



# Raumüberlassung und Gemeinnützigkeit

**Stand:** 6. Februar 2026

## Wichtiger Hinweis

Dieses Dokument kann nur einen ersten Überblick über das Thema verschaffen. Aufgrund der Komplexität, Unterscheidungen in der Fragestellung und möglicher Gesetzesänderungen oder Rechtsprechungen kann sich die rechtliche Beurteilung anders darstellen. **Im Einzelfall ist immer ein\*e Steuerberater\*in zu fragen.**

## Worum geht es?

Eine gemeinnützige Organisation betreibt Gemeinwohlfächen (als „Betreiberin“). Die Rechtsform der Betreiberin kann zum Beispiel eine gemeinnützige GmbH, ein gemeinnütziger Verein oder eine gemeinnützige Stiftung sein. Die gemeinnützige Organisation kann in bis zu vier steuerlichen Sphären tätig sein: ideeller Bereich, Vermögensverwaltung, wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb und wirtschaftlicher Zweckbetrieb. Die Flächen sollen für Aktivitäten oder Veranstaltungen (zum Beispiel Hausaufgabenhilfe, ein Nähkurs oder ein Kochclub) genutzt werden. Diese Tätigkeiten entsprechen den gemeinnützigen Zwecken der Gesellschaft.



## Inhalt

Wichtiger Hinweis . . . . .	1
Worum geht es? . . . . .	1
Raumüberlassung zur kurzzeitigen Nutzung in der Gemeinnützigkeit . . . . .	2
Dürfen Eintrittsgelder für Veranstaltungen auf Gemeinwohlf lächen genommen werden? . . . . .	3
Dürfen Spenden auf Gemeinwohlf lächen gesammelt werden? . . . . .	3
Kurzzeitige Vermietung beziehungsweise Überlassung der Gemeinwohlf lächen gegen Entgelt (auch Nebenkosten) . . . . .	3
Was ist mit herkömmlicher, langfristiger Vermietung gegen Miete? . . . . .	3
Zu welchen Bedingungen ist eine langfristige Vermietung gegen eine geringere Miete möglich? . . . . .	4
Wiederkehrende Überlassung der Fläche zum Beispiel für einen oder zwei Abende pro Woche über einen längeren Zeitraum . . . . .	4

## Raumüberlassung zur kurzzeitigen Nutzung in der Gemeinnützigkeit

Gemeinwohlf lächen müssen der gemeinnützigen Arbeit der gemeinnützigen Organisation (im Folgenden „Betreiberin“) gemäß Satzung beziehungsweise Gesellschaftsvertrag dienen. Damit sind diese Flächen dem ideellen Bereich zugeordnet – in Abgrenzung zu einem möglichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (WGB) oder einer Vermögensverwaltung.

Die Betreiberin darf die Gemeinwohlf lächen **anderen gemeinnützigen Gesellschaften unentgeltlich** kurzfristig zur Verfügung stellen (§ 58 Nr. 5 Abgabenordnung (AO)), sofern die gemeinnützigen Zwecke der Betreiberin gefördert werden. Die Nutzer\*innen dürfen die Flächen zur Erfüllung ihrer gemeinnützigen Zwecke ausschließlich ideell nutzen (das heißt nicht zur Ausübung ihres wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes). Als Nachweis der Gemeinnützigkeit sollte die Betreiberin dringend den Freistellungsbescheid der Nutzer\*in, das heißt der nutzenden (ebenfalls gemeinnützigen) Organisation, anfordern und diesen aufbewahren. Juristische Personen des öffentlichen Rechts (zum Beispiel Kommune oder Universität) dürfen ebenfalls die Räume nutzen.

Die Betreiberin darf die Gemeinwohlf lächen **anderen nicht gemeinnützigen beziehungsweise kommerziellen Unternehmen** nicht unentgeltlich zur Verfügung stellen. Sofern die Betreiberin die Gemeinwohlf lächen kurzfristig entgeltlich zur Verfügung stellt, begründet sie einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb.



Sofern die Betreiberin die Gemeinwohlflächen als Veranstalterin im Rahmen der gemeinnützigen Zwecke nutzt und keine Einnahmen erzielt, wird die Fläche ideell betrieben. So ist auch eine Nutzungsüberlassung zur **kurzzeitigen unentgeltlichen Nutzung an Einzelpersonen** möglich, die nicht Mitglied einer gemeinnützigen Organisation sind. Alle Haftungs-pflichten liegen bei der Betreiberin. Grundlage der Gemeinnützigkeit ist, dass die Gemeinwohlflächen der Allgemeinheit dienen und nicht für reine Privatinteressen genutzt werden. Damit sind zum Beispiel private Feiern mit Einlasskontrollen ausgeschlossen.

## **Dürfen Eintrittsgelder für Veranstaltungen auf Gemeinwohlf lächen genommen werden?**

Sofern Eintritt verlangt wird, handelt die Nutzerin beziehungsweise Veranstalterin grundsätzlich im Rahmen eines steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs. Um einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zu verhindern, sollten auch keine Kostenbeiträge beziehungsweise Materialkostenbeiträge oder Betriebskostenbeiträge für die Veranstaltung erhoben werden.

## **Dürfen Spenden auf Gemeinwohlf lächen gesammelt werden?**

Das Sammeln von Spenden ist grundsätzlich möglich. Die Nutzerin der Gemeinwohlf lächen ist für die Abrechnung zuständig. Generell gilt aber: Gemeinnützige Organisationen dürfen Spenden nicht für einen direkten Gegenwert einsammeln, zum Beispiel für Getränke. Alle Spenden müssen verbucht und gemeinnützig verwendet werden.

## **Kurzzeitige Vermietung beziehungsweise Überlassung der Gemeinwohlf lächen gegen Entgelt (auch Nebenkosten)**

Sofern die Gemeinwohlf lächen teilentgeltlich (auch Weiterbelastung der Nebenkosten) oder vollentgeltlich kurzfristig an gemeinnützige Organisationen vermietet werden, entsteht aufgrund der ständig wechselnden Vermietung ein **wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb**. Ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ist grundsätzlich ertragssteuer- und umsatzsteuerpflichtig. Die Überschüsse aus dem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb müssen entsprechend der Satzung gemeinnützig verwendet werden. Die kurzzeitige Vermietung gegen Entgelt oder Nebenkosten darf nicht die Überlassung zu gemeinnützigen Zwecken überschreiten, **sonst ist die Gemeinnützigkeit der Betreiberin gefährdet**.



## Was ist mit herkömmlicher, langfristiger Vermietung gegen Miete?

Gemeinnützige Organisationen dürfen Flächen durch herkömmliche, langfristige beziehungsweise unbefristete Mietverhältnisse gegen Entgelt zum Beispiel an Wohn- oder Gewerbmietende vermieten. Diese Vermietung betrifft dann die Sphäre Vermögensverwaltung und zählt nicht zum ideellen Bereich. Die Vermögensverwaltung muss grundsätzlich zwingend einen Überschuss erzielen. Mieten unter Marktpreis werden als Mittelfehlverwendung eingestuft und gefährden die Gemeinnützigkeit. Überschüsse aus der Vermögensverwaltung müssen zwingend ideell im Rahmen der Satzung verwendet werden.

## Zu welchen Bedingungen ist eine langfristige Vermietung gegen eine geringere Miete möglich?

Solange die Nutzerin beziehungsweise in diesem Fall Mieterin eine gemeinnützige Organisation ist und die Nutzung für steuerbegünstigte Zwecke erfolgt (im Rahmen der in der AO und in der Satzung der Mieterin definierten ideellen Zwecke). Hier wird der entgeltliche Teil steuerlich in der Sphäre Vermögensverwaltung erfasst. Der unentgeltliche Teil ist aus Sicht der Betreiberin beziehungsweise Vermieterin Mittelverwendung im ideellen Bereich. **Dies ist aber unbedingt im Einzelfall durch eine\*n Steuerberater\*in zu prüfen!**

## Wiederkehrende Überlassung der Fläche zum Beispiel für einen oder zwei Abende pro Woche über einen längeren Zeitraum

In der Rechtsprechung ist der Übergang zwischen kurz- und langfristiger Vermietung fließend. Sofern ein Raum für einen Tag in der Woche langfristig vermietet wird, dies nur in Ausnahmefällen geschieht und keine weiteren Dienstleistungen durch die Betreiberin an die Nutzer\*innen erbracht werden, kann es sich um Vermögensverwaltung handeln. **Dies ist aber unbedingt im Einzelfall durch eine\*n Steuerberater\*in zu prüfen!**

Es ist möglich, dieselbe Fläche gegen Erstattung der Nebenkosten an mehrere Organisationen zu vergeben, zum Beispiel wenn eine Organisation immer mittwochs und eine andere immer dienstags und donnerstags dieselben Flächen nutzen. Folgende Punkte sind dabei zu unbedingt zu erfüllen:

- Alle nutzenden Organisationen sind gemeinnützig und nutzen die Räume ausschließlich aufgrund eines schriftlichen Mietvertrags für ideelle Zwecke. Das ist im Mietver-



trag so vereinbart. Diese ideellen Zwecke entsprechen zudem dem ideellen Gesellschaftszweck des\*der Vermieter\*in.

- Alle nutzenden Organisationen legen jährlich den Freistellungsbescheid des Finanzamts vor und bestätigen, dass die Räume nur für gemeinnützige Zwecke genutzt werden. Des Weiteren bestätigen sie, dass die Räume nur für die gemeinnützigen Zwecke laut Mietvertrag genutzt werden.
- Es handelt sich um eine langfristige Vermietung mit einem langfristigen Mietvertrag (zum Beispiel mindestens ein Jahr). Dort werden die genauen Wochentage und Zeiten der Nutzung langfristig definiert.
- Es können parallel mehrere Verträge – alle mit langfristigen Laufzeiten – für dieselben Fläche aktiv sein.