Die Grundsteuer

Gesetzlich ist die Grundsteuer im Grundsteuergesetz (GrStG) geregelt. Inländischer Grundbesitz unterliegt der Grundsteuer (§ 2 GrStG). Sind Sportvereine Eigentümer von Grund und Boden oder Erbbauberechtigte, dann haben sie Grundsteuer zu zahlen.

Allerdings gibt es auch **Ausnahmen von der Grundsteuerpflicht, die auch für Sportvereine und -verbände** bedeutsam sein können.

Für die Befreiung von der Grundsteuer müssen sowohl eine **subjektive** als auch eine **objektive Voraussetzung** vorliegen. Die subjektive Voraussetzung der Steuerbefreiung bezieht sich auf den Grundbesitzinhaber (Eigentümer, Erbpachtberechtigten), die objektive Voraussetzung auf die Art der Nutzung.

Nach § 3 Abs. 3 b) GrStG ist Grundbesitz von der Grundsteuer befreit, der u.a. von inländischen Körperschaften (=Vereine), die nach der Satzung und der tatsächlichen **Geschäftsführung unmittelbar und ausschließlich gemeinnützigen Zwecken** (=Förderung des Sports) dienen, für gemeinnützige Zwecke genutzt wird.

Der gemeinnützige Zweck Förderung des Sports wird im Ideellen Bereich und im Zweckbetrieb verwirklicht. Somit können der Grundsteuerbefreiung bei gemeinnützigen Sportvereinen zum Beispiel **die Geschäftsstelle, Kursräume und Sportanlagen** unterliegen.

Bedeutsam in diesem Zusammenhang ist noch die Vorschrift des § 8 GrStG. Nach dessen Absatz 1 ist, wenn nur ein räumlich abgegrenzter Teil des Grundbesitzes für steuerbegünstigte Zwecke benutzt wird, auch nur dieser Teil steuerfrei.

Beispiel: Vereinsgaststätte

Der Tennisverein Schwarz-Weiß Musterstadt verfügt über eine eigene Anlage mit 8 Tennisplätzen, einem Gebäude mit Umkleiden und Sanitärtrakt sowie Geschäftsstelle. Daneben befindet sich noch ein Gebäude, in dem der Verein eine eigene Gastronomie betreibt. Die Nutzung der Tennisplätze erfolgt zur Förderung des **gemeinnützigen Zwecks „Förderung des Sports“**. Gleiches gilt für die Umkleide- und Sanitärräume sowie die Geschäftsstelle. Dieser Grundbesitz ist von der Grundsteuer befreit. Lediglich für die **Vereinsgaststätte hat der Verein Grundsteuer zu zahlen, da sie einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb** darstellt und nicht für gemeinnützige Zwecke benutzt wird.

Wenn eine räumliche Abgrenzung nicht möglich ist, soll es bei einer Mischnutzung sowohl für gemeinnützige Zwecke als auch für andere Zwecke auf das Verhältnis der Nutzungsanteile ankommen (§ 8 Absatz 2 GrStG).

Eine **Steuerbefreiung** ist gegeben, wenn die Nutzung zu **gemeinnützigen Zwecken überwiegt**, der Grundbesitz also zu mehr als **50% für den steuerbegünstigten Zweck genutzt wird** (vgl. Buchna, Gemeinnützigkeit im Steuerrecht, 12. Auflage 2023, Kapitel H Rn. 59). Der Nachweis kann durch eine Aufzeichnung der zeitlichen Nutzung und Vergleich der entsprechenden Nutzungsanteile vorgenommen werden.

Beispiel: Vermietung von Sportstätten an selbstständige Trainer*in

Der Sportverein ist Eigentümer einer Sporthalle. In der Sporthalle führt der Verein 30 Stunden in der Woche Sportkurse durch. Im Umfang von 10 Stunden pro Woche wird die Sporthalle an eine selbstständig tätige Trainerin vermietet. Die Nutzung der Sportkurse durch den Verein wird dem Ideellen Bereich bzw. dem Zweckbetrieb und damit der Nutzung für gemeinnützige Zwecke zugerechnet. Mit der Vermietung werden durch den Verein dagegen keine gemeinnützigen Zwecke verwirklicht. **Da die Nutzung für gemeinnützige Zwecke überwiegt, greift die Steuerbefreiung für die Sporthalle.**

Details

Autor:
Elmar Lumer

zuletzt aktualisiert:
Februar 2025

Quelle:
§ 2 GrStG