

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 083/FB5/2022



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtausschuss	19.09.2022	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	04.10.2022	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Umsatzsteuerliche Anpassung der Garagenmietverträge

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Anpassung der bestehenden und neu abzuschließenden Garagenmietverträge hinsichtlich der umsatzsteuerlichen Neuregelungen mit Wirkung zum 01.01.2023 wie folgt:

für die Garagenkomplexe	bis 31.12.2022	ab 01.01.2023 (inkl. 19% USt)
Fischeraue	25,00 €	30,00 €
Brauereiplatz	30,00 €	36,00 €
Im Stadtteil Eilenburg-Ost und Berg (außer Brauereiplatz)	35,00 €	42,00 €
Im Stadtteil Eilenburg-Mitte (außer Fischeraue).	40,00 €	48,00 €

Alle übrigen vertraglichen Regelungen und aktuellen Beschlüsse des Stadtrates zu den Garagengrundstücken und den städtischen Garagen bleiben unberührt.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Juristische Personen des öffentlichen Rechts (JPdöR) müssen spätestens ab 01.01.2023 marktrelevante, privatrechtliche Leistungen nach den gleichen Grundsätzen erbringen wie andere Marktteilnehmer. Auch Leistungen, die auf öffentlich-rechtlicher Grundlage (z.B. Satzung und/oder Verwaltungsakt) erbracht werden, jedoch keinem generellen Marktausschluss unterliegen, können unter bestimmten Voraussetzungen künftig einer Besteuerung unterliegen. Dies regelt der neue § 2 b des Umsatzsteuergesetzes.

Diese grundlegenden Änderungen des Umsatzsteuerrechts führen dazu, dass die Einnahmen der Stadtverwaltung Eilenburg aus Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen (Garagen, Pkw-Stellplätze usw.) ab 01.01.2023 umsatzsteuerpflichtig werden. Eine mögliche Umsatzsteuerbefreiung ist gem. § 4 Nr. 12 UStG i. V. m. Punkt 4.12.2 UStAE ausgeschlossen.

Die Anpassung der Miete erfolgt aufgerundet auf den vollen Euro. Hinsichtlich des aufgerundeten Umsatzsteueraufschlags in Höhe von 19% betragen die Mehrkosten für den Nutzer grundsätzlich zwischen 5 € (Fischeraue) und 8 € (im Stadtteil Eilenburg-Mitte) je Garage monatlich.

Die Mieterhöhungsschreiben erfolgen als Anpassungsvereinbarungen an die Mieter. Kommt es zu keiner Einigung, werden die Mietverträge aufgelöst. Die Kündigungsfristen betragen dafür einen Monat zum Monatsende. Da die Nachfrage nach Mietgaragen enorm ist und regelmäßig nicht bedient werden kann, wird die Mietvertragsauflösung die Ausnahme sein.

In diesem Beschluss soll es zunächst um die umsatzsteuerrechtliche Würdigung der Mieten und nicht um eine mögliche, weitergehende Mieterhöhung gehen. Die marktüblichen Mieten im Stadtgebiet und der Umgebung liegen insgesamt etwa 20-50% höher. Dafür sind die baulichen Zustände in der Regel besser. Meistens sind die im Privatbereich zu vermietenden Garagen zudem mit Strom versorgt.

finanzielle Auswirkungen

ja ☒nein ☐

Die Mehreinnahmen betragen ca. 13.750 €. Die Mehrausgaben betragen ca. 13.050 € Umsatzsteuer abzgl. möglicher Vorsteuer für umsatzsteuerpflichtige Aufwendungen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Stadtausschuss	Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	