

25. und 26. Juni 2009 in Köln

Bericht aus Berlin:
Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung
und der Wirtschaftsprüfung

WP/StB Ingeborg Esser
Mitglied der Geschäftsführung
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

1

1. Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG)
2. Steuern
 - 2.1 Aktueller Sachstand zur Lösung der § 13 Abs. 3 KStG-Problematik
 - 2.2 Aktueller Sachstand Musterverfahren EK 02
 - 2.3 Aktueller Sachstand zur Zinsschranke
3. Compliance in der Wohnungswirtschaft
4. Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen mit Blick auf die EnEV 2009

2

- **BilMoG ist am 29. Mai 2009 in Kraft getreten**
- **Erstmalige Anwendung** für Jahresabschlüsse zum **31.12.2010**
- Umfangreiche **Übergangsvorschriften**
- Zeitnah zum Inkrafttreten erschienen:
GdW Arbeitshilfe 61
Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) –
Das neue deutsche Bilanzrecht

- im **Sachanlagevermögen** nur noch dann vorzunehmen, wenn es sich um eine **voraussichtlich dauernde Wertminderung** handelt
- bei **Finanzanlagen** auch Abschreibung möglich, wenn es sich um eine nur **vorübergehende Wertminderung** handelt
- **Weiterhin problematisch:**
 - **Abgrenzung** einer voraussichtlich dauernden Wertminderung zu einer vorübergehenden Wertminderung bei Immobilien
 - fehlende **Auslegungshinweise** und **Definitionen**
 - **Bewertungseinheit** (Grund & Boden und Gebäude?)

Zuschreibungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB n. F.)

- umfassendes, rechtsformunabhängiges **Wertaufholungsgebot**
 - **Zuschreibungspflicht**, wenn die Gründe, die zur Vornahme der außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben, nicht mehr bestehen
 - **Übergangsregelung (Art. 67 Abs. 4 EGHGB n. F.)**
 - **Wahlrecht**
 - niedrigere Wertansätze von Vermögensgegenständen können fortgeführt werden (unter Anwendung der alten Rechtslage!) oder
 - Zuschreibung zu Gunsten der Gewinnrücklage
- Regelung **gilt nur** für Abschreibungen im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung und steuerlich induzierte Abschreibungen.

5

Anlagevermögen	Nicht-Kapital-gesellschaften	Kapital-gesellschaften
Außerplanm. Abschreibung bei dauerhafter Wertminderung	Pflicht	Pflicht
Außerplanm. Abschreibung bei nicht dauerhafter Wertminderung (Ausnahme: Finanzanlagen)	Wahlrecht Verbot	Verbot
Abschreibung im Rahmen vernünftiger kaufm. Beurteilung	Wahlrecht Verbot	Verbot
Steuerlich induzierte Abschreibung	Wahlrecht Verbot	Verbot (Wahlrecht bei Umkehrmaßgeblichkeit) Verbot
Wertaufholungen	Wahlrecht Gebot	Gebot Gebot

6

Außerplanmäßige Abschreibungen

Umlaufvermögen	Nicht-Kapital- gesellschaften	Kapital- gesellschaften
Außerplanm. Abschreibungen auf niedrigeren Börsen- / Marktpreis	Pflicht	Pflicht
Außerplanm. Abschreibungen auf den nahen Zukunftswert	Wahlrecht Verbot	Wahlrecht Verbot
Abschreibungen im Rahmen vernünftiger kaufm. Beurteilung	Wahlrecht Verbot	Verbot
Steuerlich induzierte Abschreibungen	Wahlrecht Verbot	Verbot (Wahlrecht bei Umkehrmaßgeblichkeit) Verbot
Wertaufholungen	Wahlrecht Gebot	Gebot (Wahlrecht bei Umkehrmaßgeblichkeit) Gebot

7

Änderungen im Rückstellungsbereich

Ansatz von Rückstellungen	Pflicht/Verbot
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	Pflicht
Drohverlustrückstellungen aus schwebenden Geschäften	Pflicht
Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung bei Nachholung innerhalb von 3 Monaten im folgenden Geschäftsjahr und für Abraumbeseitigung bei Nachholung im folgenden Geschäftsjahr	Pflicht
Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung bei Nachholung innerhalb des 4. bis 12. Monats im folgenden Geschäftsjahr	Wahlrecht Verbot
Rückstellungen für ihrer Eigenart nach genau umschriebene Aufwendungen, die dem vergangenen oder einem früheren Geschäftsjahr zugehörig sind	Wahlrecht Verbot

8

Bewertung von Rückstellungen	
Geltendes Recht	Änderung
Bewertung von Verbindlichkeiten zum Rückzahlungsbetrag (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB)	Bewertung von Verbindlichkeiten zum Erfüllungsbetrag (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB n.F.)
Bewertung von Rückstellungen in Höhe des Betrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Betrachtung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB)	Bewertung von Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB n.F.)
Grundsätzlich keine Abzinsung für Rückstellungen (§ 253 Abs. 1 S. 2 HGB)	Restlaufzeit > 1 Jahr: mit dem durchschnittlichen, fristenkongruenten Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre Ermittlung der Abzinsungssätze durch die Deutsche Bundesbank (§ 253 Abs. 2)

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (4. – 12. Monat) und von Aufwandsrückstellungen

Übergangsvorschrift (Art. 67 Abs. 3 EGHGB n. F.) :

- **Beibehaltungswahlrecht** (auch teilweise, unter Anwendung der alten Rechtslage) oder
- **Einstellung** unmittelbar in die **Gewinnrücklagen**
- **Ausnahme:** Beträge, die der Rückstellung im Geschäftsjahr 2009 zugeführt wurden

Bewertung von Pensionsrückstellungen

- Unterscheidung **unmittelbare** oder **mittelbare** Pensionsverpflichtung; im folgenden nur **unmittelbare** Pensionsverpflichtung
- Pensionsrückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen **Erfüllungsbetrag** anzusetzen
- Wahrscheinliche Gehalts- und Rentenerhöhungen (z. B. Tarif- oder Karrieresprünge) sind zu berücksichtigen
- Laufende Pensionen oder Anwartschaften auf Pensionen dürfen pauschal mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst werden, der sich bei einer 15-jährigen Restlaufzeit ergibt

11

Bewertung von Pensionsrückstellungen

- **Übergangsvorschrift** (Art. 67 Abs. 1 EGHGB n. F.) für Pensionsrückstellungen
 - **Ansammlung bis spätestens zum 31. Dezember 2024**
- soweit durch Neubewertung Zuführungen erforderlich sind:
 - in vollem Umfang sofort
 - in Jahresraten bis 2024 zu mindestens einem Fünfzehntel

12

Ansatzwahlrecht für aktive und Ansatzpflicht für passive latente Steuern
gem. § 274 Abs. 1 HGB n. F.

- Pflicht zur Bildung von latenten Steuern ist grundsätzlich auf **mittelgroße und große Unternehmen** beschränkt
- **Ausnahmeregelung für kleine Unternehmen** (§ 274 a Nr. 5 HGB)
- **Befreiung von Anhangsangaben für kleine und mittelgroße Unternehmen** (§ 288 HGB n. F.)
- **Konsequenzen der Neuregelungen nach BilMoG:**
 - Umfang latenter Steuern steigt
 - Steuerliche Prognoserechnung erforderlich
 - Bilanzpolitische Ermessensspielräume
 - Abschlussprüfer muss Planzahlen prüfen
- **Übergangsregelung:** erfolgsneutrale Erfassung bei erstmaliger Bildung

13

Übergangsvorschriften

- Grundsätzlich verpflichtende erstmalige Regelanwendung für Geschäftsjahre, die **nach dem 31.12.2009** beginnen
- Option einer **freiwilligen vorzeitigen Anwendung:** die neuen Vorschriften können auch schon auf nach dem 31.12.2008 beginnende Geschäftsjahre angewandt werden, dies jedoch **nur insgesamt!**
- **Vorschriften zur Heraufsetzung der Schwellenwerte gelten schon für JA zum 31.12.2008**

14

2.1
Aktueller Sachstand zur Lösung der § 13 Abs. 3 KStG-
Problematik

- **Bürgerentlastungsgesetz (Krankenversicherung)**
 - GdW-Forderung nach Abschaffung der Sonderregelung des § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen
- **Ergebnis: Protokollnotiz im Bericht des Finanzausschusses mit der Bitte um Prüfung an das BMF, ob § 13 Abs. 3 KStG eine ungerechtfertigte Benachteiligung beinhaltet und in diesem Fall zeitnah einen geeigneten Lösungsvorschlag zu erarbeiten**
 - Vorstellung der Ergebnisse der Befragung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu § 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG anlässlich einer Sitzung der Einkommensteuerreferenten des Bundes und der Länder voraussichtlich im Herbst 2009
 - **Ziel:** Abschaffung § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2010

2.2

Aktueller Sachstand Musterverfahren EK 02



- **17.11.2008 – 1. Informationsaustausch der Wohnungsunternehmen ohne Antragswahlrecht**
 - Diskussion von Billigkeitsmaßnahmen
- **09.03.2009 – 2. Informationsaustausch der am Klageverfahren interessierten Wohnungsunternehmen**
 - **Musterkläger** gegen die Ausgestaltung des Antragswahlrechts (§ 34 Abs. 16 KStG) gefunden
 - **Anmerkung:** Einzelne Unternehmen (auch Nicht-Wohnungsunternehmen) erwägen evtl. Klageverfahren gegen die nachträgliche Besteuerung der während der Steuerfreiheit gebildeten stillen Reserven (§ 38 KStG) ganz generell
 - **Aktuell:** Prozessvertreter für Musterverfahren gefunden, erste Kostenschätzung für Verfahrenskosten bis zum BVerfG und Zustimmungen der WU zur Beteiligung daran liegen vor
 - **Nun:** Beauftragung des Prozessvertreters durch Musterkläger

17

2.3

Aktueller Sachstand zur Zinsschranke



- **Bürgerentlastungsgesetz (Krankenversicherung)**
 - GdW-Forderung nach genereller Abschaffung der Zinsschranke
- **Ergebnis:**
 - Anhebung der Freigrenze von 1 Mio. EUR auf 3 Mio. EUR
 - **Aber:** Zeitlich befristet für VZ 2008 – 2009
 - Endgültige Entscheidung über Zukunft der Zinsschranke fällt erst nach Evaluierung über die Wirkungen der Zinsschranke

18

Warum ist Compliance ein Thema für die Wohnungswirtschaft?

- **In der Wohnungswirtschaft gibt es sehr viele gefahreneigete Risikofelder**
 - Bautätigkeit (Auftragsvergabe)
 - Wohnungsvergabe
 - Verkehrssicherungspflichten
 - Zahlungsverkehr
 - Kreditmanagement
 - Verwaltung von Treuhandvermögen

Die Einführung von Compliance-Regelungen dient

- **Unternehmensebene**
 - Schutz vor materiellen Schäden
 - Schutz vor Imageschäden
 - Förderung des Unternehmenserfolges
 - Stärkung von Ethik und Moral
- **Unternehmensorgane**
 - Einhaltung von Gesetzen, internen Anweisungen und Sorgfaltspflichten
 - Schutz vor Schadenersatzansprüchen
 - Abschreckungswirkung
- **Mitarbeiter**
 - Einhaltung von Gesetzen, internen Anweisungen und Sorgfaltspflichten
 - Schutz ehrlicher Mitarbeiter
 - Abschreckungswirkung

21

Umsetzungsmaßnahmen

- **Umsetzung im Rahmen von Satzungen/Gesellschaftsverträgen und Geschäftsordnungen**
 - Verwendung von Mustersatzungen und Mustergeschäftsordnungen
- **Umsetzung im Rahmen des Risikomanagementsystems**
 - Internes Kontrollsystem und Controlling
 - Risikofrüherkennungssystem
- **Umsetzung im Personalbereich**
 - Betriebsvereinbarung bzw. Dienstanweisung
- **Weitere Umsetzungsmaßnahmen**
 - Verhaltenskodex, Unternehmensleitbild

22

- **Entwicklung einer Arbeitshilfe in Zusammenarbeit mit**
 - GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
 - AGV Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
 - Vertretern der Konferenz der Prüfungsdirektoren des GdW
 - Vertretern der Praxis
- **Fertigstellung im Juli 2009**

- Bundesregierung hat am 18.03.2009 die novellierte EnEV 2009 beschlossen
- Inkrafttreten: 1. Oktober 2009
- Stichtag u. a. für
 - Anpassung KfW-Förderbedingungen
 - Aber: Zusage der KfW vor 1. Oktober 2009 hat 3 Jahre Bestand (ab 13. Monat Bereitstellungszinsen)

Anforderungen EnEV im Bestand

A)
Nachrüstpflichten
(unbedingte
Anforderungen)

B) Bedingte Anforderungen*
(nur im Falle einer Maßnahme,
Bagatellgrenze 10 %)

entweder

**Bauteil-
nachweis**

oder

**Primärenergie-
nachweis + H_T**
(140 % Neubau)

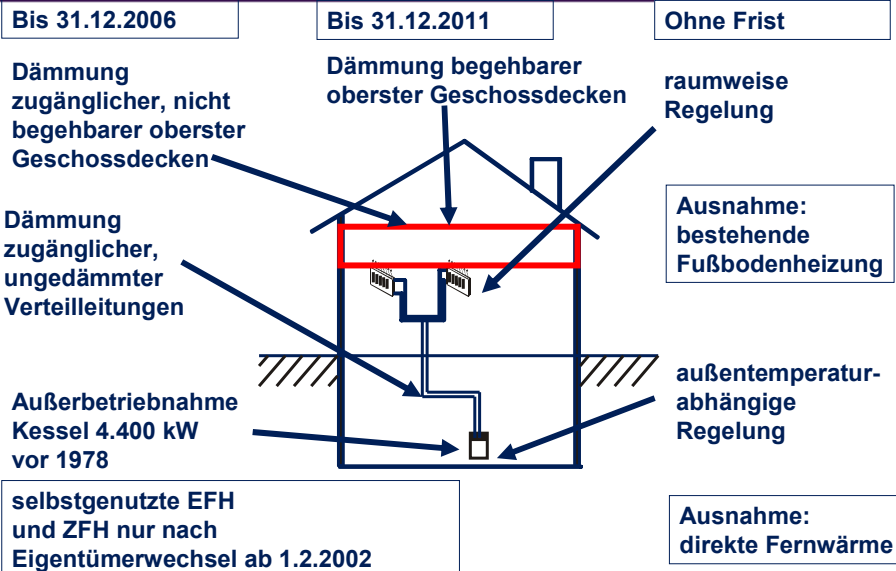
* Ausnahme: Bei Putzerneuerung einer energetisch schlechten Außenwand ($U > 0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$) wird aus der bedingten Anforderung eine **Nachrüstpflicht** für Wärmedämmung (gilt seit 2002).



Keine Putzerneuerungen im Sinne der EnEV sind:

- Putzreparaturen mit zusätzlichen Farbbeschichtungen
- Instandsetzung geschädigter Betonflächen

A) Nachrüstverpflichtungen – Anforderungen



B) Neue Bauteilanforderungen



Die Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile werden um 20-30 % abgesenkt.
Die notwendigen Dämmdicken erhöhen sich um ca. 4 cm.

Bauteil	U-Wert EnEV 2007	Dämmdicke EnEV 2007	U-Wert EnEV 2009	Dämmdicke EnEV 2009
	W/(m²K)	cm	W/(m²K)	cm
Außenwände	0,35	ca. 8-10	0,24	ca. 12-14 cm
Fenster / Türen	1,7		1,3	
Decken, Dächer, Dachschrägen	0,30	ca. 10 ca. 14 bzw. max mgl.	0,24	ca. 14 ca. 18 bzw. max mgl.

B) Neue Bauteilanforderungen

Bedingte Anforderung Außenwand:
 $U_{\max} = 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Entspricht Dämmstoffdicke von ca. 12-14 cm

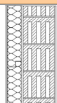
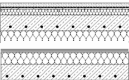
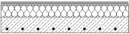



Bildquelle: artus GmbH

29

Energiebedingte Mehrkosten

EUR pro qm/Wfl.

Dämmkonstruktion	Beschreibung	U-Wert neu [W/(m ² K)]	Vollkosten [€]	
Außenwand			[€]	[€/m ² Bf]
	15 cm Wärmedämmverbundsystem (0,04 W/(m ² K)) auf Altputz, gewebearmierter Neuputz	0,22	65304	120
	8 cm Dämmung (0,035 W/(m ² K)), unterseitig, geklebt oder gedübelt oder bei Erneuerung des Bodenbelages oberseitig	0,30	11397	30
	14 cm Dämmung (0,035 W/(m ² K)), oberseitig, begehbare Bodenbelag	0,22	15196	40
	2-Scheiben-Wärmeschutzglasung, Kunststoffrahmen	1,40	68560	400
Modernisierung der Heizungstechnik und der Warmwasserbereitung			Vollkosten [€]	
Heizsystem	Einbau eines neuen Gas Brennwertkessels inkl. Schornsteinsanierung und neuem Speicher		17354	

76

13

18

80

20

Summe 207

Praxis: Energiebedingte Mehrkosten von 250 bis 300 EUR pro qm/Wfl.

30

Wie lässt sich die Wirtschaftlichkeit nachweisen?



- **§ 5 Abs. 1 EnEG** verlangt, dass die in den Rechts-VO aufgestellten Anforderungen **nach dem Stand der Technik erfüllbar** und **wirtschaftlich vertretbar sein** müssen
- **Wirtschaftlichkeit** ist damit **zwingende Voraussetzung** für die **Verfassungsmäßigkeit der EnEV**, da ansonsten **schwerwiegender Eingriff** in das **Eigentumsrecht** nach Art. 14 GG
- **Bundesregierung**: den **erhöhten Kosten** stehen **erhebliche Einsparungen** an Energie und **Energiekosten** gegenüber
- **Wohnungswirtschaft**: **Wirtschaftlichkeit** nur über **potenzielle Mieterhöhungen** gegeben

31

GdW Forderungen zur Bundestagswahl 2009



- **Verzicht** auf eine weitere **Verschärfung** der Anforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüst- und Nutzungspflichten
- Schaffung von **Rahmenbedingungen**, die es dem Investor ermöglichen, energetische Modernisierungen ökonomisch vertretbar durchzuführen
- **Kostensenkende Maßnahmen** (wozu auch Investitionszulagen zählen) sowie eine zielgerichtete Anpassung des Mietrechts
- **Wettbewerb und Kostentransparenz** auf den Energiemärkten müssen verbessert und Energiepreise wirksam kontrolliert werden, um sicherzustellen, dass durch Investitionen erreichte Energieeinsparungen den Nutzern dauerhaft zugute kommen

32

- **Erstellung eines politischen Positionspapiers**
 - Klimaschutzpolitische Initiative
 - Nachbesserungen EnEV 2009
 - Verhinderung EnEV 2012
- **Auf europäischer Ebene**
 - Beeinflussung EU-Gebäuderichtlinie