

Sächsischer Städte- und Gemeindetag e.V.
Glacisstraße 3, 01099 Dresden

mit der Bitte um Weiterleitung an die Mitglieder des Kreisverbandes
nur per E-Mail

Oberbürgermeister der Kreisfreien Städte
Vorsitzende der Kreisverbände des SSG

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Az. / ID-Nr.	Telefon	Datum
		KK/FS	Katja Kahnt	905.16 / 151803	-160	07.07.2022

Umsatzsteuer – Behandlung von „Garagengrundstücken“/ Verträge nach Schuldrechtsbereinigungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle ist anlassbezogen auf das Sächsische Staatsministerium der Finanzen (SMF) mit einer klärenden Anfrage zur umsatzsteuerlichen Behandlung von "Garagengrundstücken"/Verträge nach Schuldrechtsbereinigungsgesetz herangetreten und hat eine einheitliche umsatzsteuerliche Behandlung von Verträgen zur Vermietung/Verpachtung von Garagengrundstücken unter der Anwendung von § 2b UStG in den sächsischen Kommunen angeregt.

Die Antwort (E-Mail vom 28. Juni 2022) des zuständigen Referats beim SMF übermitteln wir nachstehend zur Kenntnis:

„Die Neuregelung des § 2b UStG zur Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand wurde auf Grundlage unionsrechtlicher Vorgaben geschaffen. Leistungen juristischer Personen des öffentlichen Rechts im Rahmen der öffentlichen Gewalt, die mit denen privater Anbieter vergleichbar sind oder in direktem Wettbewerb zu Privaten erbracht werden, unterliegen danach der Umsatzbesteuerung. Auf privatrechtliche Verträge, wie die von Ihnen geschilderten Fälle der Vermietung/Verpachtung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen im Sinne von Nutzungsverträgen nach §§ 312-314 ZGB-DDR ist § 2b UStG nicht anwendbar.

Aufgrund der zivilrechtlichen Sonderstellung der Nutzer von Garagen nach §§ 312-314 ZGB-DDR i. V. m. §§ 6, 11 Abs. 1 SchuldRAnpG (Sondereigentum) liegt in diesen Fällen eine umsatzsteuerfreie

Sächsischer Städte- und
Gemeindetag e.V.

Glacisstraße 3
01099 Dresden

Telefon 0351 8192-0

Telefax 0351 8192-222

Internet:

<http://www.ssg-sachsen.de>

E-Mail:

post@ssg-sachsen.de

Steuernummer: 202/141/03088

So erreichen Sie uns:

Straßenbahnlinien

3, 7, 8

Haltestelle Carolaplatz,

6, 13 Haltestelle

Rosa-Luxemburg-Platz

oder per Bahn

Bahnhof Dresden-Neustadt

Vermietung/Verpachtung von Grundstücksflächen nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG vor. Das Sondereigentum ist an den Fortbestand des Altvertrages geknüpft. Mit Ende des Altvertrages ist der Altpächter nach § 11 Abs. 1 Satz 1 SchuldRAnpG kein Eigentümer der Baulichkeit mehr. Nachfolgende Verträge unterliegen vollumfänglich den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Dies vorweg geschickt nehme ich zu den übersandten Vertragskonstellationen allgemein wie folgt Stellung. Ich bitte zu berücksichtigen, dass eine abschließende umsatzsteuerliche Würdigung nur bei Kenntnis der jeweils abgeschlossenen Verträge möglich ist.

1. Garagengrundstücke, bei denen das aufstehende Gebäude im Sondereigentum des Nutzers (Pächters) steht

Für Vertragsverhältnisse, die nach den Regelungen des ZGB-DDR bis zum Ablauf des 2. Oktobers 1990 geschlossen wurden, gelten die Eigentumsverhältnisse nach den Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes bis zur Beendigung des jeweiligen Vertrages fort.

In der beschriebenen Konstellation, dass eine Kommune Eigentümerin des Grundbesitzes ist und der Nutzer/Pächter nach den §§ 312-314 ZGB-DDR Sondereigentümer der aufstehenden Baulichkeiten ist, liegt eine nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG umsatzsteuerfreie Grundstücksvermietung bzw. -verpachtung vor.

2. Pachtverträge über die Nutzung von Grund und Boden, ohne dass aus dem Vertrag ersichtlich ist, dass es sich um ein Garagengrundstück handelt

Ist eine Kommune Eigentümerin des Grundbesitzes und steht die aufstehende "DDR-Garage" im Sondereigentum des Nutzers/Pächters, liegt auch dann eine nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG umsatzsteuerfreie Vermietung bzw. Verpachtung vor, wenn aus dem Vertrag nicht ersichtlich ist, dass es sich um ein Garagengrundstück handelt.

Die Umsatzsteuerbefreiung gilt auch für den Fall, dass ein Dritter die errichteten Baulichkeiten erwirbt, sofern der Dritte im Zuge eines dreiseitigen Vertrages den alten Vertrag des Nutzers mit Zustimmung des Grundstückseigentümers „übernommen“ hat, ohne dass die Garage in das Eigentum / die Verfügungsmacht der Kommune übergegangen ist.

3. Die Kommune ist Eigentümerin des Grundstücks und der Garage

Die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG ist aufgrund von § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG nicht anwendbar. Eine Vermietung von Plätzen für das Abstellen von Fahrzeugen liegt dann vor, wenn dem Fahrzeugbesitzer der Gebrauch einer Stellfläche überlassen wird. Die Bezeichnung des Platzes, dessen bauliche und

technische Gestaltung und die Dauer der Nutzung als Stellplatz ist unerheblich (Abschn. 4.12.2 Abs. 1 Satz 3 und 4 UStAE). Ferner kommt es auch auf die tatsächliche Nutzung der überlassenen Stellfläche als Fahrzeugstellplatz nicht an (Abschn. 4.12.2 Abs. 3 Satz 2 UStAE).

Sofern eine Nutzung zum Abstellen von Fahrzeugen vertraglich untersagt ist, ist die Grundstücksüberlassung unter den übrigen Voraussetzungen des § 4 Nr. 12 Buchstabe a UStG umsatzsteuerfrei.

Das Landesamt für Steuern und Finanzen erhält einen Abdruck dieser E-Mail.“

Mit freundlichen Grüßen



Katja Kahnt
Referentin