

Merkblatt zum
Mustervertrag für Vermietung/Nutzungsüberlassung
von kirchengemeindlichen Räumen

Damit die mit einer Überlassung und Vermietung kirchengemeindlicher Räume an Dritte verbundenen Verpflichtungen und Risiken für alle Beteiligten transparent und kalkulierbar sind, empfiehlt sich dringend, als Grundlage für die Überlassung der Räume einen schriftlichen Vertrag abzuschließen (nachfolgend Mustervertrag).

Eine schriftliche Fixierung empfiehlt sich, um von vornherein Missverständnisse, Risiken und mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und auszuschließen.

Im Vorfeld des Abschlusses einer Vereinbarung sollten insbesondere Informationen über die beabsichtigte Nutzung der kirchengemeindlichen Räume eingeholt und auch die Frage des Vorrangs von Veranstaltungen der eigenen Kirchengemeinde geklärt werden. **In der Baugenehmigung zum Mietobjekt können Auflagen zur Nutzung des Pfarrheimes enthalten sein, vor allem über Zeiten, in denen das Pfarrheim oder einzelne Räume (z.B. Pfarrsaal) genutzt werden dürfen, wie viele Personen sich dort aufhalten dürfen, ob die Fenster geschlossen gehalten werden müssen, ob sich die Besucher im Freien aufhalten dürfen usw.. Derartige öffentlich-rechtliche Auflagen müssen seitens des Vermieters beachtet werden.** Es sind Interessenten auch darauf hinzuweisen, dass das Mietobjekt nicht zu Handlungen genutzt werden darf, die gegen die Grundsätze der katholischen Glaubens- und Sittenlehre gerichtet sind.

Wichtig ist die Klärung der Frage, ob über die Nutzung von Räumen hinaus (entgeltliche) Zusatzleistungen erbracht werden sollen. Die Vermietung unbeweglichen Vermögens war nach der bisherigen Rechtslage im Rahmen der Vermögensverwaltung grundsätzlich nicht steuerbar. Nach Verschärfung der Umsatzbesteuerung für die öffentliche Hand beschränkt sich diese generelle Regelung spätestens ab 2023 auf die Ertragsbesteuerung (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer). Für die Frage der Umsatzsteuerpflicht ist sodann auf § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a) Umsatzsteuergesetz (UStG) abzustellen, wonach aber eine Vielzahl von Vermietungen auch weiterhin von der

Umsatzsteuerpflicht ausgenommen bleibt.¹ Ob die vereinnahmten Entgelte bei Raumvermietungen steuerpflichtig sind, entscheidet sich nach dem Umfang der vereinbarten Leistungen.

Zu den steuerfreien Leistungen der Vermietung gehören auch die damit in unmittelbarem Zusammenhang stehenden üblichen Nebenleistungen.²

Beispiele:

- Raum- und Treppenhausreinigung, Beleuchtung, Wasser, Heizung, üblicher Hausmeisterservice.

Ebenso kann die Mitüberlassung des üblichen Inventars der steuerfreien Raumvermietung zugerechnet werden.³ Voraussetzung ist, dass diese Leistungen die Raumüberlassung lediglich ergänzen und abrunden und für den Mieter keinen eigenen Zweck darstellen, weil es dem Mieter nicht auf die tatsächliche Nutzung ankommt. Ein gesonderter Ausweis bzw. eine gesonderte Bepreisung ist nicht erforderlich.

Beispiele:

- Bestuhlung, Tische, Küche, Thekeneinrichtung, Präsentationstechnik, wie Beamer, TV und Lautsprechereinrichtung.

Kommt es dagegen dem Mieter erkennbar in erster Linie auf spezielle Teilflächen (z. B. Küche, Thekenbereich, Bühnen) oder bestimmte Inventargegenstände (z. B. Lichanlage mit *speziellen* Lichteffekten, *besondere* Lautsprecheranlage) an, ist eine Aufteilung in ein Entgelt für steuerfreie Raumüberlassung und für steuerpflichtige übrige Überlassungen zwingend.⁴

Ist die Raumüberlassung nur der Teil eines Gesamtpaketes, weil insbesondere Personaldienstleistungen für Bewirtung hinzutreten, geht die Finanzverwaltung nicht von einem Raumüberlassungsvertrag, sondern von einem Vertrag „eigener Art“ aus, welcher nicht der Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a UStG zugänglich ist. In diesen Fällen ist das gesamte Entgelt grundsätzlich dem Regelsteuersatz zu unterwerfen. Eine Aufteilung ist nicht zulässig.

¹ In bestimmten Fällen kann auf die Umsatzsteuerbefreiung der Mieteinnahmen verzichtet und zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. Weitere Details können der VDD-Arbeitshilfe Nr. 298 „Handreichung zu Umsatzsteuerpflichten kirchlicher juristischer Personen des öffentlichen Rechts“ unter dem Punkt „Vermietung und Verpachtung – Gewerbliche Mietobjekte, Vermietung gewerblich genutzter Räume“ entnommen werden.

² Abschn. 4.12.1 Abs. 5 UStAE

³ Abschn. 4.12.1 Abs. 3 S. 4 UStAE, Abschn. 4.12.11 Abs. 4 Nr. 1 UStAE

⁴ § 4 Nr. 12 S. 2 UStG, Abschn. 4.12.11 Abs. 4 Nr. 2 UStAE

Für Zwecke der Umsatzbesteuerung sind neben dem Spektrum der ggf. zusätzlich zur Raumvermietung angebotenen Leistungen auch der *Umfang* dieser Leistungen bzw. der steuerpflichtigen Leistungen der Kirchengemeinde insgesamt sowie der Zeitraum der Anwendung des Vertragsmusters maßgebend. Von daher sieht die Entgeltregelung in § 2 des Mustervertrages drei Varianten vor.

Variante 1 ist noch bis zum 31.12.2022 anwendbar. Nach der bisherigen Rechtslage werden die Entgelte für die steuerrelevanten Zusatzleistungen - sh. § 2 b des Vertragsmusters - nur bei Überschreitung einer Jahres-Umsatzgrenze von 35.000 EUR steuerpflichtig. Dies gilt im Übrigen auch für die Ertragsbesteuerung.

Die Varianten 2 und 3 sind ab dem 1.1.2023 anzuwenden.

Variante 2 gilt für den Fall, dass die Kirchengemeinde mit ihrem *Gesamtumsatz* aus den unternehmerischen Betätigungen unter den Schwellenwerten der sog. Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG) bleibt.

Variante 3 ist demzufolge maßgebend, sofern die Kirchengemeinde aufgrund des Gesamtumsatzes steuerpflichtig wird oder auf die Kleinunternehmerregelung verzichtet hat.⁵ Bei einer Vermietung an einen anderen Unternehmer ist die Kirchengemeinde nur dann zur Ausstellung einer Rechnung verpflichtet, wenn es sich um eine steuerpflichtige (Zusatz-) Leistung handelt. Als ordnungsgemäße Rechnung kann auch der Mietvertrag angesehen werden, soweit alle Formvorschriften des § 14 UStG damit erfüllt werden.

Vor der Überlassung von Räumen muss zu dem Klarheit darüber bestehen, ob die Gebäude und Räume unter sicherheitstechnischen Aspekten eine Nutzungsüberlassung an Dritte ohne weitere Bedenken oder zusätzliche Regelungen zulassen.

Ferner empfiehlt sich die Regelung von Haftungsfragen, insbesondere sind der Abschluss und ggf. der Nachweis einer Haftpflichtversicherung zu prüfen. Darüber hinaus kann es sich anbieten, eine Mietsicherheit (Kaution) zu vereinbaren.

Dem Mieter, dem die kirchlichen Räume überlassen werden, sollten unbedingt ein oder ggf. mehrere Ansprechpartner benannt werden, mit denen Termine abgesprochen, Regelungen getroffen und

⁵ Weitere Details zur geänderten Rechtslage, zur Anwendung der Kleinunternehmerregelung sowie zur Besteuerung von Mietumsätzen können der VDD-Arbeitshilfe Nr. 298 „Handreichung zu Umsatzsteuerpflichten kirchlicher juristischer Personen des öffentlichen Rechts“ entnommen werden.

mögliche Konflikte geklärt werden können. Da nach Auffassung der Rechtsprechung eine Kontroll- und Überwachungspflicht der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten dem Eigentümer der Einrichtung obliegt, sollte die Einhaltung dieser Pflichten überprüft werden.

Aufgrund der steuerlichen Vorgaben ist zu prüfen, welche der Varianten bei der Entgeltvereinbarung anzuwenden ist.