

Eingereicht durch:	Amt für Finanzen	Datum:	22.10.2024
--------------------	------------------	--------	------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeindevertretung Podelzig	12.12.2024	öffentlich

Beschluss zur Anpassung der Nutzungsentgelte für gemeindeeigene Garagen an die Gesetzeslage nach Schuldrechtsanpassungsgesetz, Umsatzsteuergesetz und Bewertungsgesetz und der Anpassung der bestehenden Garagen- und Gartenpachtverträge.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertreterversammlung Podelzig beschließt den Netto-Mietzins für Garagen auf monatlich 14,29 € zzgl. Ust. (171,48 €/Jahr) anzupassen und beschließt die Vertragskonditionen für die Mietgaragen und Gärten ab dem 01.01.2025 gemäß den vorliegenden Entwürfen.

Sachdarstellung:

1. Gesetzesänderung Grundsteuer zum 01.01.2025

Zum 01. Januar 2025 wird es auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) unter anderem neue Vorschriften und Regelungen zur Veranlagung der Grundsteuer geben. So werden die Grundstückseigentümer für jegliche Baulichkeiten auf ihren Grundstücken veranlagt und sind gegenüber dem Finanzamt steuerpflichtig (Grundsteuern). Die tatsächlichen Nutzer/Pächter werden **nicht mehr** herangezogen.

2. Gesetzesänderung Umsatzsteuer zum 01.01.2027

Weiterhin unterliegt die Vermietung von Garagen, auf Grundlage der Änderungen im Umsatzsteuergesetz, voraussichtlich ab 01.01.2027 zwingend der Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe. Ausgenommen hiervon sind nur sog. DDR-Verträge, die vor dem 03.10.1990 geschlossen wurden.

3. Änderung der finanziellen Belastung auf Grund Punkt 1

Bei Verträgen, die ab dem 03.10.1990 geschlossen wurden, ist die Gemeinde Eigentümerin des aufstehenden Gebäudes und somit auch **instandhaltungspflichtig**. Eine komplette Abwälzung der Instandhaltungskosten auf den Mieter ist nach einschlägigem Recht nicht möglich. Damit steht die Gemeinde vor der Aufgabe, sich selbst vor Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie den üblichen Haftungsfragen zu schützen und gleichzeitig die Mieter nicht unverhältnismäßig zu belasten. Es ist daher notwendig die Höhe der

Garagenmieten anzupassen. Eine Kalkulation der Garagenmieten ab 01.01.2025 auf Grundlage des Grundstückmarktberichtes 2023 für Brandenburg ist beigelegt.

4. Vertragskonditionen

Eine Erhöhung des Pachtzinses bei Garagen kann nur durch das Angebot einer Änderungskündigung zum bestehenden Pachtvertrag erfolgen. Bei Pächtern, die hierauf nicht eingehen, ist der Vertrag innerhalb der jeweiligen und individuellen Kündigungsfrist (in der Regel dann zum 31.12.2025) gekündigt. Mit Kündigung der Verträge kann aber auch der Rückbau der Garagen und anderen Aufbauten auf Kosten des Pächters verlangt werden, was aber technisch nicht umsetzbar sein wird, da es sich vorwiegend nicht um einzelnstehende Gebäude handelt. Vielmehr handelt es sich um Reihengaragen, die ineinander übergehen.

Ab dem 01.01.2025 sollen deshalb neue Vertragskonditionen gelten. Bestehende Pachtverträge die vor dem 03.10.1990 nach DDR-Recht geschlossen wurden, können hiervon ausgenommen werden. Da aber auch hier die Grundsteuer für die Garage nicht mehr vom Pächter zu tragen ist, sondern von der Gemeinde, ist eine Vertragsanpassung vorzunehmen.

5. Vergleich aktuell/zukünftig

Derzeit bestehen in der Gemeinde Podelzig **6 Garagenpachtverträge**, die unabhängig von Wohnungsmietverträgen geschlossen wurden. Als Pachtzins wurden seit 2021 35,00 €/Jahr für ein Garagengrundstück vereinbart. Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage ist daraus nicht möglich. Auf Grund der geänderten Gesetzeslage wird daher ein Nettomietpreis/Garage von 14,29 €/Monat (17,00 € inkl. 19% MwSt.) vorgeschlagen. Daraus ergeben sich insgesamt Mehreinnahmen für die Gemeinde von **jährlich 818,88 €**. Gleichzeitig ist es notwendig, die zukünftige Vertragsgrundlage zu beschließen, damit den Garagen- und Gartennutzern zeitnah neue Vertragsangebote unterbreitet werden können. Die Vertragsentwürfe wurden von unserer beratenden Rechtsanwaltskanzlei geprüft.

Fachamt

Unterschrift Amtsdirektor