

## PRAXISFALL

## Verpachtung der Vereinsgaststätte zum Nulltarif

| Für Gaststätten auf Vereinsgeländen ist wegen der ungünstigen Lage oft nur schwer ein Pächter zu finden. Es ist deshalb nicht unüblich, dass eine Gaststätte pachtfrei überlassen wird. In der Summe darf daraus aber keine „Zuschussgeschäft“ werden, sonst ist die Gemeinnützigkeit gefährdet. |

**FRAGE:** *Die Vereinsgaststätte unseres Sportvereins wird dem Pächter seit längerer Zeit pachtfrei überlassen, um überhaupt eine Bewirtschaftung zu haben. Bei den Verhandlungen über die Weiterführung des Vertrags verlangt der Pächter jetzt, dass wir ihm auch bei den Betriebskosten entgegenkommen. Lässt sich das mit der Gemeinnützigkeit vereinbaren?*

**ANTWORT:** Die Vereinsgaststätte fällt in den zweckfremden Bereich, sie darf also auf Dauer keine Verluste erwirtschaften. Das gilt sowohl bei der Verpachtung als auch bei der Eigenbewirtschaftung.

### Ortsübliche Pacht kann auch Null betragen

Grundsätzlich gilt, dass die Pachthöhe – wie auch die Vergütung für alle anderen Leistungen gemeinnütziger Körperschaften – „angemessen“ sein muss. Andernfalls läge ein Verstoß gegen das Selbstlosigkeitsgebot vor, weil zweckgebundene Mittel des Vereins zweckfremd verbraucht werden. Dabei ist es durchaus möglich, die Gaststätte pachtfrei zu überlassen, wenn andernfalls wegen der ungünstigen Lage kein Pächter zu finden ist.

**PRAXISHINWEIS** | Der Verein sollte nach Möglichkeit Nachweise über die „ortsübliche Pacht“ haben. Ein gutes Argument wäre etwa, wenn auch Nachbarvereine Vereinsgaststätten pachtfrei überlassen.

Problematisch wird es allerdings, wenn der Betrieb der Vereinsgaststätte insgesamt zu einem negativen Ergebnis führt. Das ist der Fall, wenn der Pächter nicht nur keine Pacht zahlt, sondern selbst die anfallenden Betriebskosten nicht voll übernimmt. Dass die Angebote des Vereins attraktiver sind, wenn eine Gaststätte am Sportgelände existiert, spielt dabei keine Rolle. Die Gaststätte muss also die Kosten decken, die durch ihren Betrieb entstehen. Ein Gesamtverlust wäre nur insoweit unschädlich, als er durch anteilige Abschreibungen auf die Immobilie entsteht. Das gilt aber nur, wenn die Gaststätte nicht in einem eigenen, selbstständig nutzbaren Gebäude(-trakt) untergebracht ist (AEAO. Ziffer 4 zu § 55 Abs. 1 Nr. 1 AO).

### Verlustverrechnung und Kostenzuordnung

Führt der Betrieb der Gaststätte insgesamt zu einem Verlust, ist das unschädlich, wenn er mit Überschüssen aus anderen Einnahmen des gleichen steuerlichen Bereichs verrechnet werden kann. Bei der Kostenbetrachtung wäre auch zu prüfen, ob nicht ein Teil der Kosten dem ideellen Bereich zugeordnet werden kann. Das ist etwa der Fall, wenn die Gaststättenräume auch als Versammlungs- oder Besprechungsraum des Vereins genutzt werden. So könnte sich rechnerisch eine „schwarze Null“ für die Gaststätte ergeben.

Pächter verlangt neben pachtfreier Überlassung ...

... auch teilweise Übernahme der Betriebskosten