Stadt Lassan

Beschlussvorlage • StV Lassan
öffentlich

Geschäftszeichen	Datum:	Drucksache Nr.
	10.09.2026	09-BV 2026-053

Gremium	Termin	Beratungsergebnis
Stadtvertretung	29.09.2026	geändert beschlossen (WS Bgm am 08.10.2026)
Stadtvertretung	20.10.2026	

Anpassung der Pachtverträge von Grund und Boden aufstehender Garagen/Baulichkeiten im Rahmen der Umsetzung nach § 2b UStG und Änderung der Verträge nach dem BGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Lassan beschließt, dass alle Pachtverträge über Grund und Boden für aufstehende Garagen/Baulichkeiten, für die ab dem 01.01.2027 Umsatzsteuer abzuführen ist zum 31.12.2026 zu beenden (Änderungskündigung), in rechtskonforme Mietverträge nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch umzuwandeln und die Fortsetzung der Nutzung durch das Angebot eines Mietverhältnisses, dem jeweiligen Mieter, beginnend ab 01.01.2027, anzubieten.

Gleichzeitig stimmt die Stadtvertretung der Erhöhung des Mietpreises gemäß den aktuellen Marktverhältnissen auf einen Betrag von 15,00 €/Monat nebst Umsatzsteuer in Höhe des Regelsatzes von derzeit 19 %, zu.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.

Gremium		Gesetzliche Mitglieder	Sitzungsdatum		TOP
Stadtvertretung					
Beschluss			**Abstimmung**		
☐ einstimmig	☐ abgelehnt	☐ laut Vorlage	Ja	Nein	Enthaltung
☐ mit Stimmenmehrheit	☐ vertagt	☐ mit Abweichung			

Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

Unterschrift Siegel Unterschrift

Begründung:

Mit dem Steueränderungsgesetz wurde die Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand grundlegend neu geregelt und das neue Umsatzsteuerrecht an EU-rechtlichen Vorgaben des Art. der Mehrwertsteuersystemrichtlinie angepasst. Der bisherige § 2 Abs. 3 Umsatzsteuergesetz wurde aufgehoben und durch § 2b Umsatzsteuergesetz ersetzt. Eine Folge dieser Änderung ist, dass die Verpachtung von Fahrzeug-Stellplätzen und Garagen ab 01.01.2027 umsatzsteuerpflichtig wird. Die Stadt Lassan muss ab diesem Zeitpunkt auf die vereinnahmte Miete Umsatzsteuer in Höhe des Regelsatzes von derzeit 19 % an das Finanzamt abführen. Grundsätzlich sind die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken von der Umsatzsteuer befreit. Zu den wenigen Ausnahmen zählt jedoch u.a. die Verpachtung von Fahrzeugstellplätzen und Garagen (Garagenvermietung bleibt nur als unselbstständige Nebenleistung zu einer Wohnungsvermietung steuerfrei).

Bislang unterlagen die auf städtischem Grund und Boden befindlichen Baulichkeiten aufgrund des Schuldrechtanpassungsgesetzes (SchRAnpG) einer besonderen Schutzfrist. Da die Baulichkeiten (wie bspw. auf Pachtgrundstücken errichtete Garagen oder Schuppen) als Sondereigentum der Pächter klassifiziert waren, erfolgte die steuerliche Veranlagung unmittelbar durch das Finanzamt gegenüber den Pächtern. Seit dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer nun für die Stadt Lassan als Grundstückseigentümer festgesetzt und im Rahmen des Pacht-/Mietverhältnisses auf den Pächter/Mieter umgelegt.

In diesem Zusammenhang wird auf eine wesentliche rechtliche Bestimmung des Bürgerlichen Gesetzbuches hingewiesen:

Da das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) keine dauerhafte Trennung von Eigentum an Grund und Boden und darauf errichteten Gebäuden vorsieht (§ 94 BGB), schuf das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchRAnpG) ab 01.01.1995 Übergangsregelungen. Alle Regelungen dieses Gesetzes sind seit dem 01.01.2023 abgelaufen. Gemäß § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB sind Gebäude und Baulichkeiten kraft Gesetzes wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, selbst wenn der Pächter oder Vorpächter das Gebäude auf eigene Kosten auf fremden Boden errichtet hat. Die Baulichkeiten sind nach dem Gesetz entschädigungslos in das Eigentum der jeweiligen Kommune bzw. auf den jeweiligen Grundstückseigentümer übergegangen.

Die Grundsteuerreform und die Einführung der Umsatzsteuerpflicht nach § 2b UStG veranlassen die Kommunen dazu, bestehende Pachtverträge an die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. In diesem Zuge machen sie von ihren vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsrechten nach dem BGB Gebrauch, um nach Beendigung der Pachtverträge BGB-konforme Zustände herbeizuführen, das heißt rechtssichere Mietverträge abzuschließen.

In Folge dieser Änderungen, werden bestehende Pachtverträge beendet und müssen mit den neuen Bedingungen als Mietverträge abgeschlossen werden, einschließlich der Anpassung des seit der Wendezeit unveränderten Pachtzinses von 30,68 EUR jährlich an die ortsübliche Vergleichsmiete. Dieser wird gemäß den aktuellen Marktverhältnissen auf einen Betrag von 15,00 EUR monatlich nebst Umsatzsteuer angepasst. Ab dem 01.01.2027 beträgt die monatliche Miete 15,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %, mithin insgesamt 17,85 €.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja / ☐ Nein		**Finanzierung**	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	**Ergebnishaushalt:**	☐ **Ertrag** /	☐ **Aufwand**
	Finanzhaushalt:	☐ **Einzahlung** /	☐ **Auszahlung**
Betrag im Jahr **2026:**		**Produkt. Konto .**	
Betrag im Jahr **2027**:			
Betrag im Jahr **2028**:			
Betrag im Jahr **2029**			

Verfasser: Schulz, Mandy

Sachbearbeiter: **Schulz, Mandy** (Bauamt),
Tel.: 03836/ 251-159, eMail: mandy.schulz@wolgast.de

Anlagen: