

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler Stefan Sandrini

Stefan Engele

Martina Malfertheiner

Stefano Seppi

Andrea Tinti

Carla Kaufmann

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Thomas Sandrini

Stefan Sandrini

Oskar Malfertheiner

Massimo Moser

Michael Schieder

Iwan Gasser

Mariatheresia Obkircher

## Rundschreiben

Nummer:

60

vom:

2025-06-25

Autor:

Thomas Sandrini

An alle Gemeinden

### Behandlung der Einnahmen aus Bewirtschaftung von Parkflächen

#### Zusammenfassung:

Das Rundschreiben thematisiert die steuerliche Behandlung von Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Parkflächen, insbesondere wenn selbige an Dritte weitergegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine falsche Anwendung der MwSt. auf solche Einnahmen finanzielle Nachteile für die Gemeinde mit sich bringt und daher unbedingt zu vermeiden ist. Zudem wird empfohlen, bestehende und geplante Vertragsmodelle mit externen Dienstleistern sowohl steuerlich als auch verwaltungsrechtlich sorgfältig zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Bei der Bewirtschaftung von Parkflächen, insbesondere wenn selbige an Dritte weitergegeben werden, stellt sich regelmäßig die Frage nach der korrekten steuerlichen Behandlung der daraus resultierenden Einnahmen.

Die zur Verfügung Stellung von Grundstücken an Dritte, gegen Entgelt, die darauf eine Parkplatzbewirtschaftung betreiben entspricht einer Vermietung von Grundstücken. Vermietungen von Immobilien sind für öffentliche Körperschaften nur dann für die MwSt. Relevant, wenn dafür eine eigene Organisationsstruktur besteht.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Parkflächen, welche dem institutionellen Bereich einer öffentlichen Körperschaft zuzuordnen sind, nicht dem Anwendungsbereich der Mehrwertsteuer (MwSt.) unterliegen. Wir erinnern daran, dass aus dem institutionellen Bereich der Gemeinde keine Rechnungen gestellt werden können. Wird dennoch, z. B. auf Verlangen eines eventuellen Parkplatzbetreibers, die MwSt. angewandt, führt dies bei gleichbleibenden Einnahmen zu erheblichen finanziellen Nachteilen der Gemeinde (mindestens 22 %). Dies könnte im Zuge einer **Kontrolle vom Rechnungshof** beanstandet werden, da eine effektiv nicht geschuldete MwSt. abgeführt wird und die dementsprechenden Kosten zu Lasten der Gemeinde gehen.

Es ist in diesem Zusammenhang wesentlich, dass Modelle zur Parkplatzbewirtschaftung sowie etwaige Vereinbarungen mit externen Dienstleistern der institutionellen Tätigkeit der Körperschaft Rechnung tragen. Geschäftskonzepte, die pauschal eine MwSt.- Pflicht annehmen, **ohne den institutionellen Charakter** der Einrichtung zu **berücksichtigen**, bergen das Risiko einer falschen steuerlichen Behandlung.

In Fällen, in denen externe Anbieter für die technische Umsetzung oder Verwaltung eingesetzt

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), zertifizierte E-Mail PEC: [winkler-sandrini@legalmail.it](mailto:winkler-sandrini@legalmail.it)

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

werden, ist sicherzustellen, dass die gesamten Einnahmen aus der institutionellen Parkraumbewirtschaftung ohne Anwendung der MwSt. der Körperschaft zustehen. Externe Dienstleister haben für ihre Leistungen eine gesonderte Rechnung über das vereinbarte Entgelt (z. B. ein prozentualer Anteil) zuzüglich MwSt. auszustellen.

Verträge und Abrechnungsmodalitäten mit externen Dienstleistern sind dahingehend zu prüfen, ob sie den steuerlichen Rahmenbedingungen für Tätigkeiten im institutionellen Bereich entsprechen und sind bei Bedarf entsprechend anzupassen oder zu ergänzen.

Eine irrtümliche Meldung oder Versteuerung der Parkeinnahmen durch externe Anbieter kann steuerlich nachteilige Folgen für die öffentliche Einrichtung nach sich ziehen und ist daher zu vermeiden.

Grundsätzlich empfehlen wir auf jeden Fall eine eingehende steuerliche Prüfung des genauen Sachverhaltes vor Abschluss etwaiger Verträge. Auch im Falle von bereits abgeschlossenen Verträgen empfiehlt sich eine detaillierte steuerliche Überprüfung des Sachverhaltes.

Weiters sind auch die verwaltungsrechtlichen Aspekte, insbesondere die Problematik der Direktvergabe bzw. Ausschreibungen, genauestens zu prüfen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Mit freundlichen Grüßen*

*Winkler & Sandrini  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater*

*Peter Winkler / Florian Sandrini: Alan Engler*