

## Grundsatzkonzeption für den städt. Seglerhafen

### 1. Vorbemerkung

Der städtische Seglerhafen ist eine öffentliche Einrichtung der Stadt Meersburg. Er ist in haushaltstechnischer, rechnungstechnischer und organisatorischer Hinsicht in die Verwaltung und den städtischen Haushalt integriert. Die Benutzung wird über individuelle, privatrechtliche Mietverträge geregelt. Daneben hat der Gemeinderat für allgemeine Regelungen die Hafenordnung sowie die Miet- und Entgeltordnung erlassen.

Der Hafen wird zusammen mit dem Parkhaus Stefan-Lochner-Straße und den Photovoltaikanlagen als Betrieb gewerblicher Art geführt. Als steuerpflichtiger Gewerbebetrieb werden dabei im Hafen nur der Kran und die gewerbl. und Kurzzeitliegeplätze gerechnet, die Dauerliegeplätze werden seit der Betriebsprüfung 2018 als steuerfreie Vermögensverwaltung behandelt.

Für den städt. Seglerhafen wurden verschiedene Regelungen getroffen, die in ihrer Gesamtheit eine uneinheitliche oder komplizierte Abrechnung nötig machen. Zudem müssen verschiedene Nebenrechnungen geführt werden, die zu wenig Kostentransparenz führen.

Durch die Doppik-Umstellung 2020 und die Geltung des § 2b UStG 2021 werden sich weitere Veränderungen ergeben.

### 2. Miete für Liegeplätze

Neben der Miete für die Liegeplätze selbst wurde in der Vergangenheit eine jährliche Investitionsumlage zur Finanzierung verschiedener Anschaffungen (Kran, Gebäudesanierungen etc.) erhoben.

Begründet wurde dies damit, dass die Finanzierung der Hafeninvestitionen von den Hafentmietern erfolgt und nicht auf Kosten der Stadt.

Das Betriebsergebnis des Hafens war im Gesamt-BgA nicht aufgeschlüsselt. Durch die Vorschriften des NKHR wird die Buchhaltung der Stadt zukünftig dem steuerlichen Ergebnis entsprechen und eine Spartenrechnung für den Hafen ist somit aus der Finanzbuchhaltung ersichtlich.

- Eine gesonderte Erhebung einer Miete und einer Investitionsumlage ist damit nicht mehr erforderlich.

Die Mietverträge für die Liegeplätze werden immer auf 3 Jahre abgeschlossen. Vom Gemeinderat sollte daher jeweils für diesen Mietzeitraum auch die Miete beschlossen werden.

- Festlegung der Miete für den 3 Jahres-Mietzeitraum.

Die aktuellen Verträge laufen von 2019-2021. Damit ergibt sich für das letzte Mietjahr eine geänderte steuerliche Beurteilung nach § 2b UStG, denn ab dann wird die Vermietung der Bootsliegplätze der Umsatzsteuer (erneut) unterworfen, da sie auf privatrechtlicher Basis erfolgt und kein Tatbestand der Steuerfreiheit einschlägig ist.

Aufgrund der Neuregelung und den Auswirkungen der Steuerprüfung wird vorgeschlagen, die Umsatzsteuer 2021 aus der bisherigen Miete abzuführen und eine Neufestsetzung erst für den Folgemietzeitraum zu machen.

➤ Festlegung der Miete für 2021

Für den Zeitraum der Betriebsprüfung 2014-2018 wurde vom Finanzamt die Besteuerung aufgehoben. Die Vorsteuer war zurückzuerstatten, die Umsatzsteuer hat die Stadt zurückerhalten.

Im Rahmen der Betriebsprüfung wurde für den Hafen eine separate Gewinnermittlung durchgeführt und für die Doppik wird auf der Hafenkostenstelle eine Spartenbilanz eingebucht. Somit steht die zurückerstattete Mehrwertsteuer als Gewinnrücklage für Investitionen zur Verfügung.

### **3. Betriebskostenumlage**

Die Betriebskosten werden derzeit analog einer Gebührenkalkulation errechnet. Für den Abrechnungszeitraum werden dabei die Kosten der drei vorausgegangenen Jahre herangezogen und dabei eine Unter-/Überdeckung in die nächste Abrechnung einbezogen.

Diese gebührenrechtliche Betrachtung ist nicht erforderlich, da sie weder in der Entgeltordnung noch in den Mietverträgen festgelegt ist.

Daneben werden zur Berechnung der Betriebskosten alle Ausgaben und Einnahmen miteinander verrechnet. Das bedeutet, dass etwaige Gewinne (z.B. aus der Krangebühr) die Betriebskosten der Liegeplätze subventionieren. Im Rahmen der Doppik-Umstellung müssen aus steuerlichen Gründen separate Kostenstellen für den BgA-Bereich und die Vermögensverwaltung angelegt und aufgeteilt werden, so dass die Betriebskosten für die Liegeplätze aus der Buchhaltung ersichtlich sind.

➤ Festlegung, dass eine Abrechnung der Betriebskosten allein auf Basis der im Abrechnungsjahr auf die Liegeplätze entfallenden Kosten ohne Anrechnung von Einnahmen weiterer Bereiche erfolgt.

### **4. Investitionsumlage**

Zum Bau des Hafens wurden von den Liegeplatzinhabern erhebliche Baukostenzuschüsse geleistet. Aufgrund der 3 jährigen Vertragslaufzeit werden diese seit dem Neubau des Schwimmstegs 1996 als jährliche Umlage eingepreist. Dies führt zu einer aufwendigen Nebenrechnung. Bei der buchhalterischen Betrachtung ergibt sich hier das Problem, dass die jährliche Investitionsumlage zum einen über den Mietzeitraum nicht mit der Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter übereinstimmt und zum anderen, dass die jährliche Umlage für eine Vielzahl an Wirtschaftsgütern mit unterschiedlichen Abschreibungsdauern

geleistet wird. Eine Zurechnung zu den Wirtschaftsgütern und analoge Auflösung ist daher schier unmöglich zu erfassen. Durch eine Einpreisung in die „normale“ Liegeplatzmiete ergibt sich für die Gewinnermittlung damit ein jährlich höherer Gewinn, der dann über den Gewinnvortrag für Investitionen zur Verfügung steht.

Steuerlich ergeben sich keine Änderungen, da für den Bereich der Liegeplätze ausschließlich Umsatzsteuerpflicht ab 2021 besteht.

- Festlegung, dass die Investitionsumlage in die Liegeplatzmiete eingepreist wird.

## **5. Gastliegeplätze**

In den Preisen für die Gastliegeplätze enthalten ist auch die Kurtaxe für bis zu 2 Personen. Das bedeutet, dass entweder die Hafentiegeplatzgebühren bei 2 Personen geringer ausfallen als bei 1 Person oder dass keine satzungsmäßig korrekte Abführung der Kurtaxe erfolgt.

Die Gastliegeplatzpreisfestsetzung sollte daher ohne Kurtaxe erfolgen. Die Kurtaxe ist gemäß der Kurtaxesatzung pro Person separat zu erheben, da es auch bei der Kurtaxepflicht verschiedene Tarife (Erwachsene, Jugendliche) gibt.

- Festsetzung der Gastliegeplatzpreise ohne beinhaltete Kurtaxe. Die Kurtaxe wird daneben nach der Kurtaxesatzung erhoben.

Meersburg, 14.05.20/So