

PRAXISFALL

Verein trägt Renovierungskosten einer ihm nicht gehörenden Immobilie: Wann ist das zulässig?

| Investiert ein gemeinnütziger Verein in fremdes Eigentum, darf er das nicht ohne angemessene Gegenleistung tun. Er sollte also unbedingt auf vertragliche Regelungen achten, die das sicherstellen. |

FRAGE: *Ein Mitglied will unserem Verein kostenlos ein sanierungsbedürftiges Gebäude zur Nutzung überlassen. Gibt es Probleme mit der Gemeinnützigkeit, wenn wir die Sanierungskosten tragen, die so entstehende Wertsteigerung aber letztlich dem Mitglied als Eigentümer der Immobilie zugute kommt?*

ANTWORT: Hier gelten die allgemeinen gemeinnützigkeitsrechtlichen Regelungen zur Mittelbindung und Selbstlosigkeit. Entsprechend müssen die Sanierungskosten und der Vorteil, der Ihnen durch die kostenfreie Nutzung der Immobilie entsteht, in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Der Grundsatz der Mittelbindung

Grundsätzlich müssen Sie als gemeinnütziger Verein Mittel ausschließlich für die satzungsmäßigen Zwecke verwenden. Das gilt auch über das Ende des Vereins hinaus (Regelung des Vermögensanfalls bei Auflösung der Körperschaft). Das schließt aber nicht aus, dass Sie Vermögensteile – in welcher Form auch immer – veräußern. Ihr Verein muss aber sicherstellen, dass diese Vermögensminderung (hier die Sanierungskosten) angemessen kompensiert wird. Sonst läge letztlich eine Mittelfehlverwendung vor.

Der Grundsatz der Selbstlosigkeit und die angemessene Gegenleistung

Hier greift zudem das Selbstlosigkeitsgebot. Es darf „keine Person durch Ausgaben, die dem Zweck der Körperschaft fremd sind, oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen“ begünstigt werden (§ 55 AO). Ihren Ausgaben für die Sanierung muss also eine angemessene Gegenleistung gegenüber stehen. Das ist der Fall, wenn

- die durch die kostenlose Nutzung eingesparte Miete die Sanierungskosten in etwa ausgleicht – entsprechend lang müsste die Nutzungsdauer sein.
- Ihnen der Eigentümer bei kürzerer Nutzungsdauer einen finanziellen Ausgleich zahlt.

Sie sind also gut beraten, eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer zu treffen, die das sicherstellt.

Sonderfall verdeckte Gewinnausschüttung

Weil der Eigentümer Mitglied ist, wäre eine Begünstigung durch den Verein zudem eine verdeckte Gewinnausschüttung, die Ihre Gemeinnützigkeit gefährdet. Deswegen müssen Sie gerade bei einem solchen Vertrag darauf achten, dass die Konditionen drittüblich sind. Sie dürfen also nicht anders sein, als wenn Ihr Verein das im Rahmen eines Mietvertrags mit einem vereinsfremden Vermieter regeln würde.

Mitglied will Verein
Gebäude kostenlos
überlassen

Darf der Verein
Sanierungskosten
tragen ...

... oder gefährdet
er so seine
Gemeinnützigkeit?