



Erhöhung des Pachtzinses für Garagenstellflächen im Stadtgebiet (Städtische Grundstücke)

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 01.09.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	26.09.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	04.10.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	17.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die Erhöhung des Pachtzinses über Garagenstellflächen in Garagenkomplexen wie folgt:

1. Bei einer Weiterveräußerung der Garagen erfolgt der Neuabschluss des Pachtvertrages mit dem Erwerber ab 01.01.2023 mit einem Pachtpreis von 180,00 € netto p. a..
2. Für die im Bestand bestehenden Pachtverträge wird ab 01.01.2024 ein noch vom Gutachterausschuss festzulegender Pachtzins entsprechend der Ortsüblichkeit für vergleichbar genutzte Grundstücke zuzüglich Umsatzsteuer erhoben.
3. Ab 01.01.2025 wird die dann vom Eigentümer zu verauslagende Grundsteuer umgelegt.

Sachdarstellung

Die UHGW hat derzeit noch ca. 1550 Garagenstellflächen in sogenannten Garagenkomplexen verteilt über das gesamte Stadtgebiet einschl. Ladebow und Eldena.

Die letzte Erhöhung des Pachtzinses für Garagenstellflächen erfolgte zum 01.01.2015. Im Rahmen der Haushaltsplanung für 2023 und 2024 ist das Immobilienverwaltungsamt aufgerufen, weitere Einnahmequellen zu erschließen. Dazu wurde der Gutachterausschuss bereits mit Schreiben vom 19.01.2021 beauftragt, ein Gutachten über einen ortsüblichen Vergleichspreis zu erstellen. Insofern kann die Festlegung der Höhe bei Bestandspachten erst zum Zeitpunkt des Vorliegens des Gutachtens über die Ortsüblichkeit erfolgen. Die Erhöhung kann wegen der rechtlich vorgeschriebenen Ankündigungsfrist erst zum 01.01.2024 erfolgen. Die Höhe der möglichen Mehreinnahmen hängt von dem

Ergebnis des Gutachtens ab und kann derzeit nicht beziffert werden. Bei 1550 Garagenstellplätzen sind je 10 € Erhöhung ca. 15.000 € Mehreinnahmen zu erwarten.

Bei Neuabschlüssen soll jedoch bereits ab 01.01.2023 eine Erhöhung von derzeit 120,00 € auf 180,00 € netto je Stellplatz und Jahr vorgenommen werden. Eine Begründung mit der Ortsüblichkeit entfällt bei Neuabschlüssen. Damit bewegt sich die UHGW im oberen Drittel der Pachtzinsgestaltung gegenüber vergleichbaren Kommunen in MV. (Beispiel Neubrandenburg 100,00 €, Rostock Standortbezogen bis zu 290,00 €, Wismar 140,00 €). Bei durchschnittlich 100 Neuabschlüssen je Jahr ergibt sich daraus eine Mehreinnahme von 6.000,- € je Jahr, was kumuliert auf den Finanzplanungszeitraum bis 2026 ca. 60.000,-€ ausmacht.

Die Verpachtung der Garagenstellflächen in Garagenkomplexen ist bisher umsatzsteuerfrei. Die Umsatzbesteuerung ändert sich ab 01.01.2023 auf Grund von EU-Vorgaben. Insofern ist die Verpachtung umsatzsteuerpflichtig und dann ist die Umsatzsteuer auf den jeweiligen Pächter umzulegen.

Eine weitere Umlage auf diesen Pachtzins wird im Rahmen der Grundsteuerreform fällig, da die bisherige Grundsteuer B nutzerbezogen für den Garagenbesitzer erfolgt und ab 2025 der Eigentümer des Grund und Bodens (hier UHGW) veranlagt wird. Dieser Betrag wird im Rahmen einer Umlage an den Garagenbesitzer weitergegeben. Im Gegenzug entfällt die bisherige Grundsteuer B für den jeweiligen Garagenbesitzer. Dies dürfte für den Garagenbesitzer grundsätzlich finanziell keine Verschlechterung darstellen, weil die direkte Veranlagung über das Finanzamt entfällt. Allerdings ist auf die Grundsteuer als Nebenleistung zur Hauptleistung Umsatzsteuer zu erheben.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	ja	2023 ff
Finanzhaushalt	ja	2023 ff

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	4	11402/44117000/4411 7	Einnahmen Pachten Garagen	200.000,00

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

Keine