



Frühjahrsseminar 2021
20.Mai 2021

Vereinssportzentren
Gemeinnützigkeits- und umsatzsteuerliche Beurteilung

Horst Lienig
stellv. Vorsitzender



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Sportvereinszentren | 1 |
| Erste Schritte | 1 |
| Marktanalyse | 2 |
| Baukosten und Finanzierung | 2 |
| Wie kann ein Vereinssportzentrum genutzt werden? | 3 |
| Gemeinnützigkeitsrechtliche und umsatzsteuerrechtliche Beurteilung | 4 |
| Ideeller Bereich | 4 |
| Echter Mitgliederbeitrag | 4 |
| Echter Abteilungsbeitrag | 5 |
| Kurzzeitmitgliedschaft | 5 |
| Finanzierung | 5 |
| Zuschüsse | 6 |
| Spenden | 6 |
| Crowdfunding – die etwas andere Art der Finanzierung | 7 |
| Darlehensaufnahme..... | 7 |
| Bankdarlehen | 8 |
| Vorsicht bei Mitgliederdarlehen | 9 |
| Vermögensverwaltung | 10 |
| Körperschaft- und Gewerbesteuer..... | 10 |
| Umsatzsteuer | 10 |
| Nutzung eines Vereinsfitnessstudios | 11 |
| Steuerbegünstigter Zweckbetrieb | 11 |
| Körperschaft- und Gewerbesteuer..... | 12 |
| Umsatzsteuer | 12 |
| Wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb..... | 12 |
| Körperschaft- und Gewerbesteuer..... | 12 |
| Umsatzsteuer | 12 |
| Erstattung der bezahlten Umsatzsteuer durch das Finanzamt..... | 13 |
| Mitgliederbeiträge..... | 13 |
| Vorsteuerabzug nur noch anteilig | 13 |
| Laufende (Betriebs)Kosten | 14 |
| Nebenkosten bei Verpachtung nicht vergessen | 14 |
| Vereinsaktivitäten im Vereinssportzentrum | 15 |

Sportvereinszentren

Das „Erfolgsmodell Sportvereinszentrum“ mit 50 Vereinssportzentren in Württemberg war vor Jahren Ziel des württembergischen Landessportbundes. Die Sportvereinszentren sollten dabei Raum für neue Vereinsaktivitäten und Bewegungsangebote mit flexiblen Trainingszeiten in einer Wohlfühlatmosphäre bieten. Ein Vereinssportzentrum fördert soziale Kontakte zwischen allen Bevölkerungsschichten, Altersgruppen sowie Sportgruppen, bietet aber trotzdem den einzelnen eine individuelle Trainings- und Bewegungsmöglichkeit.

Freiburger Kreis Vereine mit oftmals nicht nur einem Vereinssportzentrum waren auch hier wieder Vorreiter und Beispiel für viele Vereine im gesamten Bundesgebiet.

Was ist ein Sportvereinszentrum?



Ein Sportvereinszentrum ist eine vereinseigene, zentrale Anlage und teilt sich in folgende Bereiche auf:

- Gerätegestützter Gesundheitsbereich
Fitnessstudio, Kletter- und Boulderanlage
- Sportflächen
Kursräume
- Kommunikationsbereich
Bistro, Vereinsgaststätte
- Verwaltungsbereich
Vereinsgeschäftsstelle
- Wellnessbereich
Sauna
- Wohnungen
Hausmeister

 Lienig & Lienig-Haller
ARCHITECTUR UND INGENIEURWESEN

 Freiburger Kreis
VEREINSGEMEINSCHAFT

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Erste Schritte





Bevor man sich einen Beschluss der Mitglieder-/Delegiertenversammlung einholt, sind folgende Projektphasen unter Hinzuziehung von sachkundigen Mitgliedern oder Externen zu berücksichtigen:


| | | |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Marktanalyse | Markt-, Mitbewerberpotenzial | Unternehmensberatung |
| Raumprogramm | Flächen- und Funktionsbedarf | Architekturbüro |
| Grobkostenanalyse | Investition | Architekturbüro |
| Konzeptstudie | Kostenschätzung | Architekturbüro |
| Wirtschaftlichkeitsberechnung | Businessplan | Unternehmensberatung |
| Finanzierungsmodell | Finanzierbarkeit | Unternehmensberatung |

Bei den letzten beiden Punkten „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ und „Finanzierungsmodell“ sollte auch immer der Steuerberater hinzugezogen werden.

Sportvereinszentrum – Projektphasen

Nach dem Beschluss der Mitglieder-/Delegiertenversammlung geht`s an die Umsetzung.

| Projektphase | Ziele und Aufgaben | Zuständigkeit | Meilensteine |
|----------------------------------|---|--|--|
| 1. Marktanalyse | Markt-, Mitbewerber-, Vereinspotential Konzeptempfehlung (hohe Qualität) | Unternehmensberatung |  |
| 2. Raumprogramm | Flächen- und Funktionsbedarf, Flächenlayout und Funktionsbeziehungen, Standortanalyse | Architekturbüro in Zusammenarbeit mit Unternehmensberatung | Rückkopplung  |
| 3. Grobkostenanalyse | Investition | Architekturbüro |  |
| 4. Konzeptstudie | Kostenschätzung (baulich mit Betriebskosten Gebäude, Ausstattung) | Architekturbüro in Zusammenarbeit mit Unternehmensberatung |  |
| 5. Wirtschaftlichkeitsberechnung | Businessplan | Unternehmensberatung nicht ohne Ihren Steuerberater |  |
| 6. Finanzierungsmodell | Detaillierte Prüfung der Finanzierbarkeit | Verein in Zusammenarbeit mit Unternehmensberatung nicht ohne Ihren Steuerberater |  |

 Lienig & Lienig-Haller
 Freiburger Kreis

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Marktanalyse

Bevor man in die Planung einer oftmals mehrere Millionen Euro ausmachenden Investition geht, sollte man sich nicht von einmaligen Baukostenzuschüssen blenden lassen, sondern eine seriöse Marktanalyse zum geplanten Projekt machen oder machen lassen. Interessant dabei sind dann Umfrageergebnisse wie die Häufigkeit des Besuchs von Fitnessstudios, die bevorzugte Tageszeit für ein Training im Fitnessstudio und vor allem auch die aktuelle Situation von Mitbewerbern vor Ort.


In einer solchen Marktanalyse werden dann Themen untersucht wie z. B. die Struktur, die Zusammensetzung der Mitglieder, das Preisgefüge, das Trainingsverhalten, aber auch welche Zusatzangebote über das bloße Training hinaus erwartet werden. Dabei können die Bereitstellung von Fitnesszubehör, Fitnessernährung, aber auch Fitness-Apps wie nicht erst, aber insbesondere Corona gezeigt hat, sowie weitere Rahmenbedingungen für den Erfolg ausschlaggebend sein.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Baukosten und Finanzierung

Oftmals kommt es anders als man denkt. Bei einer Investition ergeben sich sowohl gewisse Risiken in der Planung der Baukosten als auch in der Finanzierung, insbesondere in einer zu erwartenden Erstattung vom Finanzamt.

Sportvereinszentrum



| Investition | | Finanzierung | |
|---|--------------------|--|------------------|
| Gebäude und Außenanlagen inkl. Baunebenkosten | 4.700.000 € | Zuschuss Stadt Sportförderrichtlinien | 2.000.000 € |
| Ausstattung und Verwaltung Trainingsgeräte, Büroausstattung | 300.000 € | Zuschuss Verband muss vorfinanziert werden | 800.000 € |
| Zwischensumme | 5.000.000 € | Bausteinspenden | 200.000 € |
| + 19 % USt | <u>950.000 €</u> | Erstattung Finanzamt VSt | <u>950.000 €</u> |
| Gesamtinvestition | 5.950.000 € | Bankdarlehen | 2.000.000 € |

?

Kostensteigerung

?

Umsatzsteuererstattung

Lienig & Lienig-Haller
KANZLEI FÜR STEUERN UND RECHT

Freiburger Kreis

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Wie kann ein Vereinssportzentrum genutzt werden?



[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Gemeinnützigkeitsrechtliche und umsatzsteuerrechtliche Beurteilung

Die steuerlichen Auswirkungen ergeben sich sowohl bei der Körperschaft- und Gewerbesteuer als auch der Umsatzsteuer letztendlich durch die tatsächliche Nutzung. Diese kann ganz oder teilweise in allen vier Bereichen (ideeller Bereich, Vermögensverwaltung, steuerbegünstigter Zweckbetrieb oder steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb) ganz oder teilweise erfolgen.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

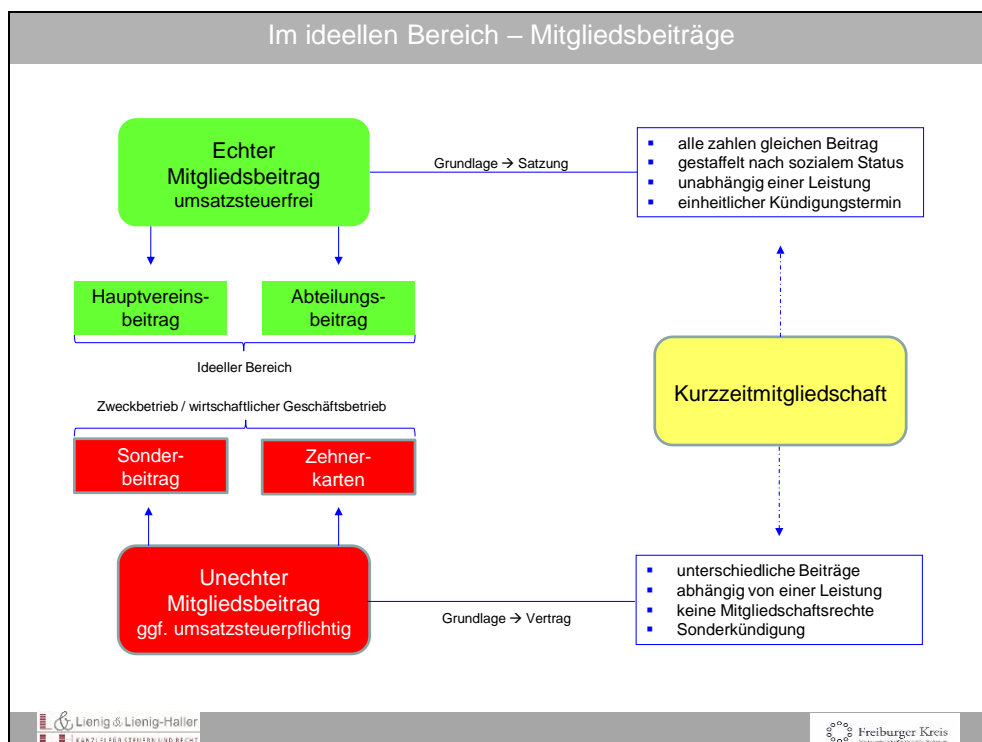
Ideeller Bereich

Keine steuerlichen Auswirkungen ergeben sich, sofern das Vereinssportzentrum ausschließlich durch sogenannte „echte“ Mitgliedsbeiträge genutzt wird. Da ein Vereinssportzentrum aber gerade eine Vielfalt an Leistungsangeboten bieten soll, wird eine ausschließliche Nutzung im ideellen Bereich nicht möglich sein.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Echter Mitgliederbeitrag

Der echte Mitgliederbeitrag wird laut Satzung geschuldet, damit ein Verein seine satzungsmäßigen Zwecke für die Gesamtbelange aller Mitglieder überhaupt verwirklichen kann. Der Mitgliederbeitrag kann von der Höhe unterschiedlich festgesetzt werden z. B. nach Alter, Kinder, Jugendliche, Schüler, Studenten, Familien etc.; die Mitglieder erhalten aber mit der Aufnahme in den Verein und der Zahlung des Mitgliederbeitrags zunächst nur das Recht der Teilnahme an der Mitgliederversammlung und der Teilnahme am allgemeinen Vereinsbetrieb und/oder sonstigen Veranstaltungen, die aus diesen Mitgliederbeiträgen finanziert werden.



[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Echter Abteilungsbeitrag

Gleiches gilt für den echten Abteilungsbeitrag; d. h. alle Mitglieder einer Abteilung zahlen den gleichen Beitrag ohne eine konkrete (Einzel-)Gegenleistung zu erhalten. Einzelne Prüfer der Finanzverwaltung sehen das anders, da nicht sämtliche Mitglieder des Vereins „gefördert“ werden. In aller Regel wird aber der Abteilungsbeitrag – genauso wie der Hauptvereinsbeitrag – als echter Mitgliederbeitrag zur Förderung aller Abteilungsmitglieder gesehen.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Kurzzeitmitgliedschaft

Ist aber vorgesehen, mit dem Sonderbeitrag die Nutzer (Abonnenten) zu sog. Kurzzeitmitgliedern zu machen, ist Vorsicht geboten. Steuerlicher Hintergrund ist die angestrebte Behandlung der Benutzungsentgelte als steuerneutrale Aufnahmegebühren/Mitgliedsbeiträge oder zumindest als steuerbegünstigte Zweckbetriebseinkünfte.

Die steuerliche Behandlung der sog. Kurzzeitmitglieder als Vereinsmitglieder hängt davon ab, dass eine Kurzzeitmitgliedschaft für sämtliche Abteilungen des Vereins möglich ist, angemessene (nicht rückzahlbare) Mitgliedsbeiträge erhoben werden, die Kurzzeitmitglieder auch mit allen für ordentliche Mitglieder geltenden satzungsgemäßen Rechten ausgestattet werden, die Vereinssatzung eine entsprechende Mitgliedschaft vorsieht und diese Satzungsregelung durch das zuständige Registergericht ins Vereinsregister eingetragen worden ist.

Ist der Zeitraum der Kurzzeitmitgliedschaft im Wesentlichen identisch mit den vom Fitnessstudio allgemein angebotenen Abonnement- oder Kurs-Zeiträumen, dürfte ein (widerlegbarer) Anscheinsbeweis dafür vorliegen, dass das „Mitglied“ nicht an einer „echten“ Vereinsmitgliedschaft, sondern an der Nutzung bestimmter sportlicher Vereinsangebote interessiert ist. In diesen Fällen müssten die „Aufnahmegebühren/Mitgliedsbeiträge“ und Benutzungsentgelte als Entgelt (verdeckte Nutzungsgebühren) im Rahmen eines steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs behandelt werden.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Finanzierung

Je nach Förderrichtlinien der Kommunen, Landessportbünde etc. sind Zuschüsse für den ideell genutzten Teil eines Vereinssportzentrums (Geschäftsstelle) sowie den Teil im Zweckbetrieb (Fitnessstudio, Kursräume), nicht aber der Vermögensverwaltung (Wohnung) und dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (Vereinsgaststätte) möglich.

Bei den Zuschüssen sollte man nicht nur die „einmaligen“ Zuschüsse von Bund, Land, Kommunen und Landessportbünden bei der Erstinvestition im Auge haben. Ganz entscheidend sind auch die Folgekosten und ob und in welcher Höhe es z. B. Betriebskostenzuschüsse gibt.

Kommunale Zuschüsse werden dabei immer häufiger von angemessenen Eigenanteilen (Mitgliedsbeiträge, Nutzungsentgelte etc.) an abhängig gemacht. Der Verein darf demzufolge seine Mitgliedsbeiträge und Nutzungsentgelte nicht „künstlich“ niedrig halten, in der Hoffnung die öffentliche Hand wird `s schon richten.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Zuschüsse

Sportvereinszentrum und Finanzierung

- Zuschüsse als Entgelt für Leistungen an den Zahlenden
 - Leistungsaustausch
- Zuschüsse als zusätzliches Entgelt eines Dritten
 - preisauffüllendes Entgelt
- Echte Zuschüsse
 - unabhängig von einer bestimmten Leistung



Betreiber des städtischen Freibads



Altpapiersammlung

Sportförderrichtlinien


- Baumaßnahmen
- Übungsleiter
- Fahrtkosten

Lienig & Lienig-Haller KANZLEI FÜR STEUERN UND RECHT Freiburger Kreis

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Spenden

Spende



- Bausteinspenden werden i. d. Regel
 - vom Vorstand vorgeschlagen und
 - von der Mitglieder-/Delegiertenversammlung
- beschlossen

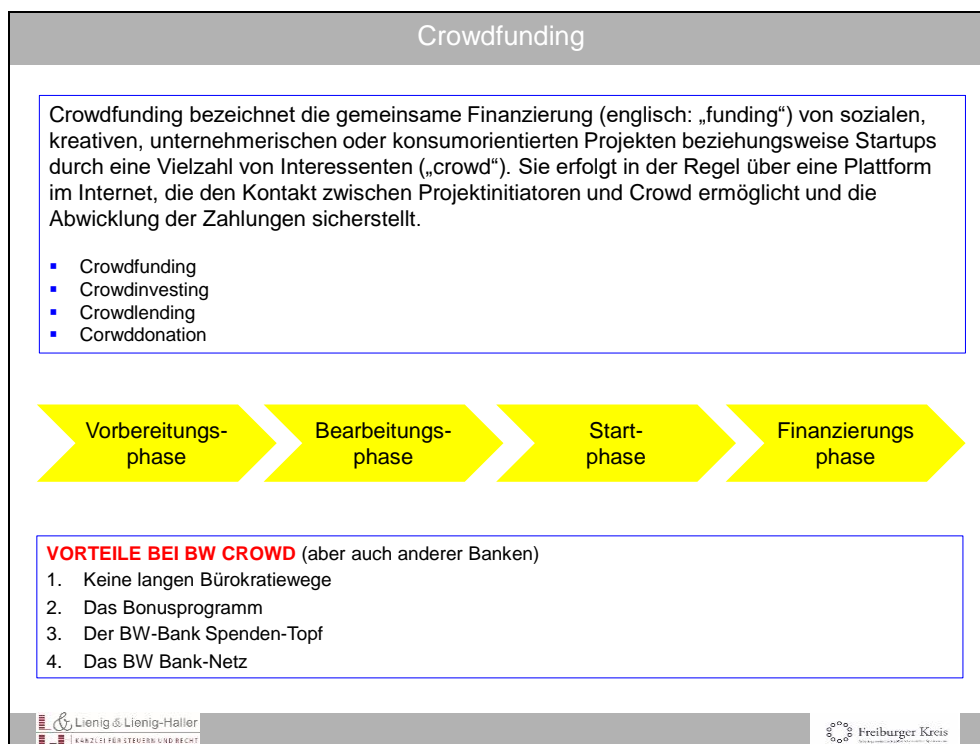
Lienig & Lienig-Haller KANZLEI FÜR STEUERN UND RECHT Freiburger Kreis

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Spenden liegen immer dann vor, wenn diese freiwillig und ohne Gegenleistung dem Verein gegenüber erbracht werden. Bausteinspenden werden auf Vorschlag des Vorstands von der Mitglieder-/Delegiertenversammlung beschlossen. Insoweit mangelt es an der Freiwilligkeit, demzufolge dürfen keine Spendenbescheinigungen ausgestellt werden.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Crowdfunding – die etwas andere Art der Finanzierung



[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Darlehensaufnahme

Unproblematisch ist die Darlehensaufnahme durch Kreditinstitute, sofern diese auf Bürgschaften von Kommunen verzichten. Ist allerdings eine Bürgschaft der Kommune notwendig, hängt das letztendlich von der Höhe der Bürgschaft und einer eventuellen Notifizierung durch die EU ab. Bürgschaften von Gemeinden für Vereinssportstätten sind zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Bei der Absicherung für den Bau von Sportvereinszentren durch Vereine kommt es aber immer auf den Einzelfall an. Die Übernahme einer Bürgschaft ist nur für den Teil eines Vorhabens zulässig und genehmigungsfähig, der der Erfüllung kommunaler Aufgaben dient, nicht jedoch für den Teil, der überwiegend kommerziellen Charakter hat.

Keine Notifizierungspflicht besteht in der Regel, wenn

- der verbürgte Darlehensanteil bei max. 80 % liegt
- der verbürgte Darlehensbetrag bei max. 1,5 Mio € liegt;
- der wirtschaftliche Vorteil in 3 Jahren max. 200.000 € beträgt;
- der Darlehensnehmer eine marktübliche Bürgschaftsprämie zahlt;

Bankdarlehen

Bankdarlehen

1. Bankdarlehen nur mit ausreichenden Sicherheiten
2. Bankdarlehen oftmals nur mit Bürgschaft der Kommune
3. Vereinbarkeit der Bürgschaftsübernahme mit dem EG-Beihilferecht
4. Auch Vereine können ggf. KfW-Förderung in Anspruch nehmen.

Finanzrisiko


- Liquidität
- Bilanzstruktur & Finanzierung
- Unternehmensplanung
- Debitoren & Kreditoren
- Aktuelle Geschäftsentwicklung & Ausblick

Strukturrisiko


- Unternehmensstruktur & Organisation
- Management & Mitarbeiter
- Rechnungswesen & Controlling
- Risikomanagement

Finanzkennzahlenanalyse

- Analytische Betrachtung und Aufbereitung von Jahresabschlussdaten
- Berechnung und Bewertung ratingrelevanter Kennzahlen
- Szenarioanalyse



Lienig & Lienig-Haller
KANZLEI FÜR STEUERN UND RECHT




Freiburger Kreis

Sportvereinszentrum


Notifizierungspflicht
Beihilfen im Sinne des Artikel 107 Ziffer 1 AEUV sind grundsätzlich verboten und müssen vor ihrer Genehmigung bei der EU-Kommission angemeldet und genehmigt werden (Notifizierungspflicht).

Keine Notifizierungspflicht, wenn...

- das Unternehmen sich nicht in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befindet;
- sich der wirtschaftliche Vorteil im Voraus genau berechnen lässt (z.B. Zinsvorteil);
- der verbürgter Darlehensanteil bei max. 80 % liegt;
- der verbürgte Darlehensbetrag bei max. 1,5 Mio € liegt;
- der wirtschaftlicher Vorteil in 3 Jahren max. 200.000 € beträgt;
- der Darlehensnehmer eine marktübliche Bürgschaftsprämie zahlt;
- die Prämie für jeden Einzelfall gesondert ermittelt wird



Lienig & Lienig-Haller
KANZLEI FÜR STEUERN UND RECHT



Freiburger Kreis

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Vorsicht bei Mitgliederdarlehen

Nicht erst durch immer die immer engere finanzielle Situation durch Corona sehen Vereine einen Ausweg in der Aufnahme von Mitgliederdarlehen. Auch zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen wie z. B. Vereinssportzentren, Kletterhallen, Fitnessstudios oder einem Clubhausumbau etc. wird darüber nachgedacht, die Mitglieder um verzinste oder nicht verzinste Darlehen zu bitten.

Vorsicht bei Mitgliederdarlehen! Nach dem Gesetz über das Kreditwesen (KWG) ist die Entgegennahme von Darlehen grundsätzlich ein erlaubnispflichtiges Bankgeschäft (§ 1 KWG), soweit es sich um die Entgegennahme von fremden, unbedingt (auch nicht verzinst!) rückzahlbarer Gelder des Publikums (sog. Einlagengeschäft i. S. von § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 KWG) handelt. Liegt ein solches Bankgeschäft im Sinne des KWG vor, wäre für den entgegennehmenden Verein eine entsprechende Banklizenz von der BaFin notwendig; sie ist für Vereine praktisch nicht zu erlangen.

Die Verwaltungspraxis der BaFin sieht ausnahmsweise kein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft als gegeben an, wenn bei Annahme von Mitgliederdarlehen alle folgenden Kriterien vorliegen:

1. Bei den Darlehensgebern handelt es sich um einen eng begrenzten und eindeutig bestimmbar Personenkreis innerhalb eines Vereins, insbesondere ausschließlich um dessen Mitglieder.
2. Die Gelder sind zur Finanzierung eines bestimmten einmaligen Zwecks, insbesondere Investitionen, bestimmt.
3. Zwischen den vereinnahmten Geldern und dem zu finanzierenden Projekt besteht ein enger Zusammenhang.
4. Alle maßgeblichen Voraussetzungen sind in einer Vertragsurkunde (Einzel-Darlehensvertrag) festgelegt.

Die BaFin sieht in der Verwaltungspraxis ferner kein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft, wenn bestimmte bankaufsichtsrechtlich anerkannte „bankübliche Sicherheiten“ für die angenommenen Gelder bestellt werden, aus denen sich der Darlehensgeber unmittelbar befriedigen kann. Denkbar wären hier Einzelbankbürgschaften oder Garantien lizenzierter inländischer Banken.


Sollte die BaFin dennoch ein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft feststellen und keine Erlaubnis vorliegen, so kann sie anordnen, dass innerhalb einer u. U. sehr kurzen Frist die Rückzahlung aller Darlehen zu erfolgen hat. Im schlimmsten Fall kann auch ein Verweser eingesetzt und es können erhebliche Bußgelder festgesetzt werden. Daher ist dringend zu empfehlen, vor einer Beschlussfassung im Verein „Darlehen entgegenzunehmen“, eine Beurteilung bei der BaFin zu beantragen.

Und nicht vergessen

Darf der Verein überhaupt laut Satzung Mitgliederdarlehen entgegennehmen!

Mitgliederdarlehen

Die Entgegennahme von Darlehen ist grundsätzlich ein nach § 1 KWG erlaubnispflichtiges Bankgeschäft, sofern es sich um die Entgegennahme von fremden, unbedingt (auch zinsloser) rückzahlbarer Gelder des Publikums handelt.
Zum Publikum gehören auch die Mitglieder eines Vereins.




Ausnahmsweise kein erlaubnispflichtiges Einlagengeschäft, wenn


1. Darlehensgeber ein eng begrenzter und eindeutig bestimmbarer Personenkreis innerhalb eines Vereins, insbesondere ausschließlich dessen Mitglieder sind,
2. die Gelder zur Finanzierung eines bestimmten einmaligen Zwecks, insbesondere für Investitionen, bestimmt sind,
3. zwischen den vereinnahmten Geldern und dem zu finanzierenden Projekt ein enger Zusammenhang besteht.

Alle maßgeblichen Voraussetzungen sind in Einzeldarlehensverträgen mit jedem Mitglied festgehalten.

Ein späterer Verzicht auf Rückzahlung des Darlehens durch die Mitglieder – womöglich gegen Spendenbescheinigung – ist ebenfalls genau zu prüfen, will man unliebsame und ggf. teure Schwierigkeiten vermeiden.



Lienig & Lienig-Haller
KANZLEI FÜR STEUERN UND RECHT



Freiburger Kreis
VEREINSSPORTZENTRUM

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Vermögensverwaltung

Nutzt ein Verein eine Sportanlage ganz oder teilweise nicht selbst, sondern vermietet diese, stellt sich die Frage der Zuordnung der Einnahmen.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Körperschaft- und Gewerbesteuer

Bei der Vermietung von Sportstätten einschließlich der Betriebsvorrichtungen für sportliche Zwecke ist zwischen der Vermietung auf längere Dauer und der Vermietung auf kurze Dauer (z. B. stundenweise Vermietung, auch wenn die Stunden für einen längeren Zeitraum im Voraus festgelegt werden) zu unterscheiden. Eine langfristige Vermietung liegt z. B. vor, wenn Vereine an andere Vereine, Schulen etc., Sportstätten und Betriebsvorrichtungen für sportliche Zwecke vermieten. Eine Vermietung auf längere Dauer z. B. durch Schulen ist anzunehmen, wenn die Nutzung mehr als ein Schulhalbjahr (mindestens sechs Monate) erfolgt. Unselbständige Nebenleistungen des Vereins, wie z. B. Reinigung der Sportstätte, gehören mit zur Vermögensverwaltung.

Auch die Vermietung auf längere Dauer eines Bistros, einer Vereinsgaststätte oder eines Sportshops ist der körperschaft- und gewerbesteuerfreien Vermögensverwaltung zuzuordnen.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Umsatzsteuer

Überlässt ein Verein eine gesamte Sportanlage einem anderen Unternehmer als Betreiber zur Überlassung an Dritte (sog. Zwischenvermietung), ist die Aufteilung in den steuerfreien Teil für die Vermietung des Grundstücks (Grund und Boden, Gebäude, Gebäudeteile, Außenanla-

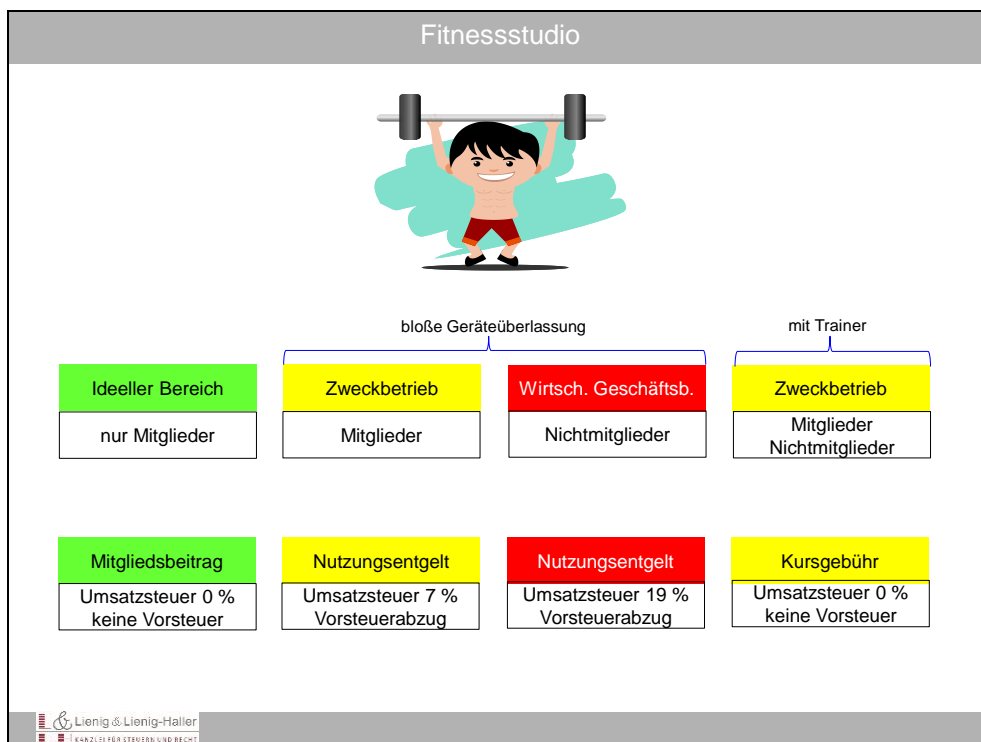
gen) sowie in den steuerpflichtigen Teil für die Vermietung der Betriebsvorrichtungen nach den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfalles maßgebend. Bei der Aufteilung ist im Regelfall von dem Verhältnis der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten der Grundstücke zu denen der Betriebsvorrichtungen auszugehen. Zu berücksichtigen sind hierbei Nutzungsdauer und die kalkulatorischen Zinsen auf das eingesetzte Kapital.

Umfasst die Nutzungsüberlassung von Räumen auch die Nutzung vorhandener Betriebsvorrichtungen, auf die es dem Mieter 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.

Überlässt ein Verein Veranstaltungsräume mit Betriebsvorrichtungen (z. B. vorhandener Bestuhlung, Bühne, speziellen Beleuchtungs- oder Lautsprecheranlagen und anderen Einrichtungen mit Betriebsvorrichtungscharakter), die für die vorgesehene Art der Nutzung regelmäßig benötigt werden, ist Leistung des Anlagenbetreibers in aller Regel in eine steuerfreie Grundstücks- und in eine steuerpflichtige Vermietung von Betriebsvorrichtungen aufzuteilen

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Nutzung eines Vereinsfitnessstudios



[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Steuerbegünstigter Zweckbetrieb

Die Vermietung von Sportstätten und Betriebsvorrichtungen auf kurze Dauer schafft lediglich die Voraussetzungen für sportliche Veranstaltungen. Sie ist jedoch selbst keine „sportliche

Veranstaltung“, sondern ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb eigener Art. Dieser ist als Zweckbetrieb i. S. d. § 65 AO anzusehen, wenn es sich bei den Mietern um Mitglieder des Vereins handelt.

Die Überlassung von Sportanlagen an Mitglieder ist als „Zweckbetrieb eigener Art“ – unabhängig der Höhe der Einnahmen – stets ein steuerbegünstigter Zweckbetrieb.

Wird aber z. B. ein Fitnessstudio mit Trainer/Betreuer an Mitglieder überlassen, werden die Einnahmen wie Kursgebühren/Teilnehmerentgelte behandelt. Sofern die Zweckbetriebsgrenze von brutto 45.000 € einschl. Umsatzsteuer nicht überschritten wird, liegt ebenfalls ein steuerbegünstigter Zweckbetrieb vor.

Einnahmen – von Mitgliedern und/oder Nichtmitgliedern – zählen immer zum steuerbegünstigten Zweckbetrieb „sportliche Veranstaltungen“.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Körperschaft- und Gewerbesteuer

Im steuerbegünstigten Zweckbetrieb führen Gewinne nicht zu einer Körperschaft- und Gewerbesteuerbelastung. Verluste sind nicht gemeinnützigkeitsschädlich

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Umsatzsteuer

Die Einnahmen aus der Überlassung von Sportstätten an Mitglieder sind mit 7 % USt zu versteuern. Kursgebühren und Teilnehmerentgelte sind umsatzsteuerfrei.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb

Die Überlassung von Sportstätten an Nichtmitglieder ist in Konkurrenz zu kommerzielle Betreiber von Sportanlagen ist wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, ebenso das selbst betriebene Bistro oder die Vereinsgaststätte, der Sportshop und die Sauna.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Körperschaft- und Gewerbesteuer

Sofern die Bruttoeinnahmen jährlich 45.000 € aus allen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieben nicht überschreiten, fällt keine Körperschaft- und Gewerbesteuer an. Wird die Besteuerungsgrenze überschritten, ist nach Abzug eines Freibetrags von 5.000 €, der verbleibende Gewinn mit ca. 30 % zu versteuern.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Umsatzsteuer

Die Einnahmen im wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb sind grundsätzlich mit den Regelsteuersatz von 19 % USt zu versteuern.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

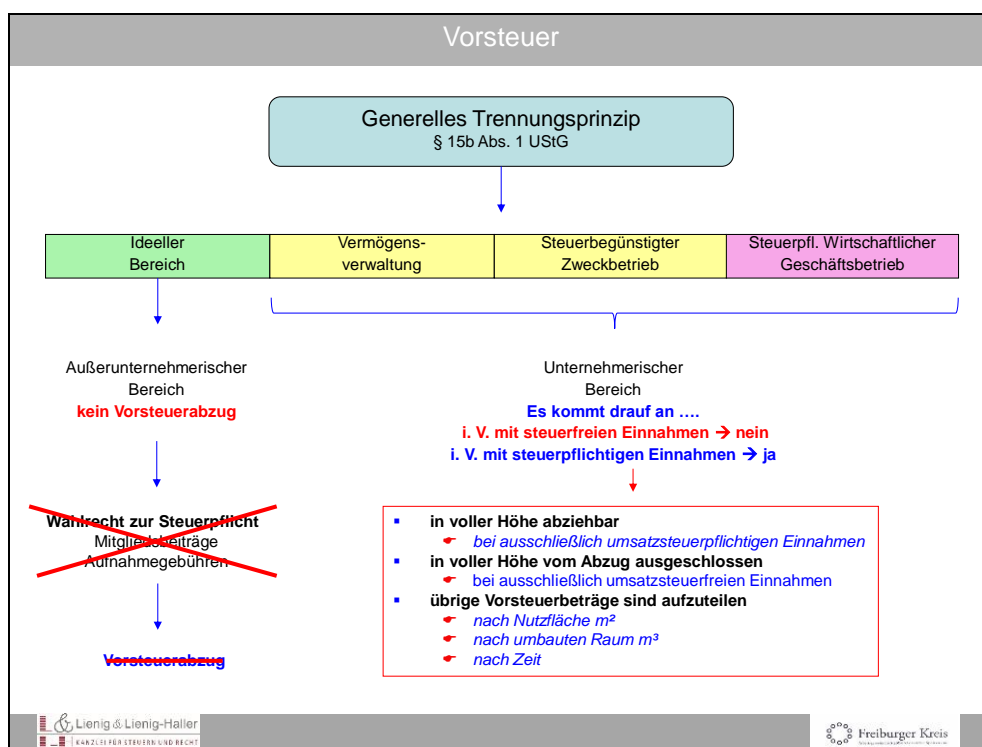
Erstattung der bezahlten Umsatzsteuer durch das Finanzamt

Ein Verein kann die an andere Unternehmer gezahlte Umsatzsteuer nach § 15 Abs. 1 UStG im Rahmen des Vorsteuerabzugs nur dann geltend machen, wenn eine ordnungsgemäße Rechnung nach § 14 UStG von den Unternehmern vorliegt und die Ausgaben mit umsatzsteuerpflichtigen Einnahmen im Zusammenhang stehen. Hierzu ist bei Baumaßnahmen folgendes zu beachten:

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Mitgliederbeiträge

Aufgrund eines BMF-Schreibens vom 9.2.2019 können Vereine nicht mehr die Mitgliedsbeiträge „freiwillig“ umsatzsteuerpflichtig machen, d. h. zur Umsatzsteuer mit 7 % USt optieren, um in den Genuss des Vorsteuerabzugs zu kommen.



[zum Inhaltsverzeichnis](#)

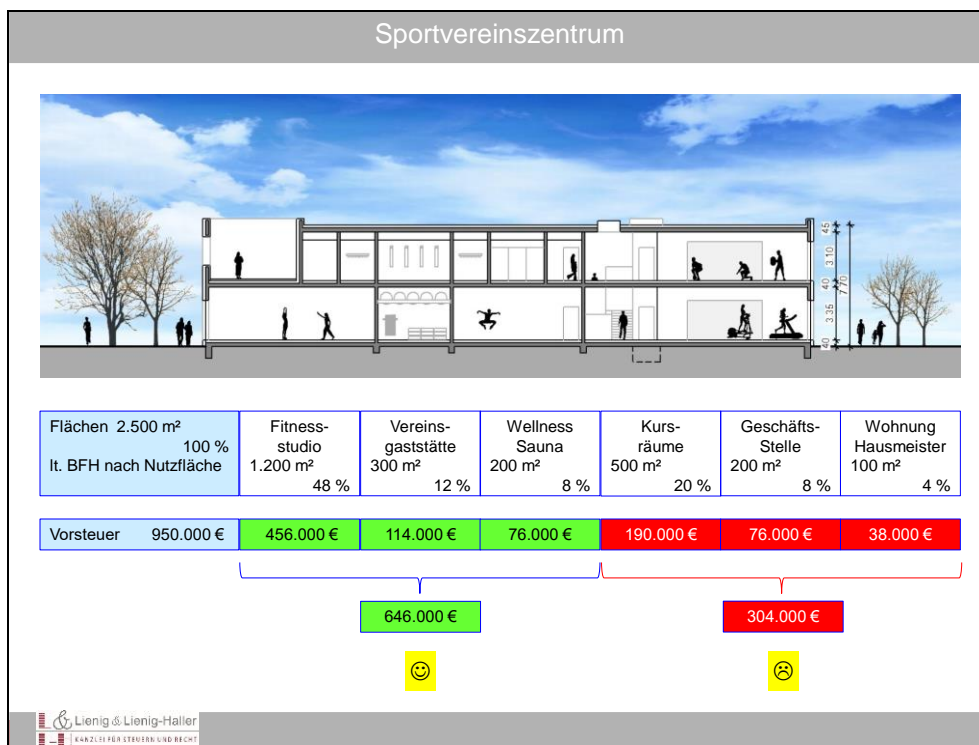
Vorsteuerabzug nur noch anteilig

Die Vorsteuer ist nach einem BFH-Urteil vom 10.08.2016 prozentual nach der Nutzfläche eines Vereinssportzentrums aufzuteilen.

Aber auch hier kommt es immer auf den Einzelfall an. Bei dem Bau einer Kletter- und Boulderhalle wird – zumindest in Teilbereichen – eine Aufteilung nach dem umbauten Raum der Höhe der Halle zu einem wirtschaftlicher gerechteren Ergebnis führen.

Je nach Nutzung der Sportflächen kann und wird sich der künftige Vorsteuerabzug jährlich ändern, d. h. pauschale Regelungen für einen längeren Zeitraum werden in aller Regel von

der Finanzverwaltung nicht mehr akzeptiert. Es empfiehlt sich für solche Fälle einen jährlichen Hallen- und Belegungsplan aufzustellen und 10 Jahre aufzubewahren.



[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Laufende (Betriebs)Kosten

Auch die Vorsteuer aus den laufenden Betriebskosten ist nach einem wirtschaftlich nachvollziehbaren Schlüssel aufzuteilen. Das kann der oben dargestellte Schlüssel aufgrund der Nutzfläche sein. Denkbar wäre aber z. B. auch eine Aufteilung nach dem Verhältnis der steuerpflichtigen Einnahmen zu den steuerfreien Einnahmen. Auch nach einer zeitanteiligen Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten oder aber einer Mischung aus unterschiedlichen Aufteilungskriterien wäre ein Vorsteuerabzug möglich.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Nebenkosten bei Verpachtung nicht vergessen

Bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden sollten stets auch laufende Kosten wie z. B. Energiekosten, Müllabfuhr, Versicherungen, Sky-Abo etc. dem Mieter oder Pächter in Rechnung gestellt werden. Das gilt sowohl bei der Verpachtung von gewerblich als auch der Vermietung von privat genutzten Räumen, es sei denn die Nebenkosten werden bereits von den Mietern oder Pächtern direkt und unmittelbar bezahlt.

Werden Nebenkosten vom Verein bezahlt ohne Weiterberechnung, liegt eine zweckwidrige Mittelverwendung vor, die, wenn nicht zu Aberkennung der Gemeinnützigkeit, zumindest zu Rückfragen durch die Finanzverwaltung führen kann.

[zum Inhaltsverzeichnis](#)

Vereinsaktivitäten im Vereinssportzentrum

| | Sachverhalt | §§ | Gemeinnützigkeitsrecht | KSt/GewSt | | Umsatzsteuer | | | Vorsteuer | |
|----|------------------------------------|------------------------|--|-----------|------|--------------|-----|------|-----------|------|
| | | | | ja | nein | 0 % | 7 % | 19 % | ja | nein |
| ZB | Babyschwimmen | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> Schwimmkurse für Kleinkinder vom ersten bis zum dritten Lebensjahr sind kein Unterricht, aber nach der europäischen Mehrwertsteuersystemrichtlinie umsatzsteuerfrei | | X | X | | | | X |
| WG | Bistro/Gaststätte | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> Wird das Bistro bzw. die Gaststätte vom Verein selbst betrieben, liegt ein steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor. | X | | | | X | X | |
| VV | Bistro/Gaststätte | § 14 AO Ausnahme VV | <ul style="list-style-type: none"> Wird das Bistro bzw. die Gaststätte langfristig verpachtet, sind die Einnahmen der Vermögensverwaltung zuzuordnen. Es besteht umsatzsteuerlich die Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren. | | X | | X | | X | |
| VV | Büroflächen | § 14 AO Ausnahme VV | <ul style="list-style-type: none"> Werden Büroflächen langfristig vermietet, sind die Einnahmen der Vermögensverwaltung zuzuordnen. Sofern die Büroflächen an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen vermietet werden, besteht umsatzsteuerlich die Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren. | | X | | X | | X | |
| WG | Eigentümergeversammlung | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich i. d. Regel um eine kurzfristige Vermietung von Räumen. | X | | X | | | | X |
| ZB | Eingangsunter-suchung Einweisungen | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> Sportliche Veranstaltung Unselbständige Nebenleistung, wenn kein gesondertes Leistungsentgelt erhoben wird. | | X | X | | | | X |
| ZB | Erstellen von Trainingsplänen | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> Sportliche Veranstaltung Unselbständige Nebenleistung, wenn kein gesondertes Leistungsentgelt erhoben wird. | | X | X | | | | X |
| ZB | Fitness-tests | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> Sportliche Veranstaltung Unselbständige Nebenleistung, wenn kein ge- | | X | X | | | | X |

| | Sachverhalt | §§ | Gemeinnützigkeitsrecht | KSt/GewSt | | Umsatzsteuer | | | Vorsteuer | |
|----|--|-----------|--|-----------|------|--------------|-----|------|-----------|------|
| | | | | ja | nein | 0 % | 7 % | 19 % | ja | nein |
| | | | sondertes Leistungsentgelt erhoben wird. | | | | | | | |
| WG | Geburtstag, Hochzeitsfeier | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um eine kurzfristige Vermietung. Werden neben den Räumlichkeiten auch Betriebsvorrichtungen etc. vermietet liegt kein reiner Mietvertrag, sondern ein sog. „gemischter Vertrag“ vor. | X | | | | X | X | |
| WG | Gerätegestütztes Training ohne Betreuung | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> Entgeltliche Überlassung von Sportstätten auf kurze Dauer <u>an Nichtmitglieder</u> Die Einnahmen sind dem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen (Konkurrenz zu kommerziellen Anbietern). | X | | | | X | X | |
| ZB | Gerätegestütztes Training mit Betreuung | § 65 AO | <ul style="list-style-type: none"> Sportliche Veranstaltung. Dies gilt unabhängig davon, ob die Teilnehmer Mitglieder oder Nichtmitglieder sind. | | X | X | | | | X |
| ZB | Gerätegestütztes Training ohne Betreuung | § 65 AO | <ul style="list-style-type: none"> Entgeltliche Überlassung von Sportstätten auf kurze Dauer <u>an Mitglieder</u> Dies setzt u. a. voraus, dass die Mitglieder keinen Anspruch auf eine entsprechende Betreuung haben (z. B. laut Vertrag oder Satzung). | | X | | X | | X | |
| IB | Kinderbewegungslandschaft mit Betreuung | UStAE 1.4 | <ul style="list-style-type: none"> Ideeller Bereich Unselbständige Nebenleistung, wenn kein gesondertes Leistungsentgelt erhoben wird. | | X | X | | | | X |
| ZB | Kinderbewegungslandschaft mit Betreuung | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> Sportliche Veranstaltung Bei gesondertem Entgelt sind die Einnahmen dem Zweckbetrieb zuzuordnen. | | X | X | | | | X |
| WG | Kinderbewegungslandschaft ohne Betreuung | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> Die Einnahmen aus der Überlassung der Kinderbewegungslandschaft z. B. für einen Kindergeburtstag sind dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen. | X | | | | X | X | |

| | Sachverhalt | §§ | Gemeinnützigkeitsrecht | KSt/GewSt | | Umsatzsteuer | | | Vorsteuer | | |
|----|--|---------------------|--|-----------|------|--------------|-----|------|-----------|------|---|
| | | | | ja | nein | 0 % | 7 % | 19 % | ja | nein | |
| ZB | Kletterwand mit Betreuung | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> Sportliche Veranstaltung. Dies gilt unabhängig davon, ob die Teilnehmer Mitglieder oder Nichtmitglieder sind. | | X | X | | | | | X |
| ZB | Kletterwand ohne Betreuung | § 65 AO | <ul style="list-style-type: none"> Entgeltliche Überlassung von Sportstätten auf kurze Dauer <u>an Mitglieder</u> Dies setzt u. a. voraus, dass die Mitglieder keinen Anspruch auf eine entsprechende Betreuung haben (z. B. laut Vertrag oder Satzung) | | X | | x | | | X | |
| WG | Kletterwand ohne Betreuung | § 65 AO | <ul style="list-style-type: none"> Entgeltliche Überlassung von Sportstätten auf kurze Dauer <u>an Nichtmitglieder</u> Die Einnahmen sind dem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zuzuordnen (Konkurrenz zu kommerziellen Anbietern). | X | | | | X | X | | |
| WG | Photovoltaikanlage | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> Das Einspeisen von Strom stellt einen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dar. | X | | | | X | X | | |
| VV | Photovoltaikanlage Vermietung, auch auch ggf. nur der Dachfläche | § 14 AO Ausnahme VV | <ul style="list-style-type: none"> Die Vermietung an einen Dritten ist der Vermögensverwaltung zuzurechnen. | | X | | X | | X | | |
| VV | Physiotherapie | § 14 AO Ausnahme VV | <ul style="list-style-type: none"> Werden Räume zum Betrieb einer Physiotherapie vermietet, sind die Mieteinnahmen der Vermögensverwaltung zuzurechnen. Eine Option zur Umsatzsteuer ist i. d. Regel ausgeschlossen, sofern der Mieter die Räume ausschließlich für umsatzsteuerfreie Einnahmen nutzt. | | X | X | | | | | X |
| WG | Physiotherapie | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> Eigenbetrieb einer Physiotherapie Umsatzsteuerfreiheit in Ausnahmefällen, dann kein Vorsteuerabzug | X | | | | X | X | | |
| ZB | Reha-Sport | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> Sportliche Veranstaltung Mitgliedsbeiträge dürfen derzeit nicht erhoben werden. | | X | X | | | | | X |

| | Sachverhalt | §§ | Gemeinnützigkeitsrecht | KSt/GewSt | | Umsatzsteuer | | | Vorsteuer | |
|----|-----------------|---------------------------|--|-----------|------|--------------|-----|------|-----------|------|
| | | | | ja | nein | 0 % | 7 % | 19 % | ja | nein |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kursgebühren sind steuerbegünstigte Einnahmen ▪ Zuschüsse der Krankenkasse ebenfalls | | | | | | | |
| WG | Sauna | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unabhängig dessen, ob die Sauna von Mitgliedern oder Nichtmitgliedern genutzt wird, liegt ein steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor. | X | | | | X | X | |
| ZB | Sportkurse | § 67a AO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportliche Veranstaltung. ▪ Dies gilt unabhängig davon, ob die Teilnehmer der Sportkurse Mitglieder oder Nichtmitglieder sind. | | X | X | | | | X |
| WG | Sportshop | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird der Sportshop vom Verein selbst betrieben, liegt ein steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor. | X | | | | X | X | |
| VV | Sportshop | § 14 AO Ausnahme VV | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird der Sportshop langfristig verpachtet, sind die Einnahmen der Vermögensverwaltung zuzuordnen.. | | X | | X | | X | |
| WG | Wellnessbereich | § 14 AO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unabhängig dessen, ob der Wellnessbereich von Mitgliedern oder Nichtmitgliedern genutzt wird, liegt ein steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor. | X | | | | X | X | |
| VV | Wellnessbereich | § 14 AO Ausnahme VV | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird der Wellnessbereich langfristig verpachtet, sind die Einnahmen der Vermögensverwaltung zuzuordnen. ▪ Sofern der Wellnessbereich an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen verpachtet wird, besteht umsatzsteuerlich die Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren. | | X | | X | | X | |
| VV | Wohnung | § 14 AO Ausnahme VV | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wird eine Wohnung zu Wohnzwecken vermietet, sind die Einnahmen der Vermögensverwaltung zuzuordnen. ▪ Eine Möglichkeit umsatzsteuerlich zur | | X | X | | | | X |

| | Sachverhalt | §§ | Gemeinnützigkeitsrecht | KSt/GewSt | | Umsatzsteuer | | | Vorsteuer | |
|--|-------------|----|--|-----------|------|--------------|-----|------|-----------|------|
| | | | | ja | nein | 0 % | 7 % | 19 % | ja | nein |
| | | | Steuerpflicht zu optieren besteht nicht. | | | | | | | |

[zum Inhaltsverzeichnis](#)