

Vorläufiges Betriebs- und Nutzungskonzept (SVA) mit steuerrechtlicher Bewertung (Kämmerei)

Neugründung 3. staatliche Realschule;

Sanierung und Umbau Haus D, Brückenkopf 1, 85051 Ingolstadt zur Nutzung als Interimsschulgebäude;

Programmgenehmigung

Nach der vom Stadtrat beschlossenen Baurichtlinie – BauRL vom 25.07.2023 (Punkte 2.2.1 und 2.2.3) ist der Programmgenehmigung ein Betriebs- und Nutzungskonzept mit steuerrechtlicher Bewertung (Aussage zu Vorsteuerabzugspotenzialen) beizufügen.

1. Haus D Brückenkopf – Sanierung/ Umbau als Interimsschulgebäude für Neugründung 3. staatliche Realschule

Für das Haus D Brückenkopf ist eine Sanierung/ Umbau zur Nutzung als Interimsschulgebäude für die Neugründung der 3. staatlichen Realschule, bis zum Neubau auf dem ehemaligen Rosner-Areal, auf Basis folgender Grundlagen geplant (Punkt 2 und 3 Beschlussvorlage):

- Raumprogramm für 16 Klassen zzgl. 2 Ersatzklassen mit Mittagsverpflegung (Mitnutzung externe Mensa oder Anlieferung, Konzept wird bis Inbetriebnahme von Verwaltung erarbeitet und abgestimmt)
- Ganztagsangebot in Form der schulischen offenen Ganztagsbetreuung für ca. 125 Schüler/-innen/ ca. 30 % (siehe Ausführungen zu Punkt 3 Beschlussvorlage, Kooperationspartner werden bis zur Inbetriebnahme abgestimmt)

Gesamtraumprogramm (Punkt 3 Beschlussvorlage):

	NUF 1-6
Schulraumprogramm (Unterrichts-, Personal-, Verwaltungs-, Arbeitstechnischer/ Aufenthalts-/ Pausenbereich)	~ 2.863 m ²
Ganztagsraumprogramm (offene Ganztagsbetreuung)	~ 211 m ²
Gesamtraumprogramm (Anlage 1)	~ 3.074 m²

Das **vorläufige Betriebs- und Nutzungskonzept** für die Sanierung/ Umbau Haus D Brückenkopf ergibt sich aus der beigefügten Anlage (Anlage 1). Den vorläufigen **unternehmerischen Nutzungen** sowie dem Nutzungsumfang liegen Schätzungen bzw. Annahmen des Schulverwaltungsamtes zugrunde. Die künftige Nutzung ist von einigen Faktoren (z.B. Bedarfen, räumlicher Strukturierung) abhängig, deren Entwicklung zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist.

Der Transfer des Nutzungskonzeptes in eine steuerrechtliche Bewertung wird aufgrund der dafür notwendigen Steuerfachkompetenz vom zuständigen Fachamt, der Kämmerei, vorgenommen.

2. Sportanlagen Interimsschulgebäude Haus D Brückenkopf

Von der Sanierungs-/ Umbaumaßnahme sind keine Sportanlagen betroffen. Von der 3. staatlichen Realschule werden bestehende Sportanlagen mit freien Kapazitäten mitgenutzt (Punkt 4 Beschlussvorlage).

3. Steuerrechtliche Bewertung vorläufige Nutzungen (Kämmerei)

Entgegen der Vorhaben in den neuen Baurichtlinien sind die Nutzungen noch nicht abschließend definiert. Zu beachten ist hierbei, dass der Stadt erhebliche finanzielle Nachteile entstehen können, wenn Vorsteuerpotentiale nicht erkannt und nicht geltend gemacht werden.

Insbesondere ist derzeit noch unklar, ob die entgeltliche Überlassung des Pausenverkaufs mit zwei Lagerräumen und der Pausenhalle an einen externen Dritten inkl. der küchentechnischen Ausstattung erfolgt oder nicht.

Für die steuerliche Beurteilung sind diese Informationen maßgeblich, weswegen eine verbindliche Bewertung zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist.

Zur Vermeidung von finanziellen Nachteilen für die Stadt hat die **Entscheidung über Nutzung und Überlassung vor Vergabe der ersten Aufträge** zu erfolgen. Die entsprechenden steuerlichen Beurteilungen sind rechtzeitig vorher durch das Fachamt noch einzuholen. Eine Unentgeltlichkeit der Überlassung ist ggf. durch das Fachamt auf kommunalrechtliche Zulässigkeit zu überprüfen.

Soweit aus den übersandten Unterlagen bereits ersichtlich, ließen sich die nachstehenden Nutzungen ableiten, die steuerlich wie folgt zu qualifizieren sind:

3.1 Differenzierung der Nutzungen

Überlassung von Klassenräumen / Multifunktionsräumen / Fachlehrsäle (Musik, Kunst, Werken) (OGTS) an einen Träger der Jugendhilfe zum Betrieb einer schulischen Ganztagsbetreuung:

Die Räume werden laut dem vorläufigen Nutzungskonzept dem Träger der Jugendhilfe unentgeltlich überlassen. Ein Vorsteuerabzug ist somit ausgeschlossen. Ggf. ist die kommunalrechtliche Zulässigkeit durch das Fachamt zu überprüfen.

Überlassung Pausenverkauf / Pausenhalle / zwei Lagern für den Pausenverkauf an einen externen Betreiber für die Pausen:

Die Überlassung des Ausgabebereiches und des Pausenbereiches ist bei entgeltlicher Überlassung ertragssteuerlich dem BgA Schülermensen zuzuordnen.

Umsatzsteuerlich kann dies – abhängig von der konkreten Ausgestaltung, der rechtlichen Konstruktion des Kooperationspartners und der Ausstattung der Küche (Übernahme Inventar) eine steuerfreie Grundstücksüberlassung, eine Optionsmöglichkeit oder einen umsatzsteuerpflichtigen Vertrag besonderer Art zur Folge haben.

Sportanlagen Interimsschulgebäude Haus D Brückenkopf:

Eine Erweiterung ist lt. des vorläufigen Nutzungskonzeptes nicht vorgesehen. Somit entfällt die steuerliche Einschätzung zum Vorsteuerabzugspotential aus Baukosten.

3.2 Ergebnis der steuerlichen Beurteilung

1. Ertragssteuer

Erweiterung des Betriebes gewerblicher Art „Verpachtung Schülermensen“.

2. Umsatzsteuer

Die derzeit geplanten Nutzungen führen ggf. zu steuerlich noch nicht bewerteten Einnahmen. Auf die korrekte Rechnungsstellung ist seitens der verantwortlichen Fachämter zu achten. Auf Grund der aktuell vorgesehenen unentgeltlichen Überlassung an den Träger der Jugendhilfe ist ein Vorsteuerabzug nicht möglich. Hinsichtlich des Pausenverkaufs bestünde – abhängig von der konkreten Ausgestaltung – ein Vorsteuerpotenzial. Eine Bewertung und Aussage zum Vorsteuerabzug kann frühestens nach Entscheidung zur Überlassung und muss spätestens vor der ersten Auftragsvergabe erfolgen.