

Inhalt:

1. Was bringt die künftige Wohnungsgemeinnützigkeit?
2. Selbstständige Tätigkeit einer Reitlehrerin

1. Was bringt die künftige Wohnungsgemeinnützigkeit?

Mit dem Jahressteuergesetz 2024 soll die "Förderung wohngemeinnütziger Zwecke" als neuer gemeinnütziger Zweck in die Abgabenordnung aufgenommen werden.

§ 52 Absatz 2 Satz 1 wird dazu in der neuen Nummer 27 um folgenden gemeinnützigen Zweck ergänzt:

„die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke; dies ist die vergünstigte Wohnraumüberlassung an Personen im Sinne des § 53. § 53 Nummer 2 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Bezüge nicht höher sein dürfen als das Fünffache des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch; beim Alleinstehenden oder Alleinerziehenden tritt an die Stelle des Fünffachen das Sechsfache des Regelsatzes. Die Hilfebedürftigkeit muss zu Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses vorliegen.“

Höhere Einkommengrenze als bei mildtägiger Wohnraumüberlassung

Die Vermietung von Wohnungen an (wirtschaftlich) hilfsbedürftige Menschen als steuerbegünstigter Zweck ist nichts Neues. Im Rahmen mildtätiger Zwecke war das schon bisher möglich.

Die Neuregelung trifft also zunächst nur eine Klarstellung bezüglich der steuerbegünstigten Wohnraumüberlassung. Zugleich erhöhen sich aber die Einkommensgrenzen für die wirtschaftliche Hilfsbedürftigkeit. Statt des Vierfachen des Sozialhilferegelsatzes gilt das Fünffache; bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden das Sechsfache statt des Fünffachen.

Nach Schätzungen fallen ca. 60 Prozent der deutschen Haushalte unter diese Einkommensgrenzen. Das betrifft insbesondere Familien mit nur einem Einkommen. Sie fallen ganz überwiegend unter diese Grenze.

Prüfung der Bedürftigkeit nur zu Vertragsbeginn

Die wirtschaftliche Hilfsbedürftigkeit der Mieter muss nur zu Beginn des Mietverhältnisses nachgewiesen werden. Aus mietrechtlichen Gründen wäre es ohnehin nicht möglich, Mieter wegen gestiegenen Einkommens zu kündigen. Mögliche Fehlbelegungen im Laufe eines Mietverhältnisses durch eine Verbesserung der Einkommenssituation der Mieter sind also ausdrücklich unschädlich.

Verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten für Wohnraum

Die Neuregelung stellt klar, dass die vergünstigte Vermietung an hilfebedürftige Personen – entsprechende Satzungszwecke vorausgesetzt – eine Zweckverwirklichung darstellt. Damit fällt sie in den Zweckbetrieb. Potentiell entstehende Verluste können damit aus allen anderen Einnahmen ausgeglichen werden.

Vor allem aber kann der Bau oder Kauf von Wohnungen aus allen Mittel des Vereins finanziert werden, also z.B. auch aus Überschüssen anderer Zweckbetriebe.

Keine Mietobergrenze

Geregelt wird in § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 AO nur eine Einkommensobergrenze für Mieter, keine Obergrenze für die Höhe der Miete. Laut Gesetzesbegründung muss die Miete aber unter dem Marktüblichen liegen, da andernfalls keine Unterstützungsleistung der jeweiligen Körperschaft vorläge.

Laut Gesetzesbegründung reicht es auch aus, wenn die jeweilige Wohnung zu einem Mietzins vermietet wird, der nur die tatsächlichen Aufwendungen einschließlich der regulären Absetzung für Abnutzung deckt und keinen Gewinnaufschlag enthält.

Wohnungsgemeinnützigkeit als Nebenzweck

Ob diese neue Wohnungsgemeinnützigkeit tatsächlich zu einer vermehrten Neuschaffung günstigen Wohnraums führt, darf in Frage gestellt werden.

Weil die Vermietung nicht Hauptzweck des Vereins sein muss, kann die Wohnungsgemeinnützigkeit auch für Vereine relevant sein, die nur eine oder wenige Wohnungen vermieten. Das kann z.B. für Mitarbeiterwohnungen interessant sein. Grundsätzlich gibt es auch keine Bedenken, wenn an Mitglieder vermietet wird. Hier muss allerdings auf eine kostendeckende Miete geachtet werden, weil sonst eine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegt, die die Gemeinnützigkeit gefährdet.

2. Selbstständige Tätigkeit einer Reitlehrerin

Die Tätigkeit einer Reitlehrerin kann im Rahmen einer abhängigen Beschäftigung erbracht werden. Dafür spricht, dass die Reitlehrerin die vereinseigenen Pferde sowie die Reithalle unentgeltlich nutzen kann und sie kein unternehmerisches Risiko trägt.

Eine Reitlehrerin unterrichtete Mitglieder eines gemeinnützigen Reitvereins mit den vereinseigenen Schulpferden (einschließlich Sättel und Zaumzeug) auf dem Vereinsgelände zwischen 12 und 20 Stunden wöchentlich. Der Verein zahlte pro Reitstunde 18 €. Die Deutsche Rentenversicherung prüfte den Betrieb des Reitvereins. Sie stellte fest, dass die Reitlehrerin

abhängig beschäftigt war. Diese Auffassung bestätigte das Hessische Landessozialgericht (LSG, Urteil vom 2.05.2024, L 1 BA 22/23).

Das LSG stellt zunächst klar, dass die Reitlehrerin eine Lehrtätigkeit ausübte, die sowohl im Rahmen eines abhängigen Beschäftigungsverhältnisses als auch eines freien Dienstverhältnisses als selbstständige Tätigkeit ausgeübt werden kann.

Nach Auffassung des LSG überwogen aber die Anhaltspunkte für das Bestehen einer abhängigen Beschäftigung:

- Die Reitlehrerin trug kein – auch kein „relativiertes“ – **unternehmerisches Risiko**. Sie erhielt einen festen Stundensatz und hatte keine Aufwendungen für Werbung. Sie nutzte ausschließlich die Pferde des Vereins einschließlich Sattel und Zaumzeug; die Pferde wurden durch den Verein versorgt und gepflegt. Sie zahlte auch kein Entgelt für die Nutzung der Reithalle. Die Höhe der Vergütung war durch die Nachfrage der Mitglieder und die Hallenzeiten begrenzt und konnte weder durch einen größeren Arbeitseinsatz noch durch eigene Investitionen gesteigert werden.
- Die Reitlehrerin war **in die Arbeitsorganisation des Vereins eingegliedert**. Sie musste die Hallenzeiten mit dem Verein und den Mitgliedern abstimmen. Die Hallenbelegung erfolgte durch Absprache aller Beteiligten. Für die Reitschüler war auch nicht erkennbar, dass sie als selbstständige Reitlehrerin tätig war.
- Die **Stundenvergütung** war für eine qualifizierte Trainerin im Reitsport relativ niedrig, was als ein – wenn auch nicht gewichtiges – Indiz für eine abhängige Beschäftigung angesehen werden kann.
- Dass der Reitlehrerin die Möglichkeit eingeräumt wurde, **für andere Auftraggeber tätig zu sein**, ist kein maßgebliche Kriterium für eine selbstständige Tätigkeit. Auch Teilzeitbeschäftigte können nämlich nebeneinander für mehrere Arbeitgeber tätig sein.

Für eine Selbstständigkeit sprachen nach Auffassung des LSG lediglich die Freiheiten bei der Ausübung der Tätigkeit. Sie war nicht an bestimmte Arbeitszeiten gebunden, es bestand keine Anwesenheitspflicht, sie konnte Terminvereinbarungen - im Rahmen der vorab festgelegten Hallenzeiten - mit den Reitschülern treffen und führte den Reitunterricht inhaltlich weisungsfrei durch.

Hinweis: Fehleinschätzungen zur Selbstständigkeit von Trainer/innen, Übungsleiter/innen und Lehrkräften sind in Vereinen eher die Regel als die Ausnahme. Die Vereine riskieren dabei Nachzahlungen bei Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträgen.

Beachtet werden muss auch, dass selbstständige Lehrkräfte in der Rentenversicherung beitragspflichtig sind. Diese Versicherungspflicht trifft allerdings die Lehrkräfte selbst, nicht den Auftraggeber.

Vereinsknowhow.de – Vereinsinfobrief Nr. 472 – Ausgabe 8/2024 – 4.07.2024

Aktuelle Informationen für Vereine und gemeinnützige Organisationen
Ein Service von **vereinsknowhow.de** und **bnve e.V.**

In der Summe sollte deswegen geprüft werden, ob die Kombination aus Minijob und Übungsleiterfreibetrag nicht ohnehin zu einem günstigeren Ergebnis führt. Immerhin sind so Zahlungen bis 788 € pro Monat möglich. In jedem Fall ist der Verein dann auf der sicheren Seite.

Rund um den Vereinsinfobrief

- **Kopieren!** Verwenden Sie **einzelne** unsere Beiträge für Ihre Newsletter, Publikationen oder Zeitschriften – kostenlos und unverbindlich. Einzige Bedingung: Sie verweisen mit einem Link am Ende des Beitrages auf **www.vereinsknowhow.de**.
- **Empfehlen!** Empfehlen Sie den **Vereinsinfobrief**, indem Sie ihn einfach weiterleiten. Danke!
- **Werben im Vereinsinfobrief:** Infos zu Preisen und aktueller Abonnentenzahl unter www.vereinsknowhow.de/werbung.htm

Verantwortlich für den Inhalt ist, soweit nicht anders angegeben: Wolfgang Pfeffer, Ringstr. 10, 19372 Drefahl