

Gemeinde Eisingen

Sachbearbeiter	Nick Lamprecht
Datum	03.11.2022

SITZUNGSVORLAGE NR. 11/2022 – 10Ö

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	16.11.2022	öffentlich	beschließend

Betreff:

TOP 10ö
Umstellung der Hallen auf eine privatrechtliche Grundlage zum 01.01.2023
- Beratung und Beschlussfassung -

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat beschließt, die bisher geltenden, öffentlich-rechtlichen Gebührenordnungen für die Vermietung der Bohrrainhalle und der Bergäckerhalle zum 31.12.2022 aufzuheben.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt, die Bohrrainhalle sowie die Bergäckerhalle ab dem 01.01.2023 auf privatrechtlicher Grundlage zu vermieten.**
- 3. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage beigefügte Entgeltordnung für die privatrechtliche Vermietung der Bohrrainhalle und der Bergäckerhalle**

Sachverhalt:

Aufbauend auf den Erläuterungen von Fr. Rückriem und Hr. Jost aus der Gemeinderatsitzung am 19.10.2022 zur Einführung der Regelung aus dem § 2b Umsatzsteuergesetz zum 01.01.2023 möchte die Gemeindeverwaltung über die Konsequenz für die gemeindlichen Hallen informieren und Beschlussempfehlungen aussprechen.

Aufgrund der Änderung in der Regelung des Umsatzsteuergesetzes ist Unternehmer, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Der ehemals vorhandene Passus, dass juristische Personen des öffentlichen Rechts, zu welchen auch die Städte und Gemeinden gehören, nur im Rahmen Ihrer Betriebe gewerblicher Art umsatzsteuerpflichtig

sind, entfällt mit der Änderung des § 2b UstG. D.h. Gemeinden und Städte müssen für bestimmte Tätigkeiten, Umsatzsteuer verlangen. In öffentlich-rechtlichen Konstellationen mit einer Gebührenordnung dann, wenn die Grenze von 17.500 € Umsatz für gleichartige Tätigkeiten überschritten wird. In privatrechtlichen Konstellationen mit einer Entgeltordnung ab dem ersten Euro.

Zu den o.g. Tätigkeitsfeldern gehört die Vermietung, und damit auch die Vermietung von Hallen an Vereine, Private und Gewerbetreibende. Liegt eine privatrechtliche Form der Abrechnungsgrundlage vor (Privatrechtlicher Vertrag) oder liegt eine potentielle Wettbewerbsverzerrung bei öffentlich-rechtlicher Grundlage vor (Umsatz über 17.500 €), so muss ab dem ersten Euro Umsatzsteuer ausgewiesen werden, da die Gemeinde als Unternehmer auftritt.

Auf der Haben-Seite ist es für die Gemeinde, die umsatzsteuerpflichtig ist, aber möglich die Vorsteuer abzuziehen. D.h. gerade dann, wenn größere Investitionen anstehen, ist es für die Gemeinde wirtschaftlicher als Unternehmer in privatrechtlicher Konstellation aufzutreten, um hieraus den Vorteil zu haben, Vorsteuer abziehen zu dürfen.

In der öffentlich-rechtlichen Konstellation ist der Vorsteuerabzug nur dann möglich, wenn pro Jahr ein Umsatz gleichartiger Tätigkeiten von 17.500 € oder mehr erwirtschaftet werden kann. In der privatrechtlichen Konstellation ist der Vorsteuerabzug ab dem ersten Euro möglich, da auch die Umsatzsteuerpflichtigkeit ab dem ersten Euro gegeben ist.

Die Vorsteuer kann jedoch nicht in vollem Umfang vom Finanzamt angefordert werden. Der Vorsteuerabzug bemisst sich am Anteil der entgeltlichen Nutzung im Verhältnis zur nicht entgeltlichen Nutzung. Ist die Halle z.B. zu 70% entgeltlich an Vereine, Private und Gewerbetreibende vermietet und findet nur zu 30% eine nicht-entgeltliche Nutzung (wie z.B. Schulsport) statt, ist die Gemeinde zu 70% Vorsteuerabzugsberechtigt.

In den kommenden Jahren steht in der Bergäckerhalle die Abrechnung des restlichen Architektenhonorars an. Die durchschnittlichen Erträge der Bergäckerhalle pro Jahr betragen in den vergangenen fünf Jahren rd. 22.700 €. Die derzeitige Gebührenerhebung erfolgt über eine öffentlich-rechtliche Grundlage mit Steuerausweis, da die Bergäckerhalle als Betrieb gewerblicher Art geführt wird. Solange die Umsatzgrenze von 17.500 € regelmäßig überschritten wird, wäre hier also der Vorsteuerabzug auch in der öffentlich-rechtlichen Konstellation möglich. In den letzten Jahren sind die Umsätze in der Bergäckerhalle deutlich gesunken. Teilweise wurden nicht einmal 10.000 € im Jahr erreicht. Sobald der Betrag von 17.500 € unterschritten wird, ist die Vorsteuerabzugsberechtigung hinfällig. Es besteht die Gefahr, dass dann der bereits erfolgte Vorsteuerabzug vergangener Jahre, zumindest anteilig, an das Finanzamt zurückbezahlt werden muss. Um die Sicherheit zum Abzug dauerhaft zu erhalten, ist die Umstellung auf die privatrechtliche Konstellation aus Sicht der Verwaltung vorteilhaft.

In der Bohrrainhalle stehen in den kommenden Jahren die Installation einer Blitzschutzanlage sowie die Sanierung des Daches an, für die die Vorsteuerabzugsberechtigung lohnend wäre. Die durchschnittlichen Erträge aus den vergangenen fünf Jahren hier sind hier aufs Jahr gerechnet nur bei rd. 5.100 € und damit deutlich zu niedrig, um in der derzeitigen öffentlich-rechtlichen Konstellation Vorsteuer abziehen zu dürfen.

Die Gemeindeverwaltung wie auch der Gemeindeverwaltungsverband empfiehlt die Aufhebung der bisher bestehenden Gebührenordnungen unter Umstellung auf das Privatrecht mit Beschluss einer Entgeltordnung. Die Gemeinde empfiehlt weiterhin die Beträge mit ausgewiesener Umsatzsteuer vorerst wie bislang zu belassen.

Eine synoptische Aufbereitung (Vergleich alter Gebührensatzung mit privatrechtlicher Entgeltordnung) liegt Ihnen in der Anlage bei.