

26. und 27. Juni 2008 in Halle (Saale)

**Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung
und der Wirtschaftsprüfung**

WP/StB Ingeborg Esser

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

- 1 Bilanzierung**
- 2 Steuern**
- 3 Finanzierung**

1 Bilanzierung



1.1 Entwurf des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG)



Aktueller Sachstand



- Referentenentwurf vom 08.11.2007
- Stellungnahme des GdW vom 20.12.2007
- Anhörung im BMJ am 08.01.2008
- Kabinettsbeschluss am 21.05.2008
- 1. Lesung Bundestag voraussichtlich in der Woche vom 15.09.2008 bis 19.09.2008
- Weiterer Zeitplan derzeit ungewiss
- Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens noch in 2008

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

5

Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz



- **Angleichung** des HGB an die Grundsätze der IFRS-Bewertung
- **Grundsatz:**
 - **Aktivseite:** Ansatz und Bewertung näher bei tatsächlichen Werten (z. B. Ansatz von selbsterstellten immat. VG, Aktivierung latenter Steuern)
 - **Passivseite:** Bewertung der Rückstellungen mit tatsächlichen Werten und Angleichung des Rückstellungsbegriffs (keine Aufwandsrückstellungen)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

6

Bilanzierung und Bewertung



- **Abschaffung des Wahlrechts zur Bildung von Aufwandsrückstellungen für Instandhaltung (4. - 12. Monat) und von Aufwandsrückstellungen generell (§ 249 Abs. 1 Satz 3 und § 249 Abs. 2 HGB)**
 - Verpflichtung zur Rückstellungsbildung für unterlassene Instandhaltung (Nachholung in den ersten 3 Monaten des Geschäftsjahres) bleibt bestehen
 - **Abschaffung des Wahlrechts zur Bildung von Aufwandsrückstellungen**
- **Artikel 66 EGHGB-E**
 - **Beibehaltungswahlrecht** für bereits gebildete Aufwandsrückstellungen oder
 - **Überführung** bestehender Rückstellungen **in die Gewinnrücklage ohne Berührung der GuV**

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

7

Bilanzierung und Bewertung



- **Bewertung von Rückstellungen (§ 253 Abs. 2 HGB-E)**
 - **Berücksichtigung künftiger Preis- und Kostensteigerungen**
 - Künftig **Abzinsung** von Rückstellungen
 - **Abzinsungszinssätze** werden monatlich von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben
 - Durchschnittszinssatz der letzten 7 Jahre
 - Pensionsrückstellungen:
Abzinsungssatz mit 15-jähriger Laufzeit
 - **Erhöhung** vor allem der **Pensionsrückstellungen**
 - **Aber: Verteilung** der Zuführungsbeträge auf **15 Jahre** möglich

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

8

Bilanzierung und Bewertung



- **Wertaufholungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB-E)**
 - Einführung eines generellen Wertaufholungsgebots
 - Beibehaltungswahlrechte aus steuerlichen Gründen entfallen
 - Aufhebung der umgekehrten Maßgeblichkeit
- **Aber: Übergangsregelung Art. 66 Abs. 2 EGHGB**
 - Beibehaltungswahlrecht oder Zuschreibung direkt in Gewinnrücklagen

Praktische Relevanz

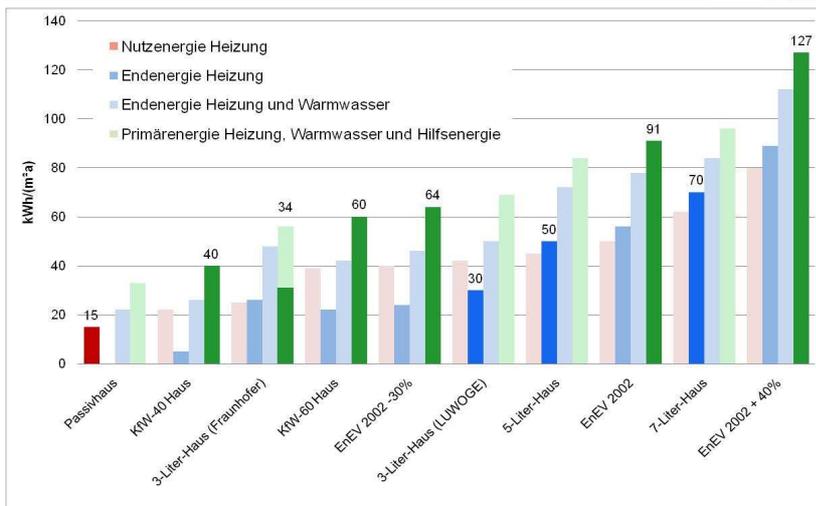


- **Sonderabschreibungen** nach InvZulG, §§ 7 h und 7 i EStG
 - Zuschreibung auf Wert, der sich bei planmäßiger AfA ergeben würde
- **§ 6 b-EStG Rücklagen**
 - Soweit SOPO gebildet ist, kann er weiter abgeschrieben werden oder in Gewinnrücklagen überführt werden
 - Soweit Übertragung durch außerplanmäßige AfA erfolgt ist, muss Zuschreibung erfolgen und Änderung der AfA-Berechnung

1.2 Bilanzierung energetischer Modernisierungen



Energie/Klimaschutz



Stellungnahme KdPD



▪ Erweiterung eines Gebäudes

Im Rahmen von energetischen Sanierungen werden häufig bestehende (eingeschnittene) Balkone in die Gebäude integriert, ein Vollwärmeschutz angebracht und neue Balkone angebaut. Diese Maßnahme ist wegen der Vergrößerung der Wohngebäude und des bautechnischen Zusammenhangs aktivierungspflichtig.

▪ Blockheizkraftwerke

Wenn im Gebäude Blockheizkraftwerke errichtet werden, die so dimensioniert sind, dass sie auch weitere Gebäude mit Wärme versorgen und Energie erzielen, stellen diese eigenständige Wirtschaftsgüter dar. Diese sind als "Nahwärme"-Systeme zu werten.

BFH: 3 Kriterien Standardsprung



▪ Nach der BFH-Rechtsprechung ist Voraussetzung für eine wesentliche Verbesserung ein Standardsprung bei 3 Ausstattungskriterien

- Fenster
- Heizung
- Elektro/Sanitär
- Wärmedämmung (Ergänzungskriterium GdW)

- **Fernwärme- oder Nahwärme-Systeme**

Wenn Gebäude an Fernwärme- oder Nahwärme-Systeme angeschlossen werden oder sind, reicht für die Entstehung von aktivierungspflichtigen Herstellungskosten ein Standardsprung bei zwei Kriterien aus, da das dritte Kriterium "Heizung" auf dem neusten Standard ist und außerhalb des eigentlichen "Gebäudes" angesiedelt ist.

- **Förderprogramme der KfW**

Wenn Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Förderprogramme der KfW gefördert werden (Kategorie A: Neubau-Niveau, KfW - 30 %, KfW - 50 % und ggf. Maßnahmenpakete 3 und 4 aus Kategorie B, nicht Einzelmaßnahmen), ist immer von einer Aktivierungspflicht auszugehen, da die Pakete einen Standardsprung bei mindestens drei Kriterien voraussetzen.

2.1 Entwurf eines Eigenheimrentengesetzes



Aktueller Sachstand



- Referentenentwurf Wohn-Riester-Gesetz vom 07.08.2006
- Referentenentwurf Eigenheimrentengesetz vom 07.03.2008
 - Stellungnahme von GdW (eG) und BSI
- Regierungsentwurf vom 08.04.2008
- 1. Lesung Deutscher Bundestag am 25.04.2008
- Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 28.05.2008
 - Erneute Stellungnahme von GdW (eG) und BSI
- Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens noch vor der parlamentarischen Sommerpause
- Rückwirkendes Inkrafttreten ab 01.01.2008

Entnahme von Altersvorsorgevermögen für folgende wohnungswirtschaftliche Zwecke



1. für die Anschaffung oder Herstellung einer selbstgenutzten Wohnung während der Ansparphase
2. zur Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnung zu Beginn der Auszahlungsphase
3. für den Erwerb von Geschäftsanteilen (**Pflichtanteile**) an einer Wohnungsgenossenschaft für die Selbstnutzung einer Genossenschaftswohnung
4. für die Anschaffung eines eigentumsähnlichen oder eines lebenslangen Dauerwohnrechts



Entnahme bis zu **100%** des gebildeten Altersvorsorgevermögens möglich,
keine Verpflichtung zur Rückführung des entnommenen Betrages

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

19

Wahlrecht im Hinblick auf nachgelagerte Besteuerung



Jährliche nachgelagerte Besteuerung

100% des Betrages des Wohnförderkontos werden sukzessive über einen Zeitraum von 17 bis 25 Jahren mit dem individuellen Einkommensteuersatz versteuert

Einmaliges Wahlrecht zu Beginn der Auszahlungsphase

Einmalbesteuerung zu Beginn der Auszahlungsphase

70% des Betrages des Wohnförderkontos werden einmalig mit dem individuellen Einkommensteuersatz versteuert

Kritik: 30%iger Abschlag nicht ausreichend, da keine Kompensation der Nachteile aus vorzeitiger Versteuerung (Barwerteffekt) und Progressionswirkung

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

20

Konsequenzen bei nicht zweckentsprechender Verwendung



- **Grundsatz:**
 - Rückführung der geförderten Beträge
- **Ausnahmen:**
 - Übertragung der noch nicht zurückgeführten Beträge auf andere selbstgenutzte Wohnung oder auf anderen zertifizierten Altersvorsorgevertrag
 - Beibehaltung der Selbstnutzung der Wohnung durch überlebenden Ehegatten oder Zuweisung der Ehewohnung im Scheidungsfall an anderen Ehegatten
 - Vorübergehende Aufgabe der Selbstnutzung der Wohnung aufgrund beruflich bedingten Umzugs und damit einhergehende befristete Fremdvermietung
 - **Aber:** Absicht zur Wiederaufnahme der Selbstnutzung muss bestehen und spätestens bis 67. Lj. erfolgen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

21

2.2 EK 02-Abgeltungssteuer



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

22

Festsetzungsverfahren EK 02-Abgeltungssteuer



- **Letztmalige Ermittlung und Feststellung des EK 02-Bestandes auf den 31.12.2006**
 - Feststellung EK 02-Bestand am 31.12.2006 erfolgte regelmäßig im Rahmen der KSt-Erklärung 2006
 - Keine nochmalige gesonderte Feststellung
- **Einmalige Festsetzung der EK 02-Abgeltungssteuer für gesamten Zahlungszeitraum 2008 - 2017**
 - Festsetzung mit gesondertem Bescheid von Amts wegen und **grundsätzlich** für alle Unternehmen mit EK 02-Bestand
 - Außerhalb der "normalen" KSt-Festsetzung für 2007
 - Mit Berechnung des abgezinsten Betrages
- **Fälligkeit der 1. Jahresrate (1/10) grundsätzlich am 30.09.2008**
 - Ausnahme: Bekanntgabe des EK 02-Festsetzungsbescheids nach dem 31.08.2008

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

23

Besonderheit: Inanspruchnahme Antragswahlrecht



- **Antrag auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG**
 - Vorerst kein EK 02-Festsetzungsbescheid
 - Bei Verlust der geforderten Voraussetzungen für Antragstellung erfolgt letztmalige Ermittlung und Feststellung des EK 02-Bestandes sowie Festsetzung der EK 02-Abgeltungssteuer
- **Empfehlung**
 - Antrag auf Nichtanwendung der EK 02-Abgeltungssteuer möglichst frühzeitig stellen
 - **Achtung:** Fristablauf ist 30.09.2008

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

24

Hauptgründe für Betroffenheit von der Verpflichtung zur Abgeltung des EK 02



- Genossenschaften mit ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als **Tochterunternehmen** (Genossenschaft hat Antragswahlrecht, Tochter dagegen **nicht**, da Genossenschaft **nicht** begünstigter Anteilseigner ist)
- Voraussetzung **50%ige** Beteiligung von juristischen Personen des öffentlichen Rechts **nicht** erfüllt
- Steuerbefreite Anteilseigner, aber **nicht** nach § 5 Abs. 1 **Nr. 9** KStG (d. h. ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen, kirchlichen Zwecke dienend)
- **Private** ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die nicht **ausschütten** bzw. sogar in ihren Satzungen **Ausschüttungsbeschränkungen** haben



Ca. 40 der 3.000 GdW-Mitgliedsunternehmen negativ betroffen und erwägen ggf. gerichtliche Klärung

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

25

GdW: Vergabe eines Gutachtenauftrags an Prof. Frotscher, Universität Hamburg



- **Klärung von Fragen, die im Hinblick auf ein mögliches Klageverfahren von Bedeutung sein könnten:**
 - Wertung der Vorschrift des § 34 Abs. 16 KStG im Hinblick auf verfassungsrechtliche und europarechtliche Bedenken in Bezug auf das Antragswahlrecht
 - Prüfung der Erfolgsaussichten möglicher Klageverfahren gegen das beschränkte Antragswahlrecht
 - Einschätzung des zeitlichen Horizonts, wann mit einer Entscheidung durch das BVerfG zu rechnen wäre
 - Einschätzung, welche Alternativen möglicher Entscheidungen durch das BVerfG denkbar wären (ggf. auch die Verschlechterung der Rechtsposition der jetzt durch das Antragswahlrecht begünstigten Wohnungsunternehmen)
- **Vorlage voraussichtlich im September 2008**

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

26

2.3 Zinsschranke



- Entwurf eines BMF-Schreibens zur Zinsschranke aus Februar 2008
- Endgültige Veröffentlichung des BMF-Schreibens steht derzeit noch nicht fest

Kein Konzern „Kommune“ – Tz. 88



- „Körperschaften des öffentlichen Rechts (z. B. Gebietskörperschaften, ...) bilden mit ihren Betrieben gewerblicher Art und ihren Beteiligungen an anderen Unternehmen, **soweit sie nicht in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten werden, keinen Gleichordnungskonzern** im Sinne der Zinsschranke.“
- Forderung des GdW nach Aufnahme dieser Auffassung in das BMF-Schreiben wurde erfüllt

„Kommunal verbürgte Darlehen“ – Tz. 90



- „Körperschaften des öffentlichen Rechts erfüllen durch die Gewährung von Bürgschaften **und anderen Sicherheiten** bei der Finanzierung ihrer Gesellschaften **nicht** die Voraussetzungen einer Gesellschafterfremdfinanzierung nach § 8 a KStG ...“
 - Ausnahme: sog. Back-to-back-Finanzierung
- Forderung des GdW nach Aufnahme dieser Auffassung in das BMF-Schreiben wurde erfüllt

Zinsen für „Förderdarlehen“ – Tz. 91



- „Vergütungen für Darlehen, die aufgrund von besonders gesetzlich geregelten allgemeinen Förderbedingungen vergeben werden, sind **keine** Zinsaufwendungen oder Zinserträge im Sinne der Zinsschranke, wenn es sich um mittelbar oder unmittelbar aus öffentlichen Haushalten gewährte Mittel der Europäischen Union, von Bund, Ländern, Gemeinde oder anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften handelt.“
 - Forderung des GdW „übererfüllt“
- Vorschlag des GdW für korrekte Formulierung:

"Vergütungen für Darlehen, die als Förderung auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen vergeben werden, ..."

Zinsschranke im Konzern – Eigenkapitalvergleich (Escape-Klausel) – Tz. 66 ff.



- **Ermittlung der Eigenkapitalquote des Betriebs**
 - Korrekturen des **Eigenkapitals** des Betriebs (Tz. 72), **z. B.:**
 - + im Konzernabschluss enthaltener Firmenwert, soweit auf Betrieb entfällt
 - + ½ des SoPo mit Rücklagenanteil
 - ./ **Anteile an anderen Konzerngesellschaften**
- Korrekturen der **Bilanzsumme** des Betriebs (Tz. 73), **z. B.:**
 - + im Konzernabschluss enthaltener Firmenwert, soweit auf Betrieb entfällt
 - ./ **Anteile an anderen Konzerngesellschaften**
- **Problematisch** bei Holdinggesellschaften

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

31

Beispiel



„Mutter“- Unternehmen

Aktiva	Tsd.EUR	Passiva	Tsd.EUR
Aktiva	400	EK	300
Forderung "Tochter"	400		
Beteiligung "Tochter"	200	Verbindlichkeiten	700
Bilanzsumme	1.000	Bilanzsumme	1.000

„Tochter“- Unternehmen

Aktiva	Tsd.EUR	Passiva	Tsd.EUR
Aktiva	800	EK	400
		Verbindlichkeiten "Mutter"	400
Bilanzsumme	800	Bilanzsumme	800

Konsolidierter Abschluss

Aktiva	Tsd.EUR	Passiva	Tsd.EUR
Aktiva	1.200	EK	500
		Verbindlichkeiten	700
Bilanzsumme	1.200	Bilanzsumme	1.200

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

32

Berechnung der EK-Quoten

$$\text{Konzern EK-Quote} = \frac{\text{Konzern-Eigenkapital}}{\text{Konzern-Bilanzsumme}} = \frac{500}{1.200} = 42 \%$$

$$\text{EK-Quote "Mutter"} = \frac{\text{Eigenkapital der Mutter}}{\text{Bilanzsumme der Mutter}} = \frac{100}{400} = 25 \%$$

Problem: bei Holdinggesellschaften wird EK-Quote schnell negativ

$$\text{EK-Quote "Tochter"} = \frac{\text{Eigenkapital der Tochter}}{\text{Bilanzsumme der Tochter}} = \frac{400}{800} = 50 \%$$

3 Finanzierung

Subprime auch in Deutschland?



- **Was ist Subprime?**
 - Finanzierung einer privaten Immobilie auf Kredit
 - Bewertung geht davon aus, dass Preise steigen
 - Keine Tilgungen
 - Bündelung der Hypotheken und Ausgabe von Wertpapieren
 - i. d. R. mit AAA geratet, wegen Sicherheiten
 - Banken erwerben die Wertpapiere wegen hoher Renditen
- **Subprime in Deutschland?**
 - Ja, Banken hatten investiert (vor allem öffentliche Banken)
 - Aber: in Deutschland wäre Subprime nicht möglich wegen traditioneller Bewertung der Immobilien
 - In Deutschland ist auch keine Überhitzung der Immobilienmärkte festzustellen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

35

Auswirkungen von Subprime?



- **Kurzfristig:**
 - überwiegend traditionelle Immobilienfinanzierungen im Bereich der Wohnungswirtschaft
 - BeleihungswertVO als Grundlage der Bewertung von Pfandbriefen
 - **Fazit:** keine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen im Bereich der traditionellen Finanzierung von Wohnungsunternehmen
- **Aber:**
 - mittelfristig sind negative Auswirkungen möglich
 - Bewertung der Banken durch Rating-Agenturen?

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

36

Verkauf von Immobilienkreditforderungen



- **Bundesregierung will Schutz der Kreditnehmer von Immobilien- und anderen Krediten erhöhen**
- Im Fall des **Verkaufs von Kreditforderungen** sollten zusätzliche Rechte des Kreditnehmers vorgesehen werden
 - Informationsrechte, Anzeigepflichten
 - Möglichkeit der eigenständigen Vollstreckung in die Grundschuld soll vom Bestehen einer Darlehensforderung abhängig gemacht werden
 - Änderung § 354 a HGB (Abtretungsverbot unter Kaufleuten)