

## Hinweise Umsatzsteuerreform

---

### Vermietungen und Verpachtungen



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in der 3. Ausgabe unseres Newsletter werden wir uns mit einer Thematik auseinandersetzen, die alle Kirchengemeinden gleichermaßen betrifft. Es wird um Vermietungen und Verpachtungen gehen, wobei wir uns ausschließlich auf die damit verbundenen umsatzsteuerlichen Aspekte konzentrieren werden.

Allerdings werden wir auch vorschlagen, die derzeitigen Nutzungsüberlassungsverträge für die Gemeinderäume/-häuser „umsatzsteuerfest“ zu überarbeiten. Dazu werden wir an die Newsletter zwei Musterverträge anhängen. Einen Mustervertrag für die Kirchengemeinden, die von der Kleinunternehmerregelung begünstigt sind, und einen (fast identischen) Mustervertrag für die Kirchengemeinden, die zukünftig auf ihren Rechnungen die Umsatzsteuer ausweisen müssen.

#### Wann sind Einnahmen aus Vermietungen und Verpachtungen umsatzsteuerpflichtig?

Kirchengemeinden sind oftmals Vermieter oder Verpächter von unbebautem und bebautem Grundbesitz. Die Vermietung / Verpachtung von Objekten, Flächen und Sachen erfolgt dabei auf privatrechtlicher Grundlage und unterliegt spätestens ab 2023 grundsätzlich der Umsatzsteuer (ist also steuerbar – siehe Newsletter Nr. 2).

Eine Vielzahl von Vermietungs- und Verpachtungsumsätzen bleiben allerdings auch weiterhin von der Umsatzsteuerpflicht ausgenommen (Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG).

Je nach Ausgestaltung der Miet- und Nutzungsüberlassungsverträge können im Bereich der „Vermietungen und Verpachtungen“ allerdings auch steuerpflichtige Einnahmen erzielt werden. Man spricht dann von steuerpflichtigen Zusatz- oder Nebenleistungen (z.B. Verkauf von Speisen und Getränken, Reinigung, Hausmeisterdienste, die Mitvermietung einer Küche oder von besonderen Betriebseinrichtungen).

Daher ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich:

Lfd. Nr.	Worum geht es?	steuerfrei	steuerpflichtig
<b>A</b>	<b>Wohnungsvermietungen</b>		
	- langfristig (unbefristet, mehr als 6 Monate), einschl. Garage oder Stellplatz, einschl. Nebenkostenabrechnung	X	
	- kurzfristig (bis zu 6 Monaten)		X
<b>B</b>	<b>Garagen-, Parkplatzvermietungen</b>		
	- in Verbindung mit langfristiger Wohnungsvermietung	X	
	- eigenständig, ohne Verbindung mit Wohnungsvermietung		X

Lfd. Nr.	Worum geht es?	steuerfrei	steuerpflichtig
<b>C</b>	<b>Vermietung gewerblich genutzter Räume<sup>1</sup></b>		
	- mit Inventar		X
	- ohne Inventar	X	
<b>D</b>	<b>Vermietung von gemeindlichen Räumen</b> (z.B. im Gemeindehaus)		
	- Eigennutzung durch gemeindliche Gruppen (= nicht steuerbarer Innenumsatz) – Kostenumlage unschädlich	----	----
	- langfristige Nutzung durch rechtlich selbständige Vereine, Gruppierungen und Verbände <sup>2</sup>	X	
	- <u>einmalige</u> (kurzfristige) Vermietung an rechtlich selbständige Vereine, Gruppierungen und Verbände ( <u>ohne</u> Nebenleistungen)	X	
	- kurzfristige Vermietung von Räumen an den Endverbraucher (z.B. für Familienfeierlichkeiten), bei der z. B. die Nutzung des Inventars, der Betriebsvorrichtungen (Küche!) im Vordergrund stehen und / oder weitergehende Leistungen (z. B. Verkauf von Speisen und Getränken, Schluss-Reinigung, Hausmeisterdienste) erbracht werden <sup>3</sup>		X
	- kurzfristige Vermietung von Räumen an den Endverbraucher <u>ohne</u> Küchennutzung!! (höchst unwahrscheinlich)	X	
	- <u>einmalige</u> (kurzfristige) Vermietung an ein Unternehmen ( <u>mit</u> steuerpflichtigen Nebenleistungen)	(X)	X
	- kurzfristige Vermietung von Räumen <u>ohne</u> über die üblichen Einrichtungsgegenstände (Stühle, Tische) und Nebenleistungen hinausgehende Leistungen <sup>4</sup>	X	
<b>E</b>	<b>Verpachtung von Grundbesitz (Landpacht)</b>	X	
<b>F</b>	<b>Überlassung von Grundstücken / Gebäuden zur Errichtung von Mobilfunkstationen, Windkraftanlagen, Strommasten, PV-Anlagen</b>	X	
<b>G</b>	<b>Jagdrecht</b>		
	- Verpachtung als Eigenjagdbezirk (Kirche wird unternehmerisch tätig)		X
	- Verpachtung über eine Jagdgenossenschaft (Ausschüttung an die Kirchengemeinde)	X	
<b>H</b>	<b>Vermietung von Standflächen für Basare, Flohmärkte etc.</b> (ohne weitere Nebenleistungen!)	X	
<b>I</b>	<b>Vermietung von Werbeflächen an Gebäuden, Gerüsten</b>		X

**Zu D) Vermietung von gemeindlichen Räumen**

<sup>1</sup> Hierunter fallen z.B. die durch den Kirchenkreis angemieteten Büroräume für die Gemeinsamen Gemeindebüros oder für die Gemeindepädagogik

<sup>2</sup> Empfehlung: unbefristete (schriftliche) Mietverträge abschließen

<sup>3</sup> Nutzen Sie bitte die beigefügten Musterverträge.

<sup>4</sup> Auch hier: Bitte nutzen Sie die Musterverträge.

Als Ort der Begegnung dienen gemeindliche Räumlichkeiten in erster Linie der Gemeindebildung und der Kommunikation innerhalb der Gemeinde, zwischen Einzelnen und Gruppen. Sie stehen damit vorrangig den Gruppen der Gemeinde sowohl zur inhaltlichen Arbeit wie auch für Feiern und Feste der Gruppen und der ganzen Gemeinde zur Verfügung.

Daneben werden gemeindliche Räumlichkeiten regelmäßig auch für externe Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt, sei es, für private Veranstaltungen und Feiern, oder für selbständige kirchliche Gruppen der Gemeinde.

Für die Frage der Umsatzsteuerpflicht ist zum einen maßgebend, wer die Räumlichkeiten nutzt und zum anderen, welche vertraglich vereinbarten (Neben-)Leistungen mit der Vermietung verbunden sind. **Es kommt also ganz entscheidend auf die Vertragsinhalte an!**

#### Langfristige Nutzung durch rechtlich selbständige Vereine, Gruppierungen und Verbände

Sofern für die vertraglich vereinbarte bloße Nutzung (ohne jegliche Nebenleistung!) ein Mietentgelt erhoben wird, bleibt dieses Entgelt steuerfrei. Dies gilt auch für die Abrechnung von Nebenkosten.

#### Kurzfristige Vermietungen von Räumen für private Veranstaltungen und Feiern

Insbesondere für derartige externe Nutzungen sollte in jedem Fall ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen werden. Die genauen Details der Überlassung (Raumnutzung, Umfang (insbesondere Inventar und Betriebsvorrichtungen)) und die Nutzungsbedingungen zur Sicherstellung des pfleglichen Umgangs (Lärm, Müllbeseitigung, Reinigung etc. durch den Nutzer) sind zu fixieren. **Entscheidend ist, ob mit oder ohne Küchennutzung vermietet wird!**

**Sollte eine gewerbliche Vermietung an ein Unternehmen geplant sein, bitten wir um vorherige Kontaktaufnahme mit dem Kreiskirchenamt<sup>5</sup>.**

Ist die Raumüberlassung nur Teil eines Gesamtpaketes, weil insbesondere Personaldienstleistungen für die Bewirtung hinzutreten, geht das Finanzamt nicht von einem Raumüberlassungsvertrag, sondern von einem Vertrag „eigener Art“ aus. In diesem Fall ist das gesamte Entgelt umsatzsteuerpflichtig. Eine Aufteilung ist nicht zulässig!

***Beispiel:***

*Die bloße Bereitstellung eines Gemeinderaumes (inklusive Stühle und Tische) für die Trauergemeinde im Anschluss an die Beerdigungsfeier ist steuerfrei. Die Mitbenutzung der Küche wiederum wäre steuerpflichtig.*

#### **Musterverträge – Merkblatt zur Vermietung von Gemeinderäumen**

Mit separater Post erhalten Sie ein Merkblatt zur Vermietung / Nutzungsüberlassung von kirchengemeindlichen Räumen, welches auch die angekündigten Musterverträge in drei Varianten enthält.

---

<sup>5</sup> Es wird ein besonderer Mietvertrag (Variante 4) benötigt (s.u.).

Bitte beachten Sie, dass die Variante 1 nur durch Kirchengemeinden genutzt werden kann, die in umsatzsteuerlicher Hinsicht als Kleinunternehmer nach § 19 UStG behandelt werden.

Die Kirchengemeinden

- Büchenbeuren-Laufersweiler-Gösenroth,
- Kastellaun,
- Neuerkirch-Biebern-Alterkülz,
- Ober Kostenz,
- Rheinböllen,
- Sargenroth-Mengerschied,
- Simmern

müssen die Varianten 2, 3 oder 4 nutzen, da diese Gemeinden aufgrund ihres erzielten jährlichen Gesamtumsatzes oder der Einnahmen aus einem BgA nicht durch die Kleinunternehmerregelung begünstigt werden können.

Während die Variante 2 oder 3 für Vermietungen (mit bzw. ohne Küchennutzung!) an sogenannte Endverbraucher (Privatpersonen) genutzt wird, ist die Variante 4 zu benutzen, wenn Räumlichkeiten an einen Unternehmer vermietet werden sollen.

Deshalb nochmals die dringende Bitte:

**Verwenden Sie grundsätzlich bei Raumvermietungen an Gemeindeglieder, an rechtlich selbständige Gruppierungen (z.B. Vereine) und an Unternehmen die durch das Kreiskirchenamt zur Verfügung gestellten Musterverträge. Diese Vertragsmuster erfüllen auch die Anforderungen, die das UStG an eine Rechnung stellt.**

In Zweifelsfällen lassen Sie sich bitte durch das Kreiskirchenamt beraten. Die hierzu eingerichtete E-Mail-Anschrift lautet: [steuer-simtra@ekir.de](mailto:steuer-simtra@ekir.de)

Bei Fragen, Anregungen, Kritik oder Ideen bitten wir Sie, sich direkt an die Mitglieder des **Projektteams** zu wenden.

Das Projektteam ist unter der E-Mail-Anschrift [steuer-simtra@ekir.de](mailto:steuer-simtra@ekir.de) zu erreichen.

Dem Projektteam gehören an:

**Andreas Eck**, Verwaltungsleitung  
**Cornelia Hahn**, Fachbereichsleitung Finanzen  
**Diana Frank**, Sachbearbeitung Steuern  
**Karina Herz**, Sachbearbeitung Steuern  
**Beate Mickmann**, Sachbearbeitung Steuern

Dieser Newsletter soll bis zum Jahresende in regelmäßigen Abständen erscheinen, mit dem Ziel, die dringlichsten Themen aufzuzeigen und zu erklären.

Kirchberg, den 15.07.2022

Das Projektteam