

per E-Mail: christoph.stockinger@gampern.at

Gemeinde Gampern
Herrn AL Christoph Stockinger, MPA MBA
4851 Gampern 50

Errichtung Veranstaltungszentrum

21.8.2018 www.leitnerleitner.com

Sehr geehrter Herr AL Stockinger,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 14.8.2018 dürfen wir wie folgt festhalten:

1 Sachverhalt

Die Gemeinde Gampern plant die Errichtung eines Veranstaltungszentrums. Neben dem Veranstaltungssaal soll im Gebäude noch die Bücherei der Gemeinde untergebracht werden. Außerdem sollen zwei Räume an den Verein „Tschemperskids“ langfristig zur Nutzung überlassen werden. Der Veranstaltungssaal soll sowohl für hoheitliche Zwecke als auch für entgeltliche Veranstaltungen der Gemeinde genutzt werden. Darüber hinaus ist eine stunden- bzw tageweise Überlassung an Dritte geplant. Der Sachverhalt wurde entsprechend unserer Rechtsauskunft vom 29.11.2016 zusammengefasst.

Die Errichtung und Nutzungsüberlassung erfolgt durch die Gemeinde selbst, welche einen Generalunternehmer mit der Planung und Durchführung der Bauarbeiten beauftragt. Eine Abwicklung des Bauvorhabens über einen – neu zu gründenden – ausgegliederten Rechtsträger der Gemeinde ist derzeit nicht geplant.

Fraglich ist, ob die Gemeinde einen Vorsteuerabzug aus den Errichtungskosten geltend machen kann.

beograd
bratislava
budapest
graz
linz
ljubljana
praha
salzburg
sarajevo
wien
zagreb
zürich
sofia

LeitnerLeitner GmbH
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Ottensheimer Straße 32
A 4040 Linz
Am Heumarkt 7
A 1030 Wien
Hellbrunner Straße 7
A 5020 Salzburg
Liebenauer Tangente 6
A 8041 Graz

Ingrid Lidl
T +43 732 70 93-230
F +43 732 70 93-817
Ingrid.Lidl@leitnerleitner.com

01/TAI/20565047/7

Sitz Linz FN 197218b Landesgericht Linz
DVR 0886262 ATU 65909635

 **TAXAND**


MEMBER OF
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

2 Rechtliche Beurteilung

2.1 Unternehmereigenschaft der Gemeinde

Die Gemeinde ist grundsätzlich nur insoweit zum Vorsteuerabzug berechtigt, als sie das Gebäude (Veranstaltungszentrum) unternehmerisch und für umsatzsteuerpflichtige Umsätze nutzt.

Einerseits kann eine unternehmerische Tätigkeit der Gemeinde durch eine **Vermietung und Verpachtung von Grundstücken bzw Gebäuden** iSd § 2 Abs 3 UStG (fiktiver Betrieb gewerblicher Art) begründet werden. Die Vermietung und Verpachtung umfasst hierbei die bloß passive Überlassung von Grundstücken oder Räumlichkeiten durch die Gemeinde. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn ein Gebäude **ohne betrieblichen Hintergrund** (ohne Ausstattung, technische Anlagen und Betreuung) entgeltlich zur Verfügung gestellt wird.

Die Vermietung durch die Gemeinde wird nach der Verwaltungspraxis dabei nur dann als unternehmerische Tätigkeit anerkannt, wenn das **Benützungsentgelt** zumindest die anfallenden **Betriebskosten** deckt und ein Entgelt für den Gebrauch des Grundstückes (Gebäudes) in Form einer **zeitlich anteiligen AfA-Komponente** enthält (Rz 265 UStR). Als **AfA-Komponente** sind mind 1,5 % der Anschaffungs- bzw Herstellungskosten anzusetzen.

Liegen die Voraussetzungen für eine unternehmerische Tätigkeit der Gemeinde vor, ist die Vermietung und Verpachtung gem § 6 Abs 1 Z 16 UStG grundsätzlich **unecht steuerbefreit**, sodass kein Recht zum Vorsteuerabzug besteht.

Allerdings kann nach § 6 Abs 2 UStG zur Steuerpflicht **optiert** werden, wenn der **Mieter** den Raum für nahezu ausschließlich **zum Vorsteuerabzug berechtigende Umsätze** verwendet. Da dies bei der Anmietung durch Private und Vereine in der Regel nicht der Fall ist, kann insoweit die Option nicht ausgeübt werden und ist daher ein **Vorsteuerabzug nicht möglich**.

Die Steuerbefreiung nach § 6 Abs 1 Z 16 UStG kommt weiters nicht bei **kurzfristigen Vermietungen** zum Tragen. Die Vermietung von Grundstücken während eines ununterbrochenen Zeitraumes von nicht mehr als 14 Tagen unterliegt zwingend der Umsatzsteuerpflicht, wenn der Unternehmer das Grundstück ansonsten nur zur Ausführung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen oder für kurzfristige Vermietungen verwendet (vgl Rz 898a ff UStR).

Andererseits kann eine unternehmerische Tätigkeit durch eine **entgeltliche Überlassung eines Betriebes gewerblicher Art** gemäß § 2 Abs 2 Z 2 KStG begründet werden. Dies ist grundsätzlich immer dann der Fall, wenn die Gemeinde den Pachtgegenstand selbst als Betrieb gewerblicher Art führen könnte. Voraussetzung dafür ist, dass die betreffenden Räumlichkeiten bereits über eine entsprechende **betriebspezifische Ausstattung** verfügen und es sich somit um einen betriebsbereiten Betrieb handelt. Bei einer Veranstaltungshalle können etwa Möblierung, Ausschank, Geschirr, Ton- und Beleuchtungsanlagen eine derartige betriebspezifische Ausstattung darstellen. Für einen Überlassungs-BgA spricht außerdem, wenn durch den Verpächter **Nebenleistungen** von größerem Umfang, wie Reinigung, Wartung, technische Betreuung, etc erbracht werden (**aktive Bewirtschaftung**).

Darüber hinaus besteht nach Auffassung der Finanzverwaltung das Erfordernis, dass die Gemeinde aus der Verpachtung Einnahmen von wirtschaftlichem Gewicht erzielt, dh im Durchschnitt der Jahre Einnahmen von zumindest **EUR 2.900,00 netto jährlich**. Zu beachten ist jedoch, dass das Entgelt nicht so niedrig sein darf, dass die Finanzverwaltung die erforderliche Einnahmenerzielungsabsicht verneint. Bei hohen Investitionskosten empfehlen wir daher die Einnahmen deutlich über dieser Bagatellgrenze anzusetzen. Außerdem ist erforderlich, dass auch die Pächter Einnahmen iHv jeweils EUR 2.900,00 netto jährlich erzielen.

Weiters kann die Gemeinde durch eigene entgeltliche Veranstaltungen Unternehmereigenschaft erlangen. Zu beachten ist dabei jedoch die Steuerbefreiung nach § 6 Abs 1 Z 12 UStG (Vorträge, Kurse und Filmvorführungen wissenschaftlicher oder unterrichtender oder belehrender Art, wenn die Einnahmen vorwiegend zur Deckung der Kosten verwendet werden).

2.2 Beurteilung eines möglichen Vorsteuerabzugs

Vorsteuern sind nur insoweit abzugsfähig, als diese mit steuerpflichtigen Umsätzen im Zusammenhang stehen. Die Eigennutzung durch die Gemeinde (zB für hoheitliche Zwecke oder unentgeltliche Veranstaltungen) berechtigt nicht zum Vorsteuerabzug bzw ist eine bloße Vermietung von Räumlichkeiten grundsätzlich steuerbefreit, sodass für diese Bereiche kein Vorsteuerabzug zusteht.

Für die Beurteilung der Höhe des Vorsteuerabzugs (Vorsteuerschlüssel) sind die **einzelnen Nutzungen des Veranstaltungszentrums** gesondert zu beurteilen:

- Sofern die **Bücherei** von der Gemeinde umsatzsteuerpflichtig als Betrieb gewerblicher Art (Einnahmen von zumindest EUR 2.900,00 netto jährlich,

nicht bloß Mahngebühren) geführt wird, steht für diesen Bereich ein Vorsteuerabzug zu.

- Die **Überlassung der Räumlichkeiten an den Verein** „Tschempernkids“ stellt nach unserer Information eine bloße Raumvermietung dar, sodass ein Vorsteuerabzug aus den auf diese Räume entfallenden Kosten nur dann möglich ist, wenn die Vermietung umsatzsteuerpflichtig erfolgt. Hierfür müsste der Verein nahezu ausschließlich umsatzsteuerpflichtig tätig sein. Dies ist bei Vereinen idR nicht der Fall, wäre aber mit dem Verein noch abzuklären.
- Betreffend die **Veranstaltungshalle** selbst steht ein Vorsteuerabzug nur insoweit zu, als die Halle für umsatzsteuerpflichtige Umsätze genutzt wird. Eine wirtschaftliche Tätigkeit kann durch die entgeltliche Überlassung eines Betriebs gewerblicher Art (BgA) begründet werden (siehe oben Punkt 2.1). Sind sowohl hoheitliche Nutzungen als auch die entgeltliche (umsatzsteuerpflichtige) Überlassung eines BgA geplant, kann nur ein anteiliger Vorsteuerabzug im Ausmaß der entgeltlichen (umsatzsteuerpflichtigen) Überlassung geltend gemacht werden. Die Höhe des Vorsteuerabzugs bestimmt sich anhand der tatsächlichen Nutzung.

Wird der Veranstaltungssaal ohne betriebsspezifische Ausstattung an Dritte überlassen und dabei nicht durch die Gemeinde selbst bewirtschaftet, liegt keine entgeltliche Überlassung eines BgA vor, sondern ist von einer bloßen Vermietung von Grundstücken auszugehen. Ob diese Vermietungen umsatzsteuerpflichtig behandelt werden können und zum Vorsteuerabzug berechtigen, hängt davon ab, ob

- der jeweilige Mieter seinerseits zum Vorsteuerabzug berechtigt ist oder
- nur kurzfristige Vermietungen (Dauer maximal 14 Tage) vorliegen und das Gebäude ansonsten nur für umsatzsteuerpflichtige Zwecke (keine hoheitliche Nutzung) verwendet wird.

Das genaue **Ausmaß des Vorsteuerabzugs** ist anhand der **tatsächlichen Nutzung** zu beurteilen.

Nutzungsänderungen innerhalb des Vorsteuerberichtszeitraumes von 20 Jahren führen jedenfalls zu anteiligen Korrekturen des im Zeitpunkt der Errichtung geltend gemachten Vorsteuerabzugs.

Wir hoffen, Ihnen hiermit gedient zu haben. Für Fragen und weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Achatz
Universitätsprofessor
und Steuerberater

Siegfried Oberleitner
Steuerberater

CC / gemeinde@gampern.at