

Vereine vermieten nicht selten Räume an andere gemeinnützige Einrichtungen. Das ist regelmäßig aber steuerlich nicht begünstigt. Die Überlassung von Immobilien ist für sich genommen aber kein gemeinnütziger Zweck.

Das ist auch nicht anders, wenn der Mieter selbst gemeinnützig ist und die Mietsache für seine steuerbegünstigten Zwecke nutzt.

Zwar ist es nach § 58 Nr. 5 Abgabenordnung unschädlich, wenn eine gemeinnützige Einrichtung ihre Räume anderen gemeinnützigen Organisationen überlässt. Das ist aber lediglich eine Ausnahme vom gemeinnützigkeitsrechtlichen Grundsatz der Unmittelbarkeit. Die entgeltliche Überlassung der Räume ist nicht begünstigt – außer als Vermögensverwaltung bei langfristiger Vermietung. Es spielt keine Rolle, dass der Mieter gemeinnützig ist und die Räume für steuerbegünstigte Zwecke nutzt. Als Zweckbetrieb begünstigt ist die Vermietung deswegen nur in unmittelbaren Zusammenhang mit den eigenen satzungsmäßigen Tätigkeiten. Hier gelten die allgemeinen Anforderungen an Zweckbetriebe nach § 65

Abgabenordnung: Die Vermietung muss dazu dienen, die steuerbegünstigten satzungsmäßigen Zwecke zu verwirklichen; sie muss notwendig sein, um diesen Zwecke zu erreichen; und darf zu nicht begünstigten Betrieben (also anderen nicht gemeinnützigen Vermietern) nicht in größerem Umfang in Wettbewerb tritt, als bei Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke unvermeidbar ist.

Anerkannt sind hier insbesondere:

- die Vermietung von Sportanlage (Hallen, Plätze aber auch Sportgeräte) an Mitglieder.
- Die Überlassung an Nichtmitglieder ist ein steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb bei Jugendherbergen, Schullandheimen usf. an Jugendliche und deren Betreuer
- die Überlassung von Räumen bei Pflege- und Betreuungseinrichtungen (z.B. betreutes Wohnen).
- Die bloße Raumvermietung ohne entsprechende Betreuungsleistungen ist aber nicht begünstigt.
- die Zimmervermietung bei Freizeit- und Erholungseinrichtungen für bedürftige Personengruppen im Rahmen der Wohlfahrtspflege

Es sind aber weitere Fälle denkbar, bei denen die Vermietung in unmittelbaren Zusammenhang mit den eigenen Satzungszweck steht, z.B.:

- Die Vermietung von Ateliers an Künstler – aber nur in unmittelbarem Zusammenhang mit eigenen Kunstprojekten (z.B. aktuellen Ausstellungen).
- Die Überlassung von Probenräumen an Musiker, Musikschüler usf. Das muss aber in unmittelbarem Zusammenhang mit den eigenen Satzungszwecken stehen.

Das wäre z.B. bei Musikschulen der Fall. Fehlt der enge Zusammenhang, ist die Vermietung nicht begünstigt. Überlässt beispielsweise ein Bildungsträger seine Räume an Dozenten, die dort eigene Bildungsveranstaltungen durchführen, ist das kein Zweckbetrieb. Liegt kein Zweckbetrieb vor, fällt die Vermietung grundsätzlich in den steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Eine steuerbegünstigte Vermögensverwaltung liegt nur vor, wenn die Vermietung auf längere Dauer erfolgt. Die Finanzverwaltung nimmt das an, wenn der Vertrag auf mehr als 6 Monate angelegt ist.

Quelle: Vereinsinfobrief Nr. 348 (9/2018), verantwortlich für den Inhalt: Wolfgang Pfeffer www.vereinsknowhow.de.

