

**FORTBILDUNGSVERANSTALTUNG DES EVANGELISCHEN  
KIRCHENKREISES AN LAHN UND DILL  
- VERTIEFUNGSVERANSTALTUNG -**

Am 23. Juni 2022 / 17:00 Uhr bis ca. 19:00 Uhr

Zoom-Videokonferenz

## IHR HEUTIGER REFERENT



**Helmut Loch**

**Vereidigter Buchprüfer, Steuerberater**

**Partner und Prokurist bei DORNBACH GMBH, Koblenz**

**Kontaktdaten**

**Fon: 0261 9431 204**

**Fax: 0261 9431 234**

**Mail: [hloch@dornbach.de](mailto:hloch@dornbach.de)**

## ZIEL DER VERANSTALTUNG

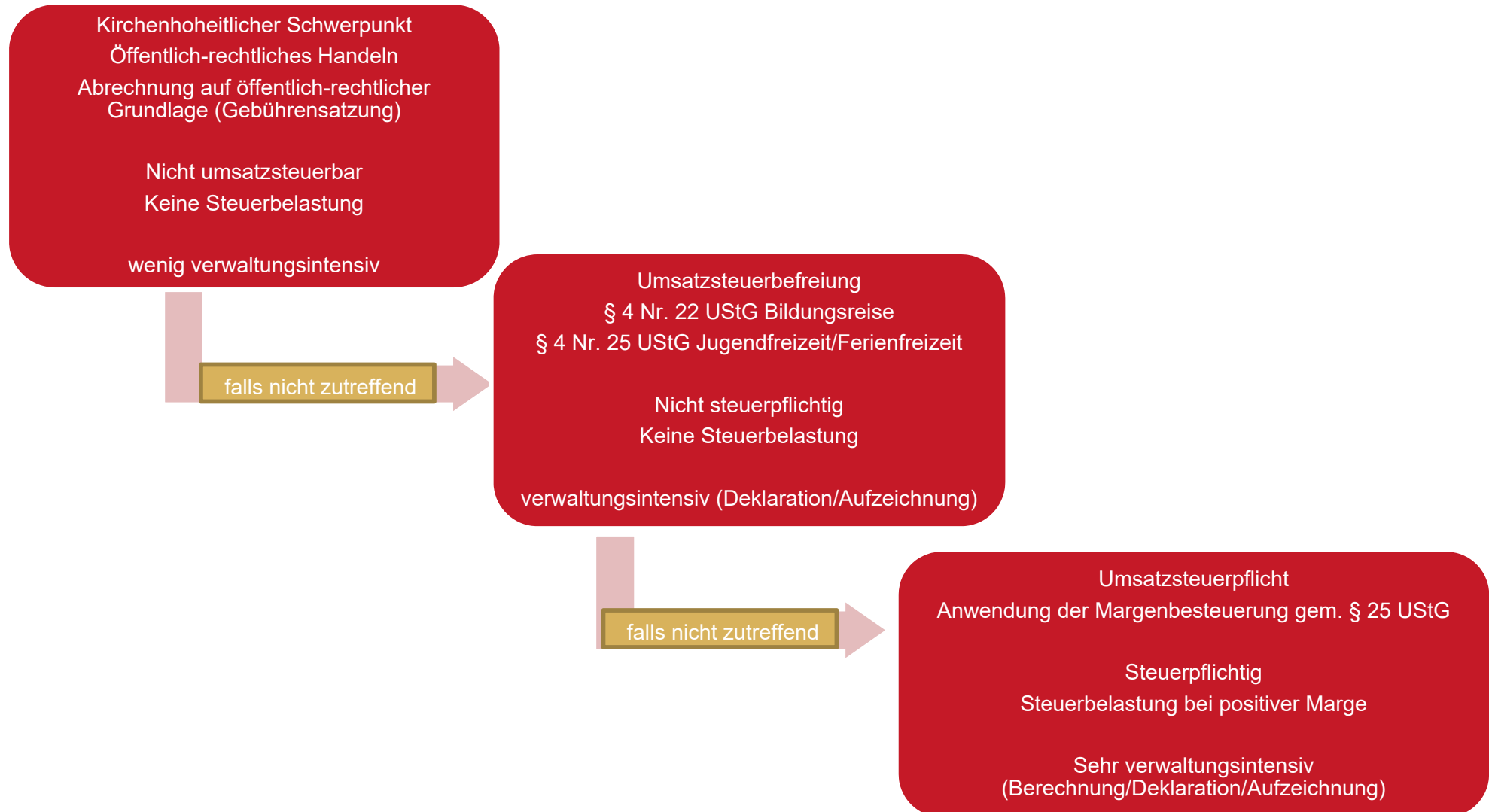
**VERSTÄNDNIS FÜR DIE UMSATZSTEUER IM TÄGLICHEN  
BERUFSALLTAG**

# AGENDA

- I. Update/Ergänzung zu Freizeiten, Reisen und Ausflüge
- II. Einzelne Themen/Sachverhalte
  - Vermietungen und Verpachtungen
  - Veranstaltungen, Gemeindefest, Konzerte
  - Diverses (u. a.)
- III. Ausblick
  - Countdown bis zum 31. Dezember 2022

# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## I. Update/Ergänzung zu Freizeiten, Reisen und Ausflüge



# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- Vermietungen und Verpachtungen  
(siehe hierzu mit vielen Details die EKIR-Liste in der DORNACH-Cloud)
  - » Umsatzsteuerbefreiung § 4 Nr. 12a UStG
  - » Nebenleistungen/weitere Leistungen
  - » Umsatzsteueroption gem. § 9 UStG
  - » Vorsteueraufteilung/Vorsteuerberichtigung
  
- Veranstaltungen, Gemeindefeste, Konzerte
  - » Eintrittsgelder/Speisen- und Getränkeverkauf, Spenden?
  
- Diverses (u. a.)
  - » Anzeigen im Gemeindebrief
  - » Selbstgebasteltes auf Basaren
  - » Weihnachtsbaumverkäufe
  - » Verkäufe im „Eine-Welt-Laden“

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### EKIR-Liste

#### ➤ Vermietungen und Verpachtungen

(siehe hierzu mit vielen Details die EKIR-Liste in der DORNACH-Cloud, ebenso die Handreichung zu Umsatzsteuerpflichten kirchlicher juristischer Personen des öffentlichen Rechts gemäß § 2b UStG ab 1. Januar 2023 (Stand Juli 2021))

- » Umsatzsteuerbefreiung § 4 Nr. 12a UStG
- » Nebenleistungen/weitere Leistungen
- » Umsatzsteueroption gem. § 9 UStG
- » Vorsteueraufteilung/Vorsteuerberichtigung

Die bislang umsatzsteuerrechtlich nur selten relevanten Fälle der Vermietung und Verpachtung rücken durch die Neuregelung des § 2b UStG ab dem 01.01.2023 in den Blickpunkt der Betrachtung, zählen diese doch nunmehr zu den steuerbaren Umsätzen. In der Folge sind Aufzeichnungs- und Deklarationspflichten zu beachten. Ebenso können sich Auswirkungen auf den Vorsteuerabzug ergeben.

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### EKIR-Liste

#### » Umsatzsteuerbefreiung § 4 Nr. 12a UStG

Die Vermietung / Verpachtung von Objekten, Flächen und Sachen erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage. Eine Vielzahl von Vermietungs- und Verpachtungsumsätzen bleiben allerdings aufgrund der allgemein gültigen Befreiungsvorschrift in § 4 Nr. 12a UStG auch weiterhin von der Umsatzsteuerpflicht ausgenommen.

Basierend auf der konkreten Ausgestaltung der Grundstücks- und Gebäudeüberlassungen, möglichen zusätzlichen Nebenleistungen usw. können im Bereich der „Vermietungen und Verpachtungen“ insofern steuerpflichtige Einnahmen und steuerfreie Einnahmen erzielt werden. Daher ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich.



# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### EKIR-Liste

» Nebenleistungen/weitere Leistungen

■ Nebenleistungen

Zu den nach § 4 Nr. 12 Satz 1 UStG steuerfreien Leistungen der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken gehören auch die damit in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden üblichen Nebenleistungen.

Dies sind Leistungen, die im Vergleich zur Grundstücksvermietung bzw. -verpachtung nebensächlich sind, mit ihr eng zusammenhängen und in ihrem Gefolge üblicherweise vorkommen. Als Nebenleistungen sind in der Regel die Lieferung von Wärme, die Versorgung mit Wasser, auch mit Warmwasser, die Überlassung von Waschmaschinen, die Flur- und Treppenreinigung, die Treppenbeleuchtung sowie die Lieferung von Strom durch den Vermieter anzusehen (vgl. Abschn. 4.12.1 Abs. 5 UStAE)\*.

\*Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten (anhängiges Revisionsverfahren BFH – V R 15/21)

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- » Nebenleistungen/weitere Leistungen
- Weitere Leistungen

Steuerfrei bleibt die Vermietung eines Raumes als solcher nach § 4 Nr. 12 Satz 1 UStG (Abschn. 4.12.1 Abs. 3 Satz 2 UStAE). Die (Mit-)Überlassung des üblichen Inventars (z. B. Bestuhlung und andere Einrichtungsgegenstände) können der umsatzsteuerfreien Raumvermietung zugerechnet werden (Abschn. 4.12.1 Abs. 3 Satz 3 UStAE), ebenso die sonst üblicherweise mit der Raumvermietung eng zusammenhängenden Nebenleistungen, z. B. Betriebskosten wie Licht, Wasser, Heizung, die Reinigung u. ä. (Abschn. 4.12.1 Abs. 5 UStAE).

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- » Nebenleistungen/weitere Leistungen
- Weitere Leistungen

Werden weitergehende Leistungen im Rahmen der Vermietung vereinbart, wie z. B. die Überlassung von Betriebsvorrichtungen, die für die Gesamtleistung von nicht nur untergeordneter Bedeutung sind (Abschn. 4.12.10 UStAE), sind die hiermit zusammenhängenden Einnahmen umsatzsteuerpflichtig.

Umfasst die Nutzungsüberlassung von Räumen auch die Nutzung vorhandener Betriebsvorrichtungen, auf die es einem Veranstalter bei der vorgesehenen Art der Nutzung nicht ankommt, weil er in erster Linie die Räumlichkeiten als solche nutzen will, ist die Leistung als steuerfreie Grundstücksüberlassung anzusehen.

Wenn aber z. B. für eine Aufführung ein Raum mit Bühne, Lautsprecheranlage oder ähnlicher Technik vermietet wird, also neben die Raumüberlassung eine weitere Leistung tritt, die für die geplante Nutzung nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (Anmietung eines Tonstudios zu Aufnahmezwecken), so liegt eine einheitliche, steuerpflichtige Leistung vor. Die Vermietung des Raumes steht hier nicht mehr als Hauptleistung im Vordergrund, sondern die Vermietung der Betriebsvorrichtung (Tontechnik) ist Hauptleistung. Dies gilt bei der Vermietung an Endverbraucher.

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### » Umsatzsteueroption gem. § 9 UStG

Bei der Vermietung von Räumlichkeiten sieht das Umsatzsteuergesetz in bestimmten Fällen vor, dass der Vermieter freiwillig auf die Steuerbefreiung der Mieteinnahmen verzichten und zur Umsatzsteuerpflicht optieren kann (§ 9 Abs. 1 UStG).

Voraussetzung ist, dass die Vermietung an einen anderen Unternehmer erfolgt, der zu mindestens 95 % (Bagatellgrenze Abschn. 9.2 Abs. 3 UStAE) umsatzsteuerpflichtige Ausgangsleistungen in diesen Räumen erbringt (z. B. Vermietung von Geschäftsräumen an einen Obst- und Gemüsehändler oder an einen Steuerberater).

Eine Option zur Umsatzsteuerpflicht ist hingegen bei einer Vermietung an Unternehmer, die selbst umsatzsteuerfreie Ausgangsleistungen (z. B. Ärzte, Versicherungsagenturen) erbringen, nicht möglich.

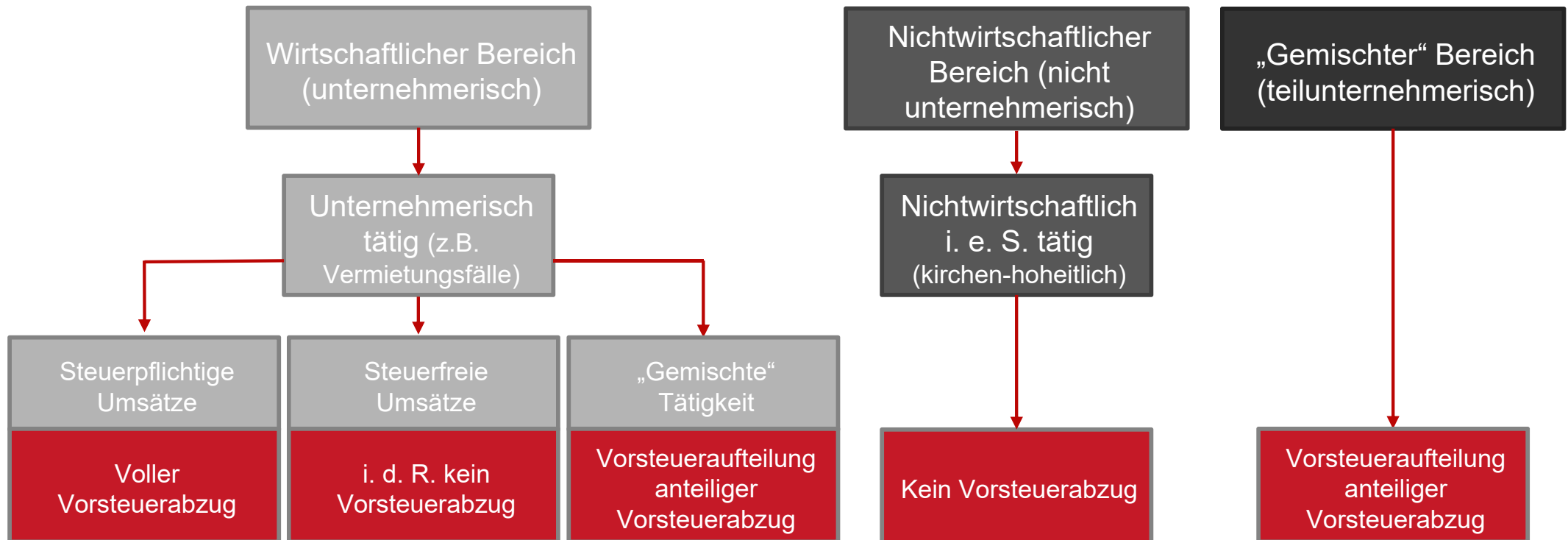
Der Vorteil bei einer möglichen Option zur Umsatzsteuerpflicht liegt in der dann gegebenen Möglichkeit des Vorsteuerabzugs. Dies könnte gerade bei größeren Instandhaltungsmaßnahmen eine liquiditätsschonende und aufwandsmindernde Rolle spielen.

# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- » Vorsteueraufteilung/Vorsteuerberichtigung
- Vorsteueraufteilung

Prüfschema



# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- » Vorsteueraufteilung/Vorsteuerberichtigung
- Vorsteueraufteilung

### BEISPIEL FÜR VORSTEUERAUFTEILUNG IM UNTERNEHMERISCHEN BEREICH

- Ein Gebäude wird zu 80 % zur Ausführung umsatzsteuerpflichtiger Tätigkeiten genutzt, zu 20 % erfolgt eine nach § 4 Nr. 12a UStG steuerfreie Vermietung.
  - Die auf das Gesamtgebäude entfallenden Vorsteuerbeträge der anfallenden Aufwendungen dürfen nur zu 80 % geltend gemacht werden (gilt für Aufwendungen, die nicht unmittelbar der einzelnen Nutzung zuordenbar sind).
- Aufgrund eines Wasserschadens in einer vermieteten Wohnung muss das Parkett ausgetauscht werden.
  - Die Vorsteuer in der Handwerkerrechnung ist nicht abziehbar, da sie unmittelbar auf umsatzsteuerfreie Umsätze entfällt.

# VERTIEFUNGSVERANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- » Vorsteueraufteilung/Vorsteuerberichtigung
- Vorsteueraufteilung

### BEISPIEL FÜR VORSTEUERAUFTEILUNG IM GEMISCHTEN BEREICH

- Eine Kirchengemeinde nutzt ein Fahrzeug sowohl für eigene Zwecke und vermietet dieses für gelegentliche Nutzung durch Dritte.

Die Nutzung für eigene (kirchen-)hoheitliche Zwecke stellt eine nichtwirtschaftliche Verwendung dar (kein Vorsteuerabzug).

Die Nutzung durch entgeltliche Vermietung stellt eine teilunternehmerische Verwendung dar (anteiliger Vorsteuerabzug).

- Bei Anschaffung des Fahrzeugs kann in Höhe des Anteils, der auf den Vermietungsanteil entfällt, Vorsteuer geltend gemacht werden. Das Gleiche gilt für vorsteuerbehaftete laufende Betriebskosten des Fahrzeugs.
- Die Aufteilung ist mit einem sachgerechten Schlüssel vorzunehmen (§ 15 Abs. 4 UStG analog).

# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- » Vorsteueraufteilung/Vorsteuerberichtigung
- Vorsteuerberichtigung

## AUSWIRKUNGEN DURCH § 2b UStG

- Die Erweiterung der Umsatzsteuerpflicht für gewisse Tätigkeiten der jPdÖR (u.a. Kirchenkreise/Kirchengemeinden) wirkt sich aus:
  - ab dem 01.01.2023
  - auf den Umfang des Unternehmensbereiches
  - auf den Vorsteuerabzug
  - auf den Umfang der Vorsteuerberichtigungstatbestände
- Soweit eine jPdÖR Leistungen für ihren nichtunternehmerischen Bereich bezieht, scheidet ein Vorsteuerabzug nach § 15 UStG aus.

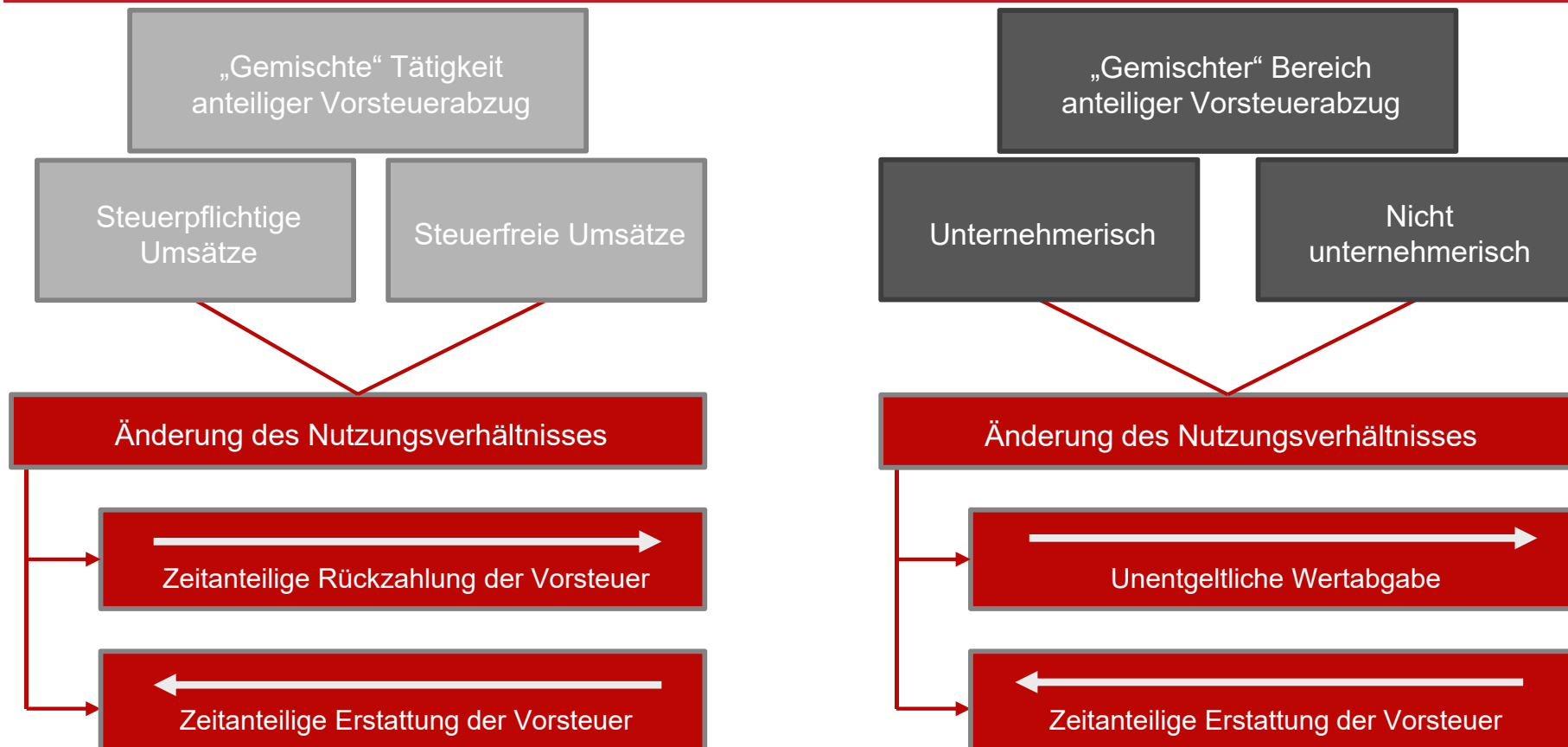


# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- » Vorsteueraufteilung/Vorsteuerberichtigung
- Vorsteuerberichtigung

### Anwendungsbereich: Spätere Änderung der Verhältnisse nach der Anschaffung/Herstellung



# VERTIEFUNGSVERANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### EKIR-Liste

#### ➤ Veranstaltungen, Gemeindefeste, Konzerte

##### » Eintrittsgelder/Speisen- und Getränkeverkauf, Spenden?

- Einnahmen anlässlich der Durchführung von Veranstaltungen und Gemeindefesten sind grundsätzlich umsatzsteuerbar und umsatzsteuerpflichtig.
- Einnahmen anlässlich der Durchführung von Konzerten sind grundsätzlich umsatzsteuerbar und können unter gewissen Umständen umsatzsteuerbefreit sein (Bescheinigung der Landesbehörde gem. § 4 Nr. 20a UStG, Abschn. 4.20.2 UStAE). Siehe auch die Handreichung zu Umsatzsteuerpflichten kirchlicher juristischer Personen des öffentlichen Rechts gemäß § 2b UStG ab 1. Januar 2023 (Stand Juli 2021) unter 9.2.41 [Handreichung](#)
- Die umsatzsteuerliche Wertung richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des Leistungsaustausches (Leistung und Gegenleistung).
- Auf die Bezeichnung des Entgelts (der Einnahme) kommt es dabei nicht an.
- Die Kosten bzw. das Ergebnis sind für die Bestimmung des Entgelts unerheblich.
- Auf die Verwendung des Entgelts (der Einnahme) kommt es ebenso wenig an.
- Zum Spendenbegriff wird auf die vorherige Vertiefungsveranstaltung verwiesen.

# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- Diverses (u. a.)
  - » Anzeigen im Gemeindebrief
  - » Selbstgebasteltes auf Basaren
  - » Weihnachtsbaumverkäufe
  - » Verkäufe im „Eine-Welt-Laden“

# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### ➤ Diverses (u. a.)

#### » Anzeigen im Gemeindebrief [Handreichung](#) [EKIR-Liste](#)

Der Verkauf von Anzeigen (z. B. in Gemeinde-/Pfarrbriefen, auf Plakaten, in Schaukästen) erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage und unterliegt der Umsatzsteuer.

Beispiel:

Die Kirchengemeinde druckt in ihrem Gemeinde-/Pfarrbrief eine einseitige Anzeige des örtlichen Getränkehandels ab. Für die einmalige Anzeige zahlt der Getränkehandel 196,00 €.

Die Einnahme aus der Schaltung der Anzeige im Gemeinde-/Pfarrbrief ist mit 19 % Umsatzsteuer zu versteuern, da die Schaltung der Anzeige auf privatrechtlicher Grundlage beruht.

# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### ➤ Diverses (u. a.)

- » Selbstgebasteltes auf Basaren [Handreichung](#) [EKIR-Liste](#)

Der Verkauf von gesammelten und gebastelten Gegenständen im Rahmen eines von der Kirchengemeinde organisierten „(Weihnachts-)Basars“ oder „Flohmarktes“ stellt unabhängig von der Verwendung der erzielten Einnahmen eine wirtschaftliche und damit grundsätzlich steuerbare Tätigkeit dar. Der Verkauf erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage und unterliegt der Umsatzsteuer.

# VERTIEFUNGSVORANSTALTUNG

## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

- Diverses (u. a.)
  - » Weihnachtsbaumverkäufe



## II. Einzelne Themen/Sachverhalte

### ➤ Diverses (u. a.)

#### » Verkäufe im „Eine-Welt-Laden“ [Handreichung](#) [EKIR-Liste](#)

Das Betreiben eines Eine-Welt-Ladens stellt, unabhängig von der Verwendung der erzielten Einnahmen, eine wirtschaftliche und damit grundsätzlich steuerbare Tätigkeit dar. Die Leistungserbringung erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage und unterliegt der Umsatzsteuer.

Der Verkauf von Büchern und Zeitschriften sowie von Lebensmitteln wird mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 % besteuert. Die Einnahmen aus sonstigen Artikeln werden mit 19 % versteuert.

Die Neuregelung des § 2b UStG bringt hier keine Veränderungen mit sich, da das Betreiben eines Eine-Welt-Ladens bereits bislang die Kriterien eines Betriebes gewerblicher Art (BgA) erfüllt.

# VERTIEFUNGSV ERANSTALTUNG

## III. Ausblick

- Countdown bis zum 31. Dezember 2022





**VIELEN DANK!**

[WWW.DORNBACH.DE](http://WWW.DORNBACH.DE)

© DORNBACH 2022. All rights reserved. This document is confidential and its circulation and use are restricted.

DORNBACH ist eine überregional tätige Unternehmensgruppe in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Rechtsberatung und Unternehmensberatung. Der Name DORNBACH bzw. "wir" bezieht sich in diesem Unternehmensprofil auf alle deutschen Unternehmen der DORNBACH-Gruppe, die rechtlich selbstständig und unabhängig sind und nicht für das Handeln oder Unterlassen eines jeweils anderen DORNBACH-Unternehmens haften.