

Umsatzsteuer

Was ist bei der Vermietung von Räumen und Sportanlagen zu beachten?

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist umsatzsteuerfrei. Hierunter fallen nicht nur ganze Grundstücke, sondern auch Grundstücksteile wie zum Beispiel einzelne Räume. **Auf die Dauer der Vermietung kommt es grundsätzlich nicht an.** Auch die kurzfristige Vermietung von Grundstücken kann steuerfrei sein. Etwas anderes gilt allerdings bei der Überlassung von Sportanlagen und Sporträumen (siehe unten).

Von dem Grundsatz der Steuerfreiheit sieht bereits das Gesetz Ausnahmen vor. Zudem haben Finanzverwaltung und Finanzgerichte Sonderregelungen im Zusammenhang mit der Vermietung von Räumen und Sportanlagen erlassen. Da die Regelungen sehr unübersichtlich sind, soll hier versucht werden, einen Überblick zu geben.

Bereits nach dem Umsatzsteuergesetz sind folgende Vermietungen nicht steuerfrei:

- die kurzfristige Vermietung von Wohn- und Schlafräumen
- die kurzfristige Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen
- die kurzfristige Vermietung auf Campingplätzen
- die Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen

Hierunter fällt zum Beispiel die Vermietung von Campingflächen unter sechs Monaten durch einen Familiensportverein oder von Unterkünften in Ski- oder Wanderhütten eines Skivereins, aber auch von Bootsliegeplätzen durch Wassersportvereine.

Ein Hauptanwendungsfall der Vermietung von Betriebsvorrichtungen greift bei der **Verpachtung der Vereinsgaststätte**. Die Pacht ist in einen steuerfreien Anteil für die Verpachtung der Räumlichkeiten und in einen steuerpflichtigen Anteil für die Verpachtung des Inventars (z.B. Bestuhlung, Schankanlage, Küche) aufzuteilen. Die Aufteilung ist im Wege einer sachgerechten Schätzung vorzunehmen. In der Regel ist dabei vom Verhältnis der Anschaffungskosten auszugehen.

Die üblichen Nebenleistungen wie Strom, Wasser, Wärme und Flurreinigung sind dagegen steuerfrei.

Werden mit der Grundstücksüberlassung noch andere Leistungen erbracht und tritt die Überlassung

gegenüber den anderen Leistungen zurück, handelt es sich um einen Vertrag besonderer Art. Die Umsätze hieraus sind steuerpflichtig.

Beispiele:

- die Überlassung von Wand- oder Dachflächen zu Reklamezwecken
- die Überlassung von Teilflächen auf einem Festplatz zur Aufstellung von Verkaufsständen, Buden u.ä.
- die Überlassung einer Schießanlage zur Ausübung des Schießsports
- das Recht zur Aufstellung von Automaten
- die Nutzung einer Sportanlage oder eines Schwimmbades
- die Überlassung von Schwimmbahnen an Vereine oder Schulen
- die Nutzung einer Golfanlage für vereinsfremde Spieler

Zu beachten ist, dass es sich hierbei nur um die Beurteilung handelt, ob ein Umsatz steuerpflichtig ist. Die Höhe des Steuersatzes hängt von der Zuordnung zu den steuerlichen Tätigkeitsbereichen ab.

Im Hinblick auf die Überlassung von Sportanlagen gelten nach **Ansicht der Finanzverwaltung derzeit folgende Regelungen:**

Zunächst ist die ertragsteuerliche Zuordnung zu beachten. Danach wird zwischen der langfristigen und kurzfristigen (z.B. stundenweise) Vermietung unterschieden. Die langfristige Vermietung wird der Vermögensverwaltung zugeordnet. Bei der kurzfristigen Überlassung von Sportanlagen wird danach unterschieden, ob diese an Mitglieder oder Nichtmitglieder erfolgt. Die Vermietung an Vereinsmitglieder stellt einen Zweckbetrieb dar, während die Nutzung durch Nichtmitglieder dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen ist.

Umsatzsteuerrechtlich handelt es sich bei der **Überlassung von Sportanlagen an Endverbraucher stets um eine steuerpflichtige Leistung**. Bei **Überlassung an Mitglieder sind diese im Zweckbetrieb mit 7 Prozent und bei der Vermietung an Nichtmitglieder im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb mit 19 Prozent zu versteuern**.

Bei langfristiger Vermietung einer Sportanlage an einen anderen Unternehmer zur Überlassung an Dritte (sogenannte Zwischenvermietung) ist diese in eine steuerfreie Grundstücksüberlassung und in eine steuerpflichtige Vermietung von Betriebsvorrichtungen aufzuteilen. Der Umsatzsteueranwendungserlass enthält eine ausführliche Beschreibung, welche Einrichtungen als Grundstücksteile bzw. als Betriebsvorrichtungen anzusehen sind.

Die umsatzsteuerliche Bewertung der Vermietung von Sportstätten wird mittlerweile durch das Europarecht überlagert. Mehr hierzu: „[Umsatzsteuer im Sport: Europarechtlich](https://lsb-niedersachsen.vibss.de/vereinsmanagement/steuern/koerperschaft-gewerbe-und-umsatzsteuer/was-ist-bei-der-vermietung-von-raeumen-und-sportanlagen-zu-beachten)“