

**Aktuelle Entwicklungen der
Steuergesetzgebung und Wirtschaftsprüfung**

27. Oktober 2006

WP/StB Ingeborg Esser

Mitglied der Geschäftsführung des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Vorstandsmitglied der GdW Revision AG

- **Anhebung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes von 16 % auf 19 % ab 01.01.2007**
 - Handlungsempfehlung für Wohnungsunternehmen
 - **Teilbarkeit von Bauleistungen**
 - BMF-Schreiben vom 13.07.2004 und A 180 UStR 2005
 - Klarstellung in § 27 Abs. 1 Satz 2 UStG, dass es für den Steuersatz darauf ankommt, wann die (Teil-)Leistung ausgeführt wird, auch soweit vor der Gesetzesänderung An- oder Vorauszahlungen vereinnahmt wurden, für die Steuer nach § 13 b Abs. 1 Satz 3 UStG bereits vor Inkrafttreten der Änderungsvorschrift entstanden ist
 - **Vertragliche Vereinbarung der Abrechnung von Teilleistungen**
 - Nur dann kann alter USt-Satz zur Anwendung kommen
- **Anhebung des Regelsatzes der Versicherungsteuer von 16 % auf 19 % ab 01.01.2007**

Haushaltsbegleitgesetz 2006 (2)



- **Anhebung des pauschalen Abgabensatzes für geringfügige Beschäftigung (Mini-Jobs) im gewerblichen Bereich von 25 % auf 30 % (15 % gesetzliche RV, 13 % gesetzliche KV, unverändert 2 % Steuern) ab 01.07.2006**
(keine Änderungen für 400 EUR-Beschäftigungen in Privathaushalten)

- **Anhebung der Gleitzone nregelung im Niedriglohnbereich zwischen 401 EUR und 800 EUR**
(Erhöhung des Gleitzone n-Faktors F auf 0,7160 und damit Anstieg der Abgabenlast des AN)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

3

Einbeziehung des „Wohnens“ in die Riester-Förderung

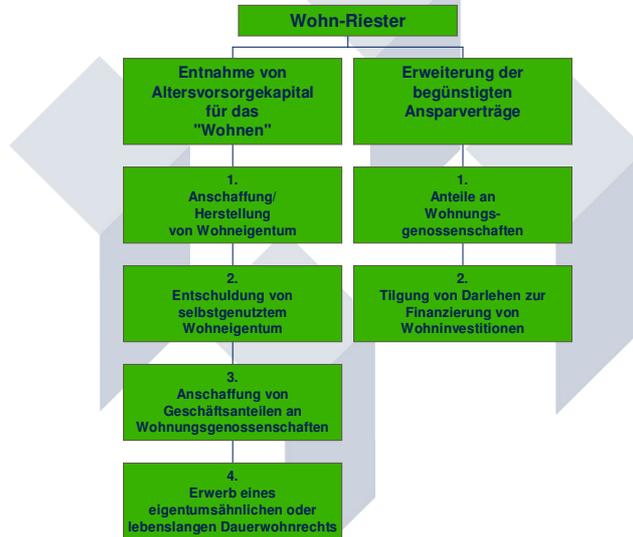


- **Vorschlag der Spitzenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**
 - **KaNaPE (Kapitalstock zur Kalkulation der Nachgelagerten Persönlichen Einkommensbesteuerung)**
- **Bausparkassen**
 - **SoFa (Sofort ohne Finanzamt)**
- **Bundesregierung**
 - Referentenentwurf zum „**Wohn-Riester**“
 - Übernimmt im Wesentlichen KaNaPE
 - Aber: mit CDU/CSU nicht abgestimmt

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

4

Einzelheiten des „Wohn-Riester“-Entwurfs



Sonstiges „Wohn-Riester“

- **Nachgelagerte Besteuerung**
 - Wohnförderkonto wird mit 2% verzinst
- **Nicht zweckentsprechende Verwendung**
 - Übertragungsmöglichkeiten
- **Genossenschaftsanteile**
 - Sonderregelungen zum Ausscheiden, Kündigungsfristen und Dividenden
 - Sicherungsmaßnahmen
 - Prüfung durch den Verband

Real Estate Investment Trusts – REITs Aktueller Sachstand (1)



- **Einführung frühestens zum 01.01.2007**
 - Referentenentwurf vom 25.09.2006
 - Ggf. noch Ausnahme von Wohnimmobilien möglich
Problem: Möglichkeit ausländischer REITs mit deutschen Wohnimmobilien
- **Sicherstellung der Besteuerung**
 - Begrenzung der Beteiligungsquote „Streubesitzklausel“
 - d. h. weniger als 10 % direkte Beteiligung (wg. DBAs) und unbeschränkte mittelbare Beteiligung
 - Streubesitzklausel 25% bei Gründung, dauerhaft 15%
 - Besteuerung mit Quellensteuer 25% (Kommunen 15%)
- **Besteuerung EK 02-Bestände**
 - Pauschale Abgeltung mit 3/40
 - Antrag bis 31.12.2007

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

7

Real Estate Investment Trusts – REITs Aktueller Sachstand (2)



- **Weitere Rahmenbedingungen**
 - Börsennotierte AG
 - HGB-Bilanzierung = Grundlage für Ausschüttungen
 - AfA nur linear möglich
 - Option der Hinzurechnung der Abschreibungen zum Ausschüttungsvolumen
 - IFRS-Rechnungslegung zusätzlich zu Informationszwecken
 - Beschränkung der FK-Quote auf 60% der Marktwerte der Immobilien
 - 90 % Ausschüttung
 - Beschränkung des Immobilienhandels
 - Bruttoerlöse aus der Veräußerung in 5 Jahren max. 50% der Bestandswerte

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

8

Real Estate Investment Trusts – REITs Aktueller Sachstand (2)



- **Forderungen des GdW**
 - **Innenfinanzierungsmöglichkeiten müssen nachhaltige Bestandserhaltung ermöglichen**
 - **Zulassung von Rücklagenbildungen vor Ausschüttungen**
 - z. B. 5-10% des Jahresüberschusses, bis maximal 20% des HB-Ansatzes Grundstücke und Gebäude
 - Problem: Steuerausfälle
 - **Verbesserung der §§ 38/40-Abgeltungssteuer**
 - Exit-Tax: 5 % des Gesamtbetrages der Steuerbelastung nach § 40 KStG (ca. 1/40)
 - Verlängerung der Antragsfrist
 - **Lösung der § 13 Abs. 3 KStG-Problematik (westdeutsche WU)**

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

9

Unternehmenssteuerreform 2008



- **Eckpunkte im Juli vorgelegt**
 - Körperschaftsteuer → föderale Unternehmenssteuer
 - Gewerbesteuer → kommunale Unternehmenssteuer
 - Angleichung der Bemessungsgrundlagen
 - Absenkung des KSt-Steuersatzes
 - **Aber:**
Gegenfinanzierung durch Einbeziehung ertragsunabhängiger Elemente in die Bemessungsgrundlage (Hinzurechnung von Zinsen!)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

10

Abwägung verschiedener Modelle



- **Steinbrück**
 - Generelle Hinzurechnung der Zinsen, Mieten und Pachten zwischen 50 und 100%
- **Modell Bayern**
 - Abzugsfähigkeit der Zinsen bis zu 1 Mio. (Sockelbetrag) unbeschränkt
 - Darüber hinaus 60%-Abzug
 - Rest ist vortragsfähig
- **Modell Rheinland-Pfalz/Hessen**
 - Abzugsfähigkeit der Zinsen zu 42% unbeschränkt
 - Darüber hinaus 30%-Abzug
 - Rest ist vortragsfähig

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

11

Forderungen GdW



- **Volle Abzugsfähigkeit der Zinsen ist beizubehalten**
- **Einschätzung der Auswirkungen des Modells Bayern**
 - 1,3 Mrd.€ Hinzurechnungen zur Bemessungsgrundlage bei rd. 850 Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

12

Aktueller Sachstand

- **AG der Koalition**
 - Keine Verbreiterung der KSt-Bemessungsgrundlage
 - Verschärfung der Gesellschafter-Fremdfinanzierung
 - Erweiterung der Hinzurechnung von Finanzierungsaufwendungen bei der GewSt über Dauerschuldentgelte hinaus
 - Grundsteuer C für Gebäude im Betriebsvermögen
 - **Forderung GdW: nicht Mietwohngrundstücke**

SEStEG (1)

- **Steuerliche Anpassungen wegen Europäischer Gesellschaften**
- **§§ 38/40 KStG-Problematik**
 - Bei Umwandlung von deutschen Gesellschaften auf EU-Gesellschaft
 - Feststellung des Betrages nach § 40 KStG und Stundung
 - Wenn künftige Ausschüttungen, dann Berechnung des Betrages nach § 38 KStG und Erhebung
 - Ab 2019 Erlass des Restbetrages
 - **Problem:** für deutsche Behörden kaum nachprüfbar; verfassungsrechtlich bedenklich
- **GdW-Forderung:**
 - Abschaffung von § 38 KStG generell, mindestens Gleichstellung inländischer Umwandlungen

- **Abschaffung der Verlustübernahme bei Umwandlungen**
 - § 12 Abs. 3 UmwStG-E i. V. m. § 4 Abs. 2 UmwStG-E
 - Abschaffung der bisher in § 12 Abs. 3 Satz 2 UmwStG enthaltenen Übertragungsmöglichkeit von Verlustvorträgen der übertragenden auf die übernehmende Körperschaft bei Verschmelzungen
- **GdW-Forderung**
 - Gesetzesvorschlag nicht umsetzen

- **Artikel 105 Abs. 2 a Satz 2 GG**
**Übertragung der Befugnis zur Bestimmung des
Steuersatzes bei der Grunderwerbsteuer auf die Länder
(bisher bundeseinheitlich 3,5 %)**
 - Möglichkeit regionaler Einflussnahmen zur Reduzierung des
Steuersatzes bei Fusionen von Wohnungsunternehmen