

Sitzungsvorlage

Nummer: 085/2019
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 3 ö

Gemeinderat

Sitzung am 23.09.2019 öffentlich

**Umsatzsteuerangelegenheiten
Teckschule**

Anlage 1 - Flächenaufteilung

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt, dass der spätere Betrieb der Vollküche und der Mensa (für diese nur bezogen auf die Essenszeiten), durch einen privaten Betreiber erfolgt.
2. Der Gemeinderat beschließt für die spätere Vollküche und Mensa (für diese nur bezogen auf die Essenszeiten) der Teckschule die Einrichtung eines steuerlichen "Verpachtungs-BgA".
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Begründung/die Verwirklichung eines steuerlichen "Verpachtungs-BgA" gemäß Beschlussantrag Nr. 2 dem zuständigen Finanzamt schriftlich anzuzeigen.

II. Begründung

Im Einzelnen darf auf die Sitzungsvorlage Nr. 83/2019 ö für den Tagesordnungspunkt 2

**Umbau der Teckschule
Bauabschnitt 2021/2022
Entscheidung und Ausschreibungsfreigabe**

verwiesen werden. Im Rahmen des TOPs ist vom Gemeinderat auch über die Ausführungsart der "Küche" zu entscheiden. Die Verwaltung empfiehlt die Einrichtung einer "Vollküche" in der Teckschule. Im Falle einer Zustimmung hierzu, sind weitere Beschlüsse hinsichtlich der Umsatzsteuer im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes zu fassen.

Ausgangslage:

Der finale Bauabschnitt für den Umbau der Teckschule in eine Ganztagsgrundschule soll in den Jahren 2021/2022 umgesetzt werden. Bestandteil des letzten Bauabschnitts ist der Ostbau mit Mensa und (Voll-)Küche. Die Planung sowie die Ausschreibung sollen vom Gemeinderat am 23.09.2019 genehmigt und freigegeben werden. Zum 01.02.2020 erfolgt noch eine Antragsstellung auf eine Investitionshilfe im Ausgleichstock. Die Arbeiten für den letzten Bauabschnitt sollen Ende 2020/Anfang 2021 ausgeschrieben werden. Ab April 2021 soll mit der Umsetzung der ersten Bauleistungen begonnen werden. Bis Juli 2022 sind die Arbeiten abzuschließen. Weitere Planungshonorare hierfür (Erstellung Werkplanung usw.) fallen ab Herbst 2019, vorbehaltlich einer Zustimmung durch den Gemeinderat, an.

Verpachtung Küche und Mensa – bei Einrichtung einer “Vollküche“:

Es ist empfohlen, die Küche ausschließlich zum Betrieb an einen privaten Betreiber zu verpachten (Grundlage hierfür ist eine Ausschreibung). Nach steuerlicher Bewertung handelt es sich um einen sogenannten “Verpachtungs-BgA“. Die Vermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts ist steuerlich an sich eine vermögensverwaltende Tätigkeit (§ 14 AO). Als solche ist diese aufgrund der Begrifflichkeit des Betriebes „gewerblicher“ Art (= BgA) der Besteuerung entzogen.

Aber: Die Verpachtung eines Betriebes gewerblicher Art hingegen gilt nach dem Körperschaftsteuergesetz ebenfalls als ein Betrieb gewerblicher Art (§ 4 Abs. 4 KStG). Hierunter würde diese Verpachtung fallen. Dies gilt unabhängig von § 2b UStG.

Die Mensa als “Bewirtschaftungsraum“ soll ebenfalls anteilig an den privaten Betreiber während der Essenszeiten verpachtet werden.

Vorteil für die Gemeinde:

- Für die “Küche“ kann eine Vorsteuerabzugsberechtigung mit **100 %** geltend gemacht werden. Im Gegenzug sind auch die Preise des privaten Betreibers mit 19 % Umsatzsteuer zu belegen.
- Die “Mensa“ stellt ein gemischt-genutztes Wirtschaftsgut dar. Für die Zeit der Verpachtung kann ein (anteiliger) Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Im Rahmen eines täglich zu führenden Belegungsplanes ist zu dokumentieren, in welchem Umfang erfolgte eine Verpachtung an den privaten Betreiber und in welchem Umfang eine schulische Nutzung.

Ein Vorsteuerabzug ist dann sowohl für die Herstellungs- bzw. Umbaukosten als auch für die späteren laufenden Betriebskosten möglich.

Bei Betrieb der Vollküche und Mensa durch eigenes Personal würde der steuerliche Vorteil entfallen. Allerdings ist dies, aufgrund der erforderlichen umfangreichen Voraussetzungen (qualifiziertes Personal, Planung Essen, Einkauf, Logistik usw.), in Eigenregie aus Sicht der Verwaltung keine Option.

- Diese Entscheidung bedeutet in der Konsequenz, dass auf die Abläufe / das Essen nur insoweit Einfluss genommen werden kann, wie dies in einem späteren Vertragswerk mit einem privaten Betreiber vereinbart wurde (bzw. rechtlich vereinbart werden kann). Die Küche ist dann diesem, auch aufgrund der Hygienevorschriften, zur vollständigen Benutzung zu überlassen. Die laufenden Betriebskosten für die Küche (Strom, Wärme, Wasser, Abwasser) sind durch den Betreiber zu tragen und werden wiederum in den Essenspreis einkalkuliert. Sofern der Betreiber durch die Küche auch andere Nutzer versorgt, ist im Pachtvertrag zu regeln, wie sich dieses auf die Höhe des Pachtzinses auszuwirken hat.

Die Küche mit Mensa soll, mit dem Abschluss des Bauabschnitts 2021/2022, im September 2022 zum Start des Schuljahres 2022/2023 in Betrieb gehen. Einzelheiten (Ausschreibung, Essenspreis, Organisation der Belieferung der Dettinger Kindertageseinrichtungen usw.) hierzu sind zu gegebener Zeit noch vom Gemeinderat festzulegen.

Grundsatzentscheidung des Gemeinderates - “Verpachtungs-BgA“

Zunächst geht es nun darum, dass der Gemeinderat zu entscheiden hat, ob ein steuerlicher “Verpachtungs-BgA“ begründet werden soll. Dies mit allen damit verbundenen Konsequenzen... damit ist bereits jetzt die Entscheidung gefallen, dass der spätere Betrieb durch einen privaten Betreiber erfolgen wird.

- Ein BgA kann nach dem Steuerrecht nicht beschlossen, sondern nur verwirklicht werden. Allerdings wird durch den Beschlussantrag Nr. 2 klargestellt, dass der Gemeinderat das vorgeschlagene Vorgehen mit trägt und so beschließt.

Durch die Beschlussfassung zum jetzigen Zeitpunkt ist gewährleistet, dass für jeden künftigen Euro an Planungshonoraren und später für die Baukosten die (anteilige) Vorsteuer geltend gemacht werden kann. Rückwirkend ist dies für bereits bezahlte Gelder (und erfolgte Leistungen) nicht mehr möglich.

Auswirkungen auf die Ausschreibung der Bauleistungen / Leistungsverzeichnisse:

In den Leistungsverzeichnissen (Grundlage für die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke) ist bereits der Thematik "Umsatzsteuer" Rechnung zu tragen.

Es bestehen folgende 2 Leistungsbereiche

Leistungsbereich 1 – Kosten direkt zu rechenbar; Aufteilung nach:

- | | |
|---|----------------------------------|
| a. Ostbau – ausschließlich schulische Nutzung | KEIN Vorsteuerabzug |
| b. Küche | Vorsteuerabzug |
| c. Mensa | anteiliger Vorsteuerabzug |

Der Grundsatz ist, dass die Kosten, soweit dies eindeutig erfolgen kann, direkt den jeweiligen Bereichen zuzuordnen ist. Dann kann auf dieser Grundlage der Vorsteuerabzug erfolgen. Für die Mensa ist noch ein interner Steuerschlüssel (Quote nach voraussichtlichem Belegungsplan) zu ermitteln.

Leistungsbereich 2 – Kosten NICHT direkt zu rechenbar; Aufteilung nach:

Die Kosten, welche nicht direkt zurechenbar sind, sind hilfsweise nach einem plausiblen Schlüssel aufzuteilen. Üblicherweise erfolgt, sofern sich nicht eine andere Aufteilung aufdrängt, die Aufteilung nach einem Flächenschlüssel und dann wiederum anteilig auf die Bereiche

- | | |
|---|----------------------------------|
| a. Ostbau – ausschließlich schulische Nutzung | KEIN Vorsteuerabzug |
| b. Küche | Vorsteuerabzug |
| c. Mensa | anteiliger Vorsteuerabzug |

Als Beispiel kann hierfür das Dach des Ostbaus benannt werden. Bauteile, welche sich beispielsweise außerhalb der Mensa und der Küche befinden, aber ausschließlich diesen dienen (z.B. Kabelverbindungen), sind auch entsprechend direkt diesen zuzuordnen. In Zweifelsfällen hat eine Zuordnung zum "Ostbau – ausschließlich schulische Nutzung" zu erfolgen.

Die Wahl eines Verpachtungs-BgAs ist dem zuständigen Finanzamt (Nürtingen – Außenstelle Kirchheim) schriftlich mitzuteilen.

III. Kosten / Finanzierung

Die Verwaltung rechnet dadurch mit einer Vorsteuerersparnis in einer Größenordnung zwischen **200.000 €** und **350.000 €**.

Exakter kann dies derzeit noch nicht beziffert werden, da zunächst noch die vorliegende Kostenberechnung zum Bauabschnitt 2021/2022 (siehe Anlage 3 zur Sitzungsvorlage Nr. 083/2019 ö) durch das Büro anw.architekten auf diesen Sachverhalt anzupassen ist. Die hierfür entstehenden Mehraufwendungen (ca. 10.000 € bis 20.000 €) sind durch die Gemeinde nach Aufwand zu vergüten. Auch liegt noch ein kein abschließend belastbarer Belegungsplan für die künftige Mensa (Differenzierung nach Mensa- und Schulbetrieb) vor.

Aufgrund des begrenzten finanziellen Spielraums der Gemeinde und weiterer mittel- bis langfristig anstehender Projekte wird die Vorsteuerersparnis dringend zur finanziellen Entlastung benötigt.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	23.09.2019	TOP 2 ö	083/2019 ö
Gemeinderat	23.09.2019	TOP 3 ö	085/2019 ö