AGW Arbeitskreis Betriebswirtschaft



01. Juni 2006 in Dortmund

Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung

WP/StB Ingeborg Esser

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

> GdW Sunderwerbend deutscher Wohnungs- und

Inhalt



- 1 Unternehmensteuerreform 2008/ Abgeltungsteuer für Kapitalerträge
- 2 Abgeltungsteuer für EK 02 (§ 38 KStG)
- 3 § 35 a EStG bei Mietverhältnissen
- 4 Sonstiges

GdW Sundervierband deutscher Weineungs- und bewahlle europenschmen



Unternehmensteuerreform 2008



Die für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wesentlichsten Änderungen im Bereich der Reform der Unternehmensbesteuerung zum 01.01.2008 sind:

- Absenkung des KSt-Satzes von 25 % auf 15 %
- Einführung der Zinsschrankenregelung, d. h. Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen bei der KSt
- Ersatz der 50%igen Hinzurechnung der sog.
 Dauerschuldentgelte
 bei der GewSt durch 25%ige Hinzurechnung aller
 Zinsaufwendungen und der Finanzierungsanteile von Mieten,
 Pachten und Leasingraten
- Untergang der Verlustvorträge in KSt und GewSt bei

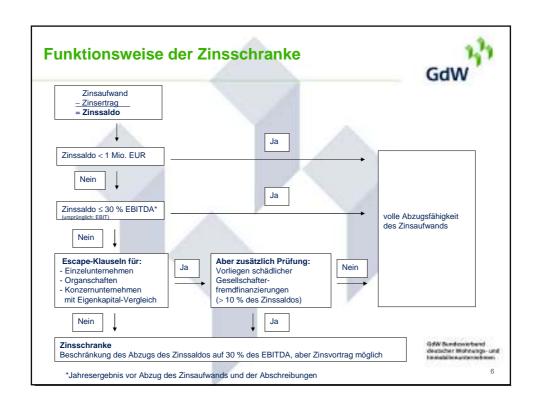
 Anteilsübertragungen in bestimmtem Umfang

Zeitplan für Unternehmensteuerreform 2008 und Abgeltungsteuer 2009



- 14.03.2007 Kabinettsbeschluss
- 30.03.2007 1. Lesung Bundestag
- 25.04.2007 Anhörung Finanzausschuss Bundestag
- 11.05.2007 1. Beratung Bundesrat
- 25.05.2007 2./3. Lesung Bundestag
- 06.07.2007 2. Beratung Bundesrat (ggf. bereits am 08.06.2007)
- Inkrafttreten der Unternehmensteuerreform zum 01.01.2008
- Inkrafttreten der Abgeltungsteuer zum 01.01.2009

GdW Sundowerband deutscher Wohnungs- und termabilierunterweiteren



Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen – Zinsschranke

GdW

 Zinsschranke:
 Zinssaldo (d. h. Zinsaufwand ./. Zinsertrag) ist nur noch beschränkt abzugsfähig in Höhe von 30 % des EBITDA, d. h.

Jahresergebnis

Zinssaldo

- + Zinsaufwendungen
- ./. Zinserträge
- + Abschreibungen
- = EBITDA, davon 30 %
- = Abzugsfähigkeit des Zinssaldos
- Abstellen auf EBITDA für Wohnungsunternehmen deutlich günstiger, als ursprünglich geplantes Abstellen auf den EBIT

GdW Sundowerband despicter Misheange- und

Danach nicht abzugsfähige Zinsaufwendungen sind

Ausnahmen von der Zinsschranke (1)



- Der Zinssaldo unterschreitet die Freigrenze von 1 Mio. EUR
 - Folge: Zinsaufwendungen sind unbeschränkt abzugsfähig
 - Auf Basis EBIT waren ca. 20 % der GdW-Mitgliedsunternehmen betroffen (Auswertung GdW-Jahresstatistik)
 - Keine Betroffenheit von Vermietungsgenossenschaften!
 - Durch Umstellung auf EBITDA sinkt Betroffenheit deutlich ab

IdW Sunderwintend Septicher Woheange- und metablisseuntenselsmen

Ausnahmen von der Zinsschranke (2)



- Das Unternehmen gehört <u>nicht</u> zu einem Konzern (d. h. <u>Einzelunternehmen</u>, das keine Beteiligung hält)
- Beachte Organschaften (Organträger und Organgesellschaften)
 gelten als ein Unternehmen
- Ursprüngliches Sonderproblem: Abstellen auf erweiterten Konzernbegriff
 - Unternehmen gehört auch zu einem Konzern, wenn seine Finanz- und Geschäftspolitik mit einem/mehreren anderen Unternehmen einheitlich bestimmt werden kann (Control-Prinzip, Beherrschungsverhältnis)
- Lösung: Ausnahmeregelung für Betriebe gewerblicher Art von juristischen Personen öffentlichen Rechts und jPöR generell vorgesehen
 - Folge: Keine Betroffenheit von kommunalen und kirchlichen Wohnungsunternehmen aufgrund der beherrschenden Stellung des Anteilseigners

Ausnahmen von der Zinsschranke (3)



- Das Unternehmen gehört zu einem Konzern und führt sog. Eigenkapital-Vergleich
 - Nachweis, dass die EK-Quote des einzelnen Konzernunternehmens die EK-Quote des Gesamtkonzerns nicht unterschreitet
 - HGB-Konzernabschluss kann verwendet werden, wenn kein

IFRS-Konzernabschluss zu erstellen und offen zu legen ist

- Ursprüngliche Bagatellgrenze, wonach die EK-Quote des einzelnen Konzernunternehmens die des Gesamtkonzerns um maximal 1%-Punkt unterschreiten darf
- Anhebung der Bagatellgrenze auf mind. 3%-Punkte vorgesehen
- Problem: Bisher aufgrund größenabhängiger Merkmale von Pflicht zur Aufstellung eines Konzerabschlusses befreite Konzerne, müssen künftig Konzernabschluss aufstellen
- Betroffenheit:

ggf. kleinere Wohnungsunternehmen mit Tochter-

- 1

Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen (1)



- Ausnahmeregelungen
 - für Einzelunternehmen sowie
 - für Konzerne bei Führung des Eigenkapital-Vergleichs

greifen nicht, wenn in bestimmtem Umfang sog. schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen vorliegen!

GdW Sunderwindered deutscher Wohnungs- und heimablike unterseb wen

Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen (2)



- Fremdkapital-Vergütungen an
 - einen > 25 % unmittelbar oder mittelbar beteiligten Anteilseigner oder
 - eine diesem Anteilseigner nahe stehende Person oder
 - einen Dritten, der auf diesen Anteilseigner oder die diesem nahe stehende Person zurückgreifen kann,

übersteigen 10 % des Zinssaldos

GdW Sundervierband deutscher Weineungs- und bewahlle europenschmen

Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen (3)



Besonderheiten im Konzern:

- Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung im Konzern soll nur dann gegeben sein, wenn
 - die betroffenen Kreditverbindlichkeiten im voll konsolidierten Konzernabschluss ausgewiesen sind (zwischen den Konzergesellschaften bestehende Forderungen und Verbindlichkeiten entfallen somit) und
 - eine Sicherheitengewährung von außerhalb des Konzerns erfolgt (Sicherheiten, die innerhalb des Konzerns gewährt werden, sollen nicht schädlich sein)

GdW Sundowerband deutscher Wohnungs- und bemabilie austerneb wen

Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen (4)



Probleme Wohnungswirtschaft:

- Kommunalverbürgte Wohnungsbaudarlehen (z. B. für wohnungswirtschaftliche Altschulden in den neuen Ländern)
- Öffentliche Wohnungsbaufördermittel (Verweis auf Tz. 100 des BMF-Schreibens vom 15.12.1994 und Aufnahme weiterer Förderdarlehen, z. B. KfW-Darlehen)

GdW-Forderung:

- Ausnahmeregelung für
 - kommunalverbürgte Wohnungsbaudarlehen
 - öffentliche Wohnungsbaufördermittel
- Wird voraussichtlich in einem BMF-Schreiben geregelt

Verlustabzugsbeschränkung bei Körperschaften



- Untergang der Verlustvorträge in KSt und der GewSt bei Anteilsübertragungen (mittelbar oder unmittelbar) in einem bestimmten Umfang innerhalb von 5 Jahren an einen Erwerber oder diesem nahe stehende Personen:
 - Verlustvortrag geht anteilig verloren bei Anteilsübertragungen von mehr als 25 % bis zu 50 %
 - Verlustvortrag geht vollständig verloren bei Anteilsübertragungen von mehr als 50 %
- BMF-Schreiben soll Ausnahmen, insbesondere von Sanierungsunternehmen, regeln

GdW Sunderwerbend deutscher Wohnungs- und bemabilienuntersehmen

45

Gewerbesteuer – Hinzurechnungsvorschriften



- 25%ige Hinzurechnung der Summe u. a. aus:
 - Entgelten für Schulden (alle Fremdfinanzierungen)
 - 75 % der Miet- und Pachtzinsen (einschließlich Leasingraten) für unbewegliche Wirtschaftgüter des Anlagevermögens (Immobilienbestände)
- GdW-Forderung:
 - Absenkung des vorgesehenen Finanzierungsanteils von 75 % bei unbeweglichen Wirtschaftsgütern des AV

dW Sundowerband legscher Moheungs- und medalite austerneb men

Einführung der Abgeltungsteuer ab 01.01.2009 (1)



- Einheitliche 25%ige Abgeltungsteuer für private Kapitalerträge (z. B. Dividenden, Zinsen) und private Veräußerungsgewinne aus Kapitalanlagen (Einkünfte aus Kapitalvermögen § 20 Abs. 1 und 2 EStG)
- Bisherige "Spekulationsfrist" für im Privatvermögen gehaltene Wertpapiere von 1 Jahr entfällt
 - Keine Änderung bei 10-jähriger "Spekulationsfrist" für im Privatvermögen gehaltene Grundstücke
- Einführung Sparer-Pauschbetrag 801 EUR/1.602 EUR
 - Keine Berücksichtigung tatsächlicher Werbungskosten

GdW Sunderworbund deutscher Wohnungs- und bemablike ausberseit mer-

17

Einführung der Abgeltungsteuer ab 01.01.2009 (2)



GdW

- Wegfall des Sammelantragsverfahrens bei Dividenden bis 51 EUR bei Genossenschaften
 - GdW-Forderung: Beibehaltung aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung
- Kapitalertragsteuerabzug in Sonderfällen (§ 44 a Abs. 8 KStG)
 - Ausschüttungen kommunaler Wohnungsunternehmen (GmbHs/AGs) an Anteilseigner Kommune
 - Derzeit hälftiger Steuerabzug, künftig 60%iger Steuerabzug
- Wegfall der Jahresbescheinigung nach § 24 c EStG wegen Neugestaltung der Steuerbescheinigung nach § 45 a EStG



Abgeltungsteuer für EK 02 (§ 38 KStG) (1)



- Referentenentwurf des REIT-Gesetzes vom 25.09.2006
 - Vorschlag für fakultative pauschale Abgeltungsteuer in Höhe von 3/40 (7,5%) als Option bei Ausübung bis 31.12.2007
- Gesetzentwurf des REIT-Gesetzes vom 03.11.2006
 - Streichung des Vorschlags für pauschale Abgeltungsteuer
- GdW-Forderung: Fakultative pauschale Abgeltungsteuer unabhängig von REIT-Gesetzgebung regeln, und zwar in einem anderen Gesetzgebungsverfahren des Jahres 2007
 - Abgeltungsteuersatz max. 1/50 (2%)
 - Ausgestaltung als Optionsmöglichkeit mit einer Frist zur Ausübung der Option von mindestens 2 Jahren
- BMF signalisierte Gesprächsbereitschaft
 - GdW hatte Formulierungsvorschlag für fakultative pauschale Abgeltungsteuer unterbreitet

GdW Sunderwerbend deutscher Michewigs- und hematikkeunterseberen

Abgeltungsteuer für EK 02 (§ 38 KStG) (2)



- Problem: Länder fordern Pflicht zur Ablösung des EK 02 wegen EU-Rechtswidrigkeit
 - Abgeltungspflicht würde für die Wohnungswirtschaft bedeuten (bei 3/40 Abgeltungsteuersatz): 6 Mrd. EUR Steuernachzahlung verteilt auf Zeitraum von 10 Jahren
 - Antrag NRW für Sitzung des BR-Finanzausschusses am 26.04.2007 zur Unternehmensteuerreform: Prüfauftrag an Bundesregierung bezüglich Verknüpfung der Senkung des KSt-Satzes im Rahmen der Unternehmensteuerreform mit EK 02-Problematik
 - Annahme mit 14 : 2 Stimmen
 - Bundesrat hat am 11.05.2007 aufgegriffen
- Aber Einigung der Koalitionsspitzen in Bezug auf Unternehmensteuerreform:
 - EK 02-Problematik soll im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008 erörtert und ggf. aufgegriffen werden

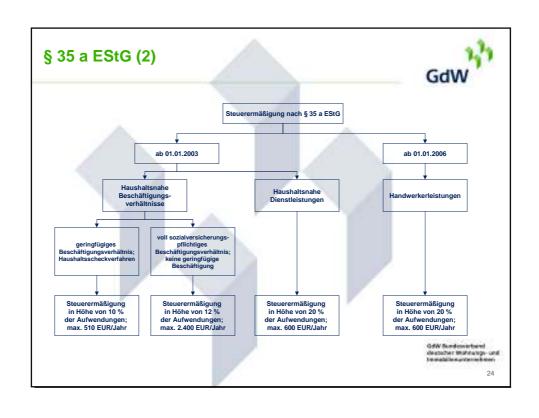


§ 35 a EStG (1)



- Steuerermäßigung gemäß § 35 a EStG
 - Steuerermäßigung seit 01.01.2003 für haushaltsnahe Dienstleistungen und Beschäftigungsverhältnisse
 - Ziel: Bekämpfung der Schwarzarbeit
 - ab 01.01.2006 Erweiterung des Anwendungsbereichs der Steuerermäßigung um Handwerkerleistungen

GdW Sundenverband deutscher Wohnungs- und



BMF-Schreiben vom 03.11.2006



- Änderung der Verwaltungsauffassung durch BMF-Schreiben vom 03.11.2006 im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung nach § 35 a EStG durch Wohnungseigentümer (Tz. 15) und durch Mieter (Tz. 16)
 - Bisher: Nur wenn Beauftragung durch Wohnungseigentümer bzw. Mieter
 - Neu: Inanspruchnahme auch für Beträge aus der Nebenkostenabrechnung bzw. Jahresabrechnung
 - Begünstigt sind nur Arbeitslohn sowie Maschinenund Fahrtkosten; nicht Materialkosten

GdW Sunderwintend deutscher Wohnungs- und bemabilieruntensehmen

25

Mietverhältnisse (Tz. 16)



- Mieter bisher:
 - Inanspruchnahme nur, wenn selbst Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung war (z. B. bei Schönheitsreparaturen).
- Mieter neu:
 - Inanspruchnahme, wenn die von ihm zu zahlenden Nebenkosten (d. h. Betriebskosten) Beträge umfassen, die für haushaltsnahe Dienstleistungen/Handwerkerleistungen geschuldet werden.
 - Nachweis:

Begünstigter Anteil der Aufwendungen (Arbeitslohn und Maschinen-/Fahrtkosten) muss aus Betriebskostenabrechnung hervorgehen oder durch gesonderte Bescheinigung des Vermieters nachgewiesen werden.

Welche Betriebskostenpositionen kommen in Frage?



- Haushaltsnahe Dienstleistungen spielen typischerweise eine Rolle bei:
 - Hauswart,
 - Gebäudereinigung,
 - Gartenpflege (ausgenommen Erneuerung Pflanzen/Austausch Spielsand),
 - Winterdienst, soweit gesonderte Beauftragung und nicht in öffentlich-rechtlicher Straßenreinigungsgebühr enthalten ist,
 - Straßenreinigung, soweit keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung vorliegt oder sie eine Privatstraße betrifft,
 - Kosten des Abfallmanagements,
 - Dachrinnenreinigung.

GdW Sunderwerbend deutscher Wohnungs- und heinsblikeunstersehmen

27

Welche Betriebskostenpositionen kommen in Frage?



- Handwerkerleistungen sind z. B. in folgenden Betriebskostenpositionen enthalten:
 - Schornsteinfegerleistungen,
 - Aufzugswartung,
 - Wartungskosten im Bereich der Kosten für Warmwasser und Heizung.

GdW Sunderwerbend deutscher Michewigs- und hematikkeunterseberen

Schreiben der BSI an das BMF vom 22.02.2007



- Lösungsvorschläge zur praxisgerechten Umsetzung:
 - Zulassung von Pauschalen für begünstigte Lohnanteile bei solchen BK-Positionen, in denen typischerweise haushaltsnahe Dienstleistungen enthalten sind:
 - Kosten der Gartenpflege: 80 %
 - Winterdienst, soweit dieser gesondert beauftragt wird und nicht in den öffentlich-rechtlichen Straßenreinigungsgebühren enthalten ist: 90 %
 - Kosten des Hauswarts und der Gebäudereinigung: 100 %
 - Zulassung der steuerlichen Berücksichtigung der BK-Abrechnung im Jahr ihres Zugangs (d. h. kein Abstellen auf BK-Vorauszahlungen)

GdW Sundowerband despicter Michaelege- und

20

Aktueller Sachstand BMF (09.05.2007)



- Neues BMF-Schreiben zu § 35 a EStG angekündigt für Ende Juni 2007 (spätestens Mitte Juli 2007)
 - Ersetzt das BMF-Schreiben vom 03.11.2006
- Keine Zulassung von Pauschalen für bestimmte BK-Positionen von Seiten des BMF
- Wahlrecht zur steuerlichen Berücksichtigung der BK-Abrechnung im VZ des Zugangs
- Ansonsten: Abstellen auf VZ der BK-Vorauszahlungen und VZ der Abschlusszahlung/-erstattung

GdW Sundowerband deutscher Mohoungs- und



- Für VZ 2006 (Steuererklärung bis 31.05.2007)
 - Schätzung der begünstigten Beträge entsprechend BK-Abrechung 2005 (Vorschlag: BSI-Pauschalen)
- Für VZ 2007
 - BK-Abrechnung 2006
 - Aber: keine getrennte Erfassung im Rechnungswesen
 - GdW-Vorschlag: Schätzung (unklar, ob aufgegriffen wird)
- Für VZ ab 2008
 - Vorkehrungen im Rechnungswesen ab 01.01.2007 treffen
 - Gesonderter Ausweis in BK-Abrechnung

GdW Sundowerband deutscher Wohnungs- und bewaltlick unternehmen