

# Amt Neverin

## Vorlage für Gemeinde Neverin

öffentlich  
VO-35-Fi-24-608

## Beschluss zum Umgang mit Garagenverträgen ab dem 01.01.2025

|                                                                                                |                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br>Fachbereich Finanzen<br><i>Bearbeitung:</i><br>Nele-Marie Holz | <i>Datum</i><br>11.03.2024<br><i>Verfasser:</i>              |
| <i>Beratungsfolge</i><br>Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin<br>(Entscheidung)             | <i>Geplante<br/>Sitzungstermine</i><br><br><i>Ö / N</i><br>N |

### Sachverhalt

Die Grundsteuerreform zum 01.01.2025, sowie die Einführung der Umsatzsteuerpflicht gemäß § 2b UStG veranlassen die Gemeinde dazu, die bestehenden Garagenpachtverträge in Mietverträge umzuwandeln.

Bisher galten die Pachtgaragen als Sondereigentum der Pächter und wurden vom Finanzamt direkt an diesen besteuert. Gemäß § 10 des neuen Grundsteuergesetz ist geregelt, dass der Eigentümer des Grundstückes der Grundsteuerpflicht unterliegt. Auf Nutzungsverträge, die nach dem 03.10.1990 abgeschlossen wurden, fand das SchuldRAnpG auch bisher keine Anwendung. Hier galten von vornherein die Regelungen des BGB. Das heißt, ein wirksamer Weiterverkauf der Garagen war und ist ohne Eigentum an Grund und Boden nicht möglich. Die Garagen auf gemeindeeigenem Grund und Boden stehen demnach im Eigentum der Gemeinden.

Die Gemeinde musste als Eigentümer von Grund und Boden bereits die Grundsteuererklärung für die Garagen abgeben.

Die Besteuerung ab dem 01.01.2025 erfolgt somit an die Gemeinde als Eigentümer und wird auf den Mieter umgelegt. Mit gleichem Datum können Mieteinnahmen umsatzsteuerpflichtig werden. Für Garagen, die eine wirtschaftliche Einheit zu Mietern kommunaler Wohnungen bilden, entfällt die Umsatzsteuerpflicht.

Zum Ende des Jahres 2024 werden alle bestehenden Pachtverträge gekündigt und die Mieter erhalten neue Mietverträge, die entweder mit oder ohne Umsatzsteuer ausgewiesen sind.

Über die Höhe dieser Miete soll in der Gemeindevertretung entschieden werden.

Die aktuellen Pachtverträge haben je nach Gemeinde eine Jahrespacht von 30,68 € bzw. 50 €. Bitte befassen Sie sich in den Gemeinden, wie hoch die zukünftigen Beträge für eine monatliche Miete der Garage sein soll. Bevor die neuen Mietverträge, die dann ab dem 01.01.2025 gelten, versendet werden können, benötigen wir einen Mietpreis der durch die Gemeindevertretung festgelegt werden muss.

In der Anlage erhalten Sie eine Gebührenkalkulation der Gemeinde Neuenkirchen als

Vergleichsobjekt. Dabei handelt es sich um einen neu erbauten Garagenkomplex, der als Referenzwert herangezogen werden kann. In der Gemeinde Neverin handelt es sich um Altbestand an Garagen, die einer möglichen Instandhaltung ausgesetzt sind. Aus Sicht der Verwaltung muss die Höhe der monatlichen Miete an die örtlichen Voraussetzungen angepasst werden.

Um auch in Zukunft einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb abzusichern, wird die Vereinheitlichung der Verträge angestrebt

### Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neverin beschließt in Ihrer heutigen Sitzung, dass die monatliche Miete für einen Garagenstellplatz ab dem 01.01.2025

☐ 10,00 € pro Monat zzgl. möglicher Umsatzsteuer  
☐ 20,00 € pro Monat zzgl. möglicher Umsatzsteuer  
☐ \_\_\_\_\_ € pro Monat zzgl. möglicher Umsatzsteuer betragen soll.

Die Gemeindevertretung beschließt weiterhin, dass die Versorgung der Garagen mit Strom und Wasser Bestandteil des Mietvertrages sein soll und über eine Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden.

☐ ja  
☐ nein

### Finanzielle Auswirkungen

Die Anteile an der Umsatzsteuer werden durch die Gemeinde direkt an das Finanzamt im Rahmen der Umsatzsteuervoranmeldungen weitergeleitet.

| Haushaltsrechtliche Auswirkungen? |                                                  |                 |               |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <input type="checkbox"/>          | Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden) |                 |               |
| <input type="checkbox"/>          | Ja                                               | ergebniswirksam | finanzwirksam |

|                                            |         |                                              |                |
|--------------------------------------------|---------|----------------------------------------------|----------------|
| <b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>       |         | <b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b> | 0,00 €         |
| Gesamtkosten:                              | 00,00 € | im Produktsachkonto ( PSK ):                 | 00000.00000000 |
| <b>b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:</b> |         | <b>Deckung erfolgt über:</b>                 |                |
| Gesamtkosten:                              | 00,00 € | 1. folgende Einsparungen :                   |                |
| zusätzliche Kosten:                        | 00,00 € | im PSK 00000.00000000 in Höhe von:           | 00,00 €        |
| Bemerkungen: TEST                          |         | im PSK 00000.00000000 in Höhe von:           | 00,00 €        |
|                                            |         | im PSK 00000.00000000 in                     | 00,00 €        |

|                              |                                    |          |         |
|------------------------------|------------------------------------|----------|---------|
|                              | Höhe von:                          |          |         |
|                              | 2. folgende Mehreinnahmen:         |          |         |
|                              | im PSK 00000.00000000 in Höhe von: |          | 00,00 € |
|                              | im PSK 00000.00000000 in Höhe von: |          | 00,00 € |
|                              | im PSK 00000.00000000 in Höhe von: |          | 00,00 € |
| Folgekosten (zu a.) und b.)) |                                    |          |         |
|                              | Nein                               |          |         |
|                              | Ja                                 | für Jahr | i.H.v.  |

### Anlage/n

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 1 | Kalkulation Neuenkirchen (öffentlich) |
|---|---------------------------------------|

| Garagenanlage                                                                                                                                                                                                                                     |                    | Refinanzierung |                |                |                |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| Herstellungskosten je Mieteinheit<br>hochgerechnet Invest in 10 Jahren<br><br>Basis sind die Kosten GA Ihlenfeld aus 2023<br>(Aufzinsung 4% pa)<br><br>Versicherung<br>Grundsteuer<br>Niederschlagswasserbeseitigung<br>Summe Kosten Unterhaltung | <b>17.165,50 €</b> | 20 Jahre       | 30 Jahre       | 40 Jahre       | 50 Jahre       | 50 €               |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |                |                |                | <b>31,10 Jahre</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | 858,28 €       | 572,18 €       | 429,14 €       | 343,31 €       | 552,00 €           |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | <b>71,52 €</b> | <b>47,68 €</b> | <b>35,76 €</b> | <b>28,61 €</b> | <b>46,00 €</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                |                |                |                |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | 1,00 €         | 1,00 €         | 1,00 €         | 1,00 €         | 1,00 €             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | 1,00 €         | 1,00 €         | 1,00 €         | 1,00 €         | 1,00 €             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | 2,00 €         | 2,00 €         | 2,00 €         | 2,00 €         | 2,00 €             |
|                                                                                                                                                                                                                                                   |                    | <b>4,00 €</b>  | <b>4,00 €</b>  | <b>4,00 €</b>  | <b>4,00 €</b>  | <b>4,00 €</b>      |

|                |                |                |                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Summe          | 75,52 €        | 51,68 €        | 39,76 €        | 32,61 €        | <b>50,00 €</b> |
| Summe mit MwSt | <b>89,87 €</b> | <b>61,50 €</b> | <b>47,32 €</b> | <b>38,80 €</b> | <b>59,50 €</b> |