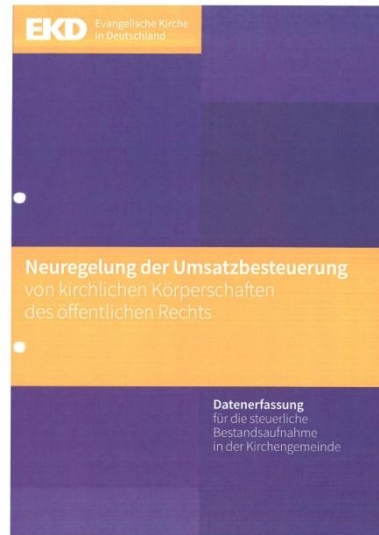


Information 3

Neuregelung § 2b des Umsatzsteuergesetzes



Liebe Leserinnen und Leser,

viele Kirchengemeinden sind **Vermieter oder Verpächter von unbebauten oder bebauten Grundstücken** und **Vermieter von gemeindlichen Räumen**. Sie müssen sich daher bei der Bestandsaufnahme mit diesen Tätigkeitsbereichen auseinandersetzen.

Die Vermietung oder Verpachtung erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage und unterliegt damit spätestens ab dem 01.01.2023 der Umsatzsteuer. Viele Vermietungs- und Verpachtungsumsätze sind allerdings aufgrund des Paragraphen 4 Nummer 12 UStG weiterhin von der Umsatzsteuer befreit. Da aus den Kontoumsätzen nicht eindeutig erkennbar war, ob die Kriterien für eine Steuerbefreiung erfüllt sind, wurden diese Umsätze zunächst in der vorbereiteten Bestandserhebung unter „B 68“ erfasst.

Oftmals ist jedoch eine Durchsicht der Verträge (= Vertragsrevision) erforderlich, um die richtige Einordnung in die Rubrik A „steuerpflichtige Einnahme“ oder die Rubrik B „steuerfreie Einnahme“ vornehmen zu können.

1. Bei der Vermietung und Verpachtung von unbebauten oder bebauten Grundstücken ist i. d. R. zunächst zu prüfen:

- ob die Vermietung langfristig (also länger als 6 Monate) erfolgt
- ob eine Garagen- oder Parkplatzvermietung in Verbindung mit einer Wohnraumvermietung
- ob es sich um eine Vermietung gewerblich genutzter Räume handelt.

Beispiele:

Mieteinnahmen aus einem unbefristeten Wohnmietvertrag (incl. Heiz- und Nebenkostenerstattungen) der Rubrik B 68 a zuzuordnen. Das Gleiche gilt für die zusätzliche Vermietung einer Garage oder eines Park- / Stellplatzes in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Erfolgt die Vermietung für einen Zeitraum von weniger als 6 Monaten sind die Einnahmen steuerpflichtig A 48 a zuzuordnen.

Wird ein Parkplatz- oder eine Garage ohne Verbindung mit einer Wohnungsvermietung vermietet, ist dieser Vorgang grundsätzlich steuerpflichtig (langfristig: A 48 b und kurzfristig: A 48 c) zuzuordnen.

Gehören zu einem Wohnobjekt beispielsweise zwei Garagen und ist eine (A) davon langfristig an einen Mieter und die andere (B) an einen Dritten (z. B. Handwerker aus dem gegenüberliegenden Haus) vermietet, so sind die Sachverhalte unterschiedlich zu würdigen. Die Einnahme zu A bleibt wie oben beschrieben steuerfrei und die Einnahme zu B ist steuerpflichtig.

Für die richtige Einordnung ist ferner zu unterscheiden, ob das Mietobjekt zu wohnwirtschaftlichen (B 68 a bzw. A 48 a) oder gewerblichen Zwecken, z. B. vollständig

einggerichtete Gaststätte, (A 48 d) genutzt wird. Werden gewerbliche Räume ohne Inventar vermietet, bleibt die Vermietung steuerfrei (B 68 f), es sei denn es wird auf die Steuerbefreiung nach § 9 UStG verzichtet (A 48 e).

2. Vermietung von gemeindlichen Räumen

- Die Eigennutzung durch Gruppen der Kirchengemeinde ist ein nicht steuerbarer Innenumsatz.
- Die langfristige Nutzung, z. B. vertraglich vereinbarte regelmäßige Nutzung eines Raumes durch rechtlich selbständige Vereine, Gruppierungen oder Verbände (z. B. Musikschule) ist B 68 b und die kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter (z. B. für Familienfeiern) mit Inventar (z. B. Tische und Bestuhlung) ist B 68 c zuzuordnen.

Werden zusätzlich weitergehende Leistungen erbracht (Verkauf von Speisen und Getränken, zusätzliche Reinigung nach der Veranstaltung, Küstertätigkeit, Nutzung einer voll ausgestatteten Küche) dann wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme der Gesamtbetrag A 48 g zugeordnet.

Werden Vermietungsleistung und Zusatzleistung getrennt in Rechnung gestellt, wird die Vermietung weiterhin B 68 c und die Zusatzleistung getrennt hiervon unter A 49 zugeordnet werden.

Maßgebend ist, welche Leistungen mit den Nutzern vertraglich vereinbart wurden.

Nähere Erläuterungen und Anwendungsfälle siehe auch S. 64 bis 70 der „Arbeitshilfe für die steuerliche Bestandsaufnahme in der Kirchengemeinde“. Hinweis: Das zweite Beispiel auf Seite 68 oben ist fehlerhaft. Es gilt nicht „das Gleiche“.

Abschließend noch ein Exkurs zu „**selbständigen und unselbständigen Verbänden und Gruppierungen der Kirchengemeinde**“.

Kirche ist lebendig und christliches Leben kann in vielen Bereichen der Gemeinde stattfinden. Gemäß der Kirchenordnung gibt es Regelungen, wie eine Gemeinde organisiert ist. Darüber hinaus gibt es unter dem Dach der Kirchengemeinde noch weitere Gruppen, die sich selbst organisieren, wie z. B. ein Posaunenchor, ein Gospelchor, eine Tanzgruppe oder aber auch Gesprächskreise mit regelmäßigen Treffen oder das Organisationsteam für den Basar.

Aus steuerlicher Sicht stellt sich nun die Frage, ob

- diese Gruppen der Kirchengemeinde zuzuordnen sind und damit unter dem Dach der Kirchengemeinde anzusiedeln sind
oder
- die Menschen, die sich organisieren, selbstverantwortlich ohne Einbeziehung der Kirchengemeinde handeln.

Diese Unterscheidung ist auch deshalb von Bedeutung - und wird im Rahmen der Bestandsaufnahme unter 3a und 3b erfasst -, weil sich hieraus Konsequenzen für die Bewertung des Handels dieser Gruppen in finanzieller und steuerlicher Hinsicht ergeben:

- Handelt die Gruppe unter dem Dach der Kirchengemeinde, muss sie sich nach den Regeln der Kirchengemeinde richten und ihre Einnahmen sind im Rahmen der Bestandsaufnahme der Kirchengemeinde zu erfassen.
- Handelt die Gruppe selbständig, so müssen deren Mitglieder dafür Sorge tragen, dass die rechtlichen und steuerlichen Verpflichtungen der Gruppe erfüllt werden. Grundsätzlich kann eine solche Gruppe eine BGB-Gesellschaft sein, wodurch aber ein hohes Haftungsrisiko für die einzelnen Mitglieder entsteht.

Wenn tatsächlich eine Unabhängigkeit von der Gemeinde sinnvoll ist, ist zu überlegen, ob ein eingetragener Verein zu gründen ist. Dies ist zwar mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden, beschränkt die Haftung aber auf das Vereinsvermögen. In diesem Fall wäre der Verein für die Versteuerung der Einnahmen verantwortlich und die Umsätze aus seinen Einnahmen werden nicht länger der Gemeinde zugerechnet. Der Verein ist entsprechend der Grenzen ein eigenständiger (Klein-)Unternehmer.

Ihr Projektteam Umsatzsteuer

Jens-Hermann Fricke , Abteilungsleitung Haushalt und Finanzwesen

Janna Huche und Heike Ziebell, Mitarbeiterinnen der Abteilung Haushalt und Finanzwesen

Christoph Voges, beratend tätig in der Abteilung Haushalt und Finanzwesen

Haftungsausschluss

Die vorstehend zur Verfügung gestellten Informationen sind weder allumfassend noch auf die speziellen Bedürfnisse eines Einzelfalls zugeschnitten. Sie beinhalten und begründen keine Beratung und keine andere Form einer rechtsverbindlichen Auskunft. Die Information gibt die Interpretation der relevanten steuerrechtlichen Bestimmungen und ggf. die hierzu ergangene Rechtsprechung sowie Verfügungen der Finanzverwaltung wieder. Die Ausführungen beruhen auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt des Datums der Erstellung dieser Information. Auf künftige Änderungen in der rechtlichen Beurteilung wird nicht hingewiesen. Ein Gewährleistung oder Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte wird nicht übernommen. Soweit gesetzlich zulässig kann keine Haftung für ein Tun oder Unterlassen übernommen werden, welches sich allein auf die erteilten Informationen gestützt hat. Dies gilt auch dann, wenn diese Informationen ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten.