Die Vermögensverwaltung

Einnahmen aus der Verwaltung des Vermögens liegen vor, wenn Vermögen ertragbringend genutzt wird.

Das ist der Fall, wenn beispielsweise Kapitalvermögen angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet wird. Aber nicht jede Vermietung fällt in den Bereich der Vermögensverwaltung. Dies gilt nur für die langfristige Vermietung und Verpachtung.

Bei kurzfristiger Vermietung, die in der Regel mit einem häufigen Wechsel der Mieter einhergeht, handelt es sich um einen Geschäftsbetrieb, der - soweit die Voraussetzungen hierfür vorliegen - ein Zweckbetrieb sein kann.

Beispiel: Vermietung von Räumen

Der Verein verfügt über eine Vereinsgaststätte, an die ein Saal angeschlossen ist. Der Saal wird regelmäßig an Mitglieder, Nichtmitglieder oder andere Vereine für abendliche Veranstaltungen vermietet.

Hierbei handelt es sich nicht um Vermögensverwaltung, sondern um eine **wirtschaftliche Betätigung**.

Bei der Vermietung von Sportstätten ist zwischen der **Vermietung auf längere Dauer** und der **Vermietung auf kurze Dauer** zu unterscheiden. Die langfristige Vermietung ist bei einem Zeitraum von sechs Monaten und mehr anzunehmen. Hier wird dem Mieter oder Pächter das Grundvermögen zur ausschließlichen Nutzung überlassen.

Kein Fall der langfristigen Vermietung ist aber gegeben, wenn ein Verein zum Beispiel einem anderen Verein die Sporthalle über ein Kalenderjahr jeden Mittwoch für die Zeit von 18 bis 21 Uhr überlässt. Hierbei handelt es sich um eine kurzfristige Vermietung.

Typische Einnahmen in der Vermögensverwaltung:

- Zinsen
- Mieteinnahmen aus Wohnraumvermietung
- Mieteinnahmen aus der Vermietung von Sportstätten auf längere Dauer
- Pachteinnahmen aus der Verpachtung einer Gaststätte
- Einnahmen aus der Verpachtung von Werberechten

Die Ausgaben in der Vermögensverwaltung sind diejenigen, die diesen Einnahmen zugeordnet werden können.

Typische Ausgaben in der Vermögensverwaltung:

- Bankgebühren, die im Zusammenhang mit der Kontoführung entstehen, bei der die Einnahmen erzielt werden
- Kosten der vermieteten oder verpachteten Immobilie, z.B. Grundbesitzabgaben, Energiebezug, Zinszahlungen

Bei den Ausgaben ist darauf zu achten, dass diese auch nur im Zusammenhang mit erzielten Einnahmen in der Vermögensverwaltung stehen. Vielfach wird fälschlich angenommen, jegliche Kosten des Vermögens seien im Tätigkeitsbereich Vermögensverwaltung zu buchen.

Beispiel: Mieteinnahmen Geschäftsstelle und Wohnung

Der Verein hat eine Immobilie. Im Erdgeschoss ist die Geschäftsstelle eingerichtet, das Obergeschoss ist als Wohnraum vermietet.

Hier sind nur die Kosten, die im Zusammenhang mit den Mieteinnahmen stehen, in der Vermögensverwaltung zu buchen. Soweit Kosten auf die Geschäftsstelle anfallen, sind diese im Ideellen Bereich zu erfassen.

Überschüsse in der Vermögensverwaltung

Überschüsse in der Vermögensverwaltung unterliegen beim gemeinnützigen Verein weder der Körperschaftsteuer noch der Gewerbesteuer.

Die Vermögensverwaltung wird dagegen dem unternehmerischen Bereich des Vereins zugeordnet. Damit wird die Umsatzsteuer für den Bereich der Vermögensverwaltung relevant.

Es ist darauf zu achten, dass in der Vermögensverwaltung keine Verluste entstehen, da ein Ausgleich mit Mitteln des ideellen Bereichs unzulässig ist und die Anerkennung des Vereins als gemeinnützig gefährdet.

Details

Autor:
Elmar Lumer

zuletzt aktualisiert:
Februar 2024

Quelle:
§ 14 Abgabenordnung

§ 55 Abs. 1 Nr. 1 Ziffer 9. des Anwendungserlasses zur Abgabenordnung

Buchna u.a., Gemeinnützigkeit im Steuerrecht, 12. Auflage, Kapitel C Rn. 18