

Gründung Betrieb gewerblicher Art "Parken" ab 01.01.2026

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich II <i>Datum</i> 03.02.2026	<i>Bearbeitung:</i> Kathrin Wrobel <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1213
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadt Schönberg beabsichtigt im Jahr 2026 die Parkpalette umfangreich zu sanieren. Für die Instandhaltungsmaßnahme wurden im Haushalt Mittel in Höhe von 1.117.300 € eingeplant.

Weiterhin beabsichtigt die Stadt den Parkplatz in der Ludwig-Bicker-Straße herzurichten.

Der Eigentanteil für die Errichtung des Parkplatzes wurde im Haushalt mit 403.700 € veranschlagt.

Die geplanten Maßnahmen stellen für die Stadt hohe finanzielle Belastungen dar.

Um diese abzufedern, hat der Finanzausschuss der Stadt Schönberg bereits in vorangegangenen Sitzungen die Absicht zum Abzug der Vorsteuer aus den zu erwartenden Eingangsrechnungen der Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen thematisiert.

Eine Informationsvorlage (2/0098/2025) wurde in der Sitzung des Finanzausschusses vom 03.07.2025 besprochen. Weiterhin wurde am 11.09.2025 die Informationsvorlage „Begründung BGA in der Stadt Schönberg“ (2/0120/2025) besprochen. Die Informationsvorlagen sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Um aus den zu erwartenden Eingangsrechnungen für die oben genannten Maßnahmen die Vorsteuer abziehen zu können, muss seitens der Stadt Schönberg eine unternehmerische Tätigkeit vorliegen. Die Stadt Schönberg ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts. Aus der entgeltlichen Überlassung von Parkplätzen kann die Stadt als

Unternehmerin i. S. d. § 2b UStG oder nach §2 Abs. 1 UStG/ §1 Abs. 1 Nr. 6 KStG / KStG (Begründung eines Betriebes gewerblicher Art/BgA) tätig sein und unter bestimmten Voraussetzungen einen Vorsteuerabzug geltend machen.

Hinweis: Betriebe gewerblicher Art unterliegen der Umsatzsteuer-, Gewerbesteuer- und der Körperschaftsteuerpflicht.
(In der Stadt Schönberg wurde bereits ein BgA für die Palmberghalle gegründet.)

Um aus der Überlassung von Parkflächen Einnahmen erzielen zu können, ist die Einführung einer Parkgebührenordnung/Entgeltordnung in der Stadt Schönberg notwendig.
Diese ist gesondert zu beschließen.

Die Sanierung der Parkpalette soll im Jahr 2026 beginnen und abgeschlossen werden.
Die Herrichtung des Parkplatzes in der Ludwig-Bicker-Straße soll voraussichtlich ebenfalls im Jahr 2026 beginnen.

Beschlussvorschlag

Die Stadt Schönberg fasst den Beschluss zur Gründung eines Betriebes gewerblicher Art für die Parkraumüberlassung („BgA Parken“).

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

Anlage/n

1	Vorlage Vorsteuerabzug - Inforvorlage Finanzausschuss (öffentlich)
2	Vorlage BGA - Inforvorlage Finanzausschuss (öffentlich)

Sanierung Parkpalette - Vorsteuerabzug

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich II	<i>Datum</i> 14.05.2025
<i>Bearbeitung:</i> Kathrin Wrobel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Finanzausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung

Sachverhalt

Im Rahmen der geplanten Sanierungsarbeiten an der Parkpalette stellt sich die Frage eines möglichen Vorsteuerabzuges aus den zu erwartenden Eingangsrechnungen.

Generell gilt, dass Unternehmer (geregelt in §§2, 2b und 19 UStG) unter gewissen Voraussetzungen den Vorsteuerabzug i. S. d. § 15 UStG geltend machen können.

Die Stadt Schönberg ist eine juristische Person des öffentlichen Rechts (JPdöR).

Aus der entgeltlichen Überlassung von Parkplätzen kann die Stadt als Unternehmerin i. S. d. § 2b UStG (die Stadt optiert zur Umsatzsteuer) oder nach §2 Abs.1 UStG/ §1 Abs.1 Nr.6 KStG/ §4 KStG (Begründung eines Betriebes gewerblicher Art/ BgA) tätig sein und unter bestimmten Voraussetzungen einen Vorsteuerabzug geltend machen.

Mit Verkündung des Jahressteuergesetzes 2024 am 05.12.2024 im Bundesgesetzblatt steht fest, dass der Übergangszeitraum zur Anwendung des §2b UStG bis zum 31.12.2026 verlängert wurde. JPdöR, die bislang zulässigerweise von der Übergangsregelung Gebrauch machen und §2 Abs.3 UStG (Altregelung) anwenden, wie die Stadt Schönberg, müssen erst ab dem 01.01.2027 verpflichtend auf §2b UStG (neues Recht) umstellen. Die Stadt hat aber die Möglichkeit die Neuregelung eher anzuwenden, frühestens jedoch ab dem 01.01.2026. Eine rückwirkende Option ist nicht zulässig.

Nach § 4 Abs. 1 KStG besteht die Möglichkeit zur Gründung eines BgA (Betrieb gewerblicher Art). Dieser umfasst alle Einrichtungen, die einer nachhaltigen wirtschaftlichen Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen dienen. Somit könnte die Stadt einen BgA bezüglich der entgeltlichen Parkraumüberlassung bilden. Die Einnahmen müssten hier jedoch 45.000 € (ab 2022) nachhaltig übersteigen. BgA's unterliegen der Umsatzsteuer-, Gewerbesteuer- und der Körperschaftsteuerpflicht.

Allgemein: Besonderheit im Fall der Parkraumüberlassung

Neben der „klassischen“ Parkuhr entlang von Straßen betreiben Kommunen Parkhäuser, Tiefgaragen oder sonstige Parkplätze. Darüber hinaus werden Stellplätze auch im Rahmen von Miet- und Pachtverträgen an Dritte überlassen.

Die umsatzsteuerliche Beurteilung wird ausschließlich danach ausgerichtet, ob die Kommune im Rahmen der Ausübung *öffentlicher* Gewalt oder auf *privatrechtlicher* Grundlage tätig wird.

Wird die Kommune auf *privatrechtlicher* Grundlage tätig, ist sie stets Unternehmerin.

Wird die Kommune aufgrund *öffentlich-rechtlicher* Sonderregelungen tätig, die allein der öffentlichen Hand vorbehalten sind, ist sie stets Nicht-Unternehmerin (kein Vorsteuerabzug!).

Beispiel hierfür sind die Parkuhren entlang öffentlicher Straßen.
Diese können nicht von privaten Dritten aufgestellt werden.

Selbst wenn Kommunen auf öffentlich-rechtlicher Grundlage (z. B. Satzung über die Nutzung von Parkhäusern) tätig werden, können sie Unternehmer sein. Dies ist dann der Fall, wenn die Kommune mit der Parkraumüberlassung in eine Wettbewerbssituation mit privaten Dritten kommt. Dabei ist ein potenzieller Wettbewerb ausreichend.

Vereinfacht dargestellt:

Möglichkeiten Grundlage des Handels:

öffentlich-rechtlich-hoheitlich / kein Unternehmer

öffentlich-rechtlich-hoheitlich / Unternehmer

Privatrechtlich / Unternehmer

Die umsatzsteuerliche Beurteilung der kommunalen Parkraumbewirtschaftung lässt sich wie folgt einordnen:

*Die Parkraumbewirtschaftung entlang öffentlicher Straßen stellt eine hoheitliche, nichtunternehmerische Tätigkeit dar. (kein Vorsteuerabzug!)

*Die entgeltliche Überlassung von Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen und auf sonstigen Parkflächen ist regelmäßig eine unternehmerische Tätigkeit. Daran ändert auch eine öffentlich-rechtliche Gebührensatzung nichts. (Vorsteuerabzug ggf. möglich!)

*Lediglich die entgeltliche Überlassung von Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen und auf sonstigen Parkflächen in geringem Umfang (Einnahmen kleiner 17.500 €/Jahr) kann als nichtunternehmerisch behandelt werden.

*Bei der entgeltlichen Überlassung von Stellplätzen im Zusammenhang mit Miet- und Pachtverträgen über Wohnungen oder Gewerberäume können Umsatzsteuerbefreiungen anwendbar sein.

*Soweit eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit vorliegt, ist die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs durch die Kommune zu prüfen.

Vorsteuerabzug gemäß BMF-Schreiben vom 12.Juni 2024:

Der Vorsteuerabzug bestimmt sich grundsätzlich nach den allgemeinen Regelungen:

- Sind Eingangsleistungen und damit verbundene Vorsteuerbeträge ausschließlich Umsätzen zuzurechnen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen, so ist die Vorsteuer grundsätzlich in voller Höhe abziehbar.
- Sind Eingangsleistungen und damit verbundene Vorsteuerbeträge ausschließlich Umsätzen zuzurechnen, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, so ist die Vorsteuer grundsätzlich in voller Höhe vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.
- Sind Eingangsleistungen und damit verbundene Vorsteuerbeträge Umsätzen zuzurechnen, die sowohl zum Vorsteuerabzug berechtigen als auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, so ist die Vorsteuer anteilig abziehbar. Es muss ein Aufteilungsschlüssel berechnet werden.

Grundvoraussetzung für den Vorsteuerabzug ist, dass die Stadt mit der Parkraumbewirtschaftung Einnahmen erzielt.

- Garagenmieten, wenn diese nicht im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung stehen

- Jahresparkausweise, wie z.B. bei der Stadt Dassow für die Strandparkplätze
- Kurzfristige Vermietung von Parkplätzen, welche nicht am Rand einer öffentlichen Straße liegen
- Die Einnahmen aus allen zuvor genannten Vermietungen müssen in der Summe 17.500 € (nach §2b UStG) oder 45.000 € (nach § 2 Abs. 3 UStG alte Fassung) übersteigen

Anlage/n

Keine

Begründung BGA in der Stadt Schönberg

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich II	<i>Datum</i> 28.08.2025
<i>Bearbeitung:</i> Kathrin Wrobel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Finanzausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung

Sachverhalt

Die Mitglieder des Finanzausschusses haben um nähere Informationen über die Parkflächen in der Stadt gebeten.

(Vorweg gab es zum Sachverhalt die Vorlage 2/0098/2025 – Sitzung FA Schönberg vom 03.07.2025 Möglicher Vorsteuerabzug bei der geplanten Sanierung der Parkpalette)

Anzahl Parkflächen

Der zu errichtende Parkplatz in der Ludwig-Bicker-Straße soll zukünftig ca. 80 Parkflächen zur Verfügung stellen. Die Parkpalette stellt ca. 50 Parkflächen bereit. (Parkflächen auf der Parkpalette und davor).

In der August-Bebel-Straße sowie in der Ratzeburger Straße sollen Parkbuchten errichtet werden. Hier würden ca. 25 zusätzliche Parkflächen entstehen.

Schrankenanlage/ Parkscheinautomaten

Sowohl an der Parkpalette als auch beim Parkplatz in der Ludwig-Bicker-Str. soll zukünftig eine Schrankenanlage zzgl. Kennzeichen-Scan errichtet werden. Hier sind die Anschaffungskosten noch zu prüfen. (Voraussichtlich werden die Kosten zwischen 8.000 € und 10.000 € je Anlage betragen.)

Für die Parkbuchten in der Ratzeburger Str. und in der August-Bebel-Str. sollen Parkscheinautomaten angeschafft werden (Anschaffungskosten liegen bei 3.500 € bis 5.000 €). Die Einnahmen aus den Parkbuchten werden nicht dem BGA zugeordnet, da sich die Parkplätze an einer Straße befinden. Diese Einnahmen sind umsatzsteuerfrei und somit können aus den Anschaffungskosten für die Parkscheinautomaten auch nicht die Vorsteuern gezogen werden. Jedoch kann die Stadt trotzdem Einnahmen aus den Gebühren erzielen.

Für das Parken auf dem „Kinovorplatz“ kann es vorerst keine Bewirtschaftung geben, da auf Grund der Gegebenheiten (Schotterplatz, keine Anordnung von Parkflächen) keine Parkordnung herrscht bzw. bestimmt werden kann. Der Platz müsste erst hergerichtet werden.

Parkgebührenordnung

Erforderlich ist das Einführen einer Parkgebührenordnung in der Stadt Schönberg. Nach Fertigstellung des Parkplatzes in der Ludwig-Bicker-Str. beabsichtigt der Landkreis Parkplätze für die Lehrer des in Schönberg ansässigen Gymnasiums anzumieten.

Es ist zu überlegen ob auch gebührenpflichtige Dauerparkkarten an Schüler ausgegeben werden sollten. (Dauerparkkarten ebenfalls für die Parkpalette ausstellen?)

Als Orientierung für die Parkgebühren könnten folgende Richtwerte dienen:

Für PKW; Kleinbus; Kraftrad pro Stunde 1,50 €

Tageskarte 6,00 €

Wohnmobil Tageskarte 15,00 €

Jahreskarte nur für PKW; Kleinbus 25,00 €

(Auszug aus der Parkplatzgebührenordnung für die Stadt Dassow)

Baufortschritt

Parkplatz Ludwig-Bicker-Str. :

Der Parkplatz ist baureif. Vor Baubeginn sind noch interne Sachverhalte zu klären.

Parkpalette:

Sanierung wird wahrscheinlich im Jahr 2026 erfolgen.

Parkbuchten:

Im Zuge der Straßensanierung.

Anlage/n

Keine