

24. und 25. Juni 2010 in München

**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. Aktuelles aus dem Bereich Rechnungslegung

- 1.1 Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 18: Latente Steuern
- 1.2 Pensionsrückstellung – Bewertungsalternativen
- 1.3 Komponentenansatz – handelsrechtliche Zulässigkeit?
- 1.4 Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW ES X)

2. Aktuelles aus dem Bereich Steuern

- 2.1 Wachstumsbeschleunigungsgesetz
- 2.2 Jahressteuergesetz 2010
- 2.3 Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer
- 2.4 Aktueller Sachstand zur Reform der Gemeindefinanzen
(Zukunft der Gewerbesteuer)
- 2.5 Aktueller Sachstand zur GdW-Initiative zur Abschaffung
von § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG
- 2.6 Aktueller Sachstand zum Musterverfahren EK 02

1

Aktuelles aus dem Bereich Rechnungslegung



1.1 Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 18: Latente Steuern

-
- **Verabschiedung des DRS 18 (near final standard) am 08.06.2010 vom DRS und Weiterleitung an das BMJ zur Bekanntmachung**
 - **IDW prüft die Rücknahme des IDW ERS HFA 27 (Entscheidung fällt aber erst im Herbst)**
 - **Zielrichtung des DRS 18: Konzernunternehmen (Aber: Ausstrahlungswirkung auch auf Einzelunternehmen)**
 - **Erstmalige Anwendung: Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2010 beginnen (Aber: Empfehlung für frühere Anwendung)**

Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 18: Latente Steuern – Inhalt (1)



- **Ermittlung aktiver latenter Steuern:** Anwendung des Vorsichtsprinzips, eine Anwendung pauschalierter Risikoabschläge wird abgelehnt (Grundlage ist steuerliche Planungsrechnung)
- **Steuerliche Verlustvorträge** sind bei der Berechnung aktiver latenter Steuern grds. nur zu berücksichtigen, soweit die Realisierung der Steuerentlastung innerhalb der nächsten 5 Jahre erwartet werden kann.
- **Aber: bei Passivüberhang (Folge passive latente Steuern):** liegen Verlustvorträge vor, so sind diese unabhängig von ihrem Realisationszeitpunkt bei der Ermittlung aktiver latenter Steuern zu berücksichtigen

| | | |
|-------------|--|---------------------|
| ▪ Beispiel: | Passive latente Steuern | 180 GE |
| | abzüglich | |
| | Aktive latente Steuern aus temporären Differenzen | -60 GE |
| | Verbleibender Passivüberhang | <u>120 GE</u> |
| | abzüglich | |
| | Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen (gesamt) | <u>-100 GE</u> |
| | Passivüberhang nach Verrechnungen | <u><u>20 GE</u></u> |

Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 18: Latente Steuern – Inhalt (2)



- **Ergebnis:** Es können die gesamten latenten Steuern aus Verlustvorträgen unabhängig von ihrem Realisationszeitpunkt angesetzt werden.
- **Aber: bei Aktivüberhang (Folge aktive latente Steuern):** Prüfung mittels Steuerplanung, in welcher Höhe aktive latente Steuern in den auf den Bilanzstichtag folgenden fünf Jahren realisiert werden können.

- **Beispiel:**

| | |
|--|---------------|
| Passive latente Steuern | 120 GE |
| abzüglich | |
| Aktive latente Steuern aus temporären Differenzen | -60 GE |
| Verbleibender Passivüberhang | <u>60 GE</u> |
| abzüglich | |
| Aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen (gesamt) | -100 GE |
| Aktivüberhang nach Verrechnungen | <u>-40 GE</u> |
| Innerhalb der nächsten fünf Jahre realisierbarer Betrag an aktiven latenten Steuern aus aufrechenbaren und unbegrenzt vortragsfähigen Verlustvorträgen | 30 GE |
| Verbleibender Aktivüberhang an aktiven latenten Steuern | <u>-10 GE</u> |

- **Ergebnis:** Es können nur aktive latente Steuern aus Verlustvorträgen in Höhe von 90 GE angesetzt werden.

- **Angaben im (Konzern)Anhang:**
 - Im Konzernanhang sind anzugeben:
 - a) auf welchen Differenzen oder steuerlichen Verlustvorträgen latente Steuern beruhen;
 - b) die Steuersätze, mit denen die Bewertung erfolgt ist.
 - **Qualitative Angaben zur Art der bestehenden Differenzen** oder steuerlichen Verlustvorträgen sind regelmäßig ausreichend, um die Erläuterungspflicht zu erfüllen.
- **Sonderproblematik: Teilwertaufstockung bei Wohnungsunternehmen**
 - HFA des IDW wird das Thema in einem eigenen Rechnungshinweis unter Berücksichtigung des DRS 18 behandeln

1

Aktuelles aus dem Bereich Rechnungslegung



1.2 Pensionsrückstellung – Bewertungsalternativen

Pensionsrückstellungen

- **Einzelbewertung vs. gesetzliche Pauschalregelung (15 Jahre)**
 - **Bewertungsspielraum bei Einzelbewertung**
 - **bezüglich der Laufzeit**
 - **bezüglich der Gruppenbildung**
- **Ermittlung nach BilMoG am 01.01. vs. 31.12.2010**
- **Behandlung von Unter- bzw. Überdeckungsbeträgen**

1

Aktuelles aus dem Bereich Rechnungslegung



1.3 Komponentenansatz – handelsrechtliche Zulässigkeit?

Grundsätzliche Zulässigkeit des Komponentenansatzes

- § 246 HGB: Ansatz von Vermögensgegenständen in der Bilanz: Vermögensgegenstand ist auch nach früheren Auffassung des HFA bei Immobilien der Grund und Boden einerseits und das Gebäude andererseits.
- Bei der Abgrenzung eines Vermögensgegenstandes kommt es nach herrschender Auffassung auf folgende Kriterien an:
 - **Einzelbeschaffbarkeit (selbstständige Verkehrsfähigkeit),**
 - **Einzelveräußerbarkeit und**
 - **Einzelverwertbarkeit.**

Fazit:

- **Komponentenweise Abschreibung** eines Vermögensgegenstands kann im Zweifelsfall als **planmäßige Abschreibung** i. S. d. § 253 Abs. 3 HGB n. F. betrachtet werden
- Als mit **§ 255 HGB unvereinbar** wird aber der **Teilabgang** und der **Teilzugang** gesehen.
- **Literatur:** "Mit dem funktionsgleichen Ersatz einzelner Komponenten eines Vermögensgegenstands wird weder ein neuer Vermögensgegenstand geschaffen, noch liegt eine Funktions-/Wesensänderung eines vorhandenen Vermögensgegenstands vor; mangels Zerstörung/Vollverschleißes des gesamten Vermögensgegenstands ist dergleichen keine sog. Zweit-Herstellung gegeben."
(Herzig, Briesemeister, Joisten, Vossel in WPg 11/2010)
- **IDW** sieht **Zulässigkeit** weiter gegeben (IDW RH HFA 1.016), so auch **Beck'scher Bilanzkommentar** zu § 255 Tz. 391 (7. Auflage)

1

Aktuelles aus dem Bereich Rechnungslegung



1.4 IDW Standard: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S)

Aktueller Stand

- **Abstimmung im IDW zwischen IFA und FAUB ist erfolgt**
- **DCF-Verfahren wird als ein gleichwertiges Bewertungsverfahren innerhalb der ertragsorientierten Verfahren dargestellt**
- **GdW konnte seine Punkte zur Verfahrensweise des DCF-Verfahrens mit einbringen**
- **Entwurfssfassung liegt vor**
- **Weiterer Zeitplan:
Veröffentlichung des Entwurfs**

2 Aktuelles aus dem Bereich Steuern

-
- 1. Wachstumsbeschleunigungsgesetz**
 - 2. Jahressteuergesetz 2010**
 - 3. Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer**
 - 4. Aktueller Sachstand zur Reform der Gemeindefinanzen
(Zukunft der Gewerbesteuer)**
 - 5. Aktueller Sachstand zur GdW-Initiative zur Abschaffung
von § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG**
 - 6. Aktueller Sachstand zum Musterverfahren EK 02**

1. Wachstumsbeschleunigungsgesetz



- **Änderung bei der Grunderwerbsteuer – GrESt-Freistellung von bestimmten Grundstücksübergängen im Konzern (§ 6 a GrEStG)**
 - Beteiligung des Mutterunternehmens unmittelbar/mittelbar mind. 95% ununterbrochen fünf Jahre vor und nach Umwandlung
 - **Kritik:** Ausschluss der nicht-konzernverbundenen Unternehmen und zu enge Voraussetzungen für die Nutzung durch konzernverbundene Immobilienunternehmen

- **Änderung bei der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung von unbeweglichen WiG des AV (§ 8 Nr. 1 e GewStG)**
 - Reduzierung des Hinzurechnungssatzes von 65% auf **50%**
 - **Fazit:** Marginale Verbesserung

- **Änderungen im Bereich der Zinsschranke (§ 4 h EStG)**
 - Dauerhafte Geltung der erhöhten Freigrenze von 3 Mio. EUR
 - Einführung eines EBITDA-Vortrags auf fünf Jahre
 - Anhebung der Bagatellgrenze beim Vergleich der EK-Quoten im Konzern auf zwei Prozentpunkte
 - **Fazit:** Marginale Verbesserungen

 - **Änderungen bei der Verlustabzugsbeschränkung (§ 8 c KStG)**
 - Zulassung des Verlustübergangs in Höhe der stillen Reserven
 - Einführung einer Konzernklausel
 - **Kritik:** Erfordernis der 100%igen Beteiligung ist praxisfern
 - Dauerhafte Geltung der Sanierungsklausel (§ 8 c Abs. 1 a KStG)
 - **Anmerkung:** Keine Anwendung der Sanierungsklausel wg. Einleitung eines förmliches Prüfverfahrens durch die Europäische Kommission wg. Beihilfeproblematik
- ➔ **FAZIT: Wachstumsbeschleunigungsgesetz für WoWi wenig hilfreich!**

2. Jahressteuergesetz 2010

-
- **Kabinettsbeschluss am 21.05.2010**
 - **Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens (Stand Ende Mai 2010):**
 - 01.07.2010: 1. Lesung BT
 - 09.07.2010: 1. Beratung BR
 - 29.09.2010: Anhörung im BT-Finanzausschuss
 - 29.10.2010: 2./3. Lesung BT
 - 26.11.2010: 2. Beratung BR

Geplante Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger (§ 13 b UStG) ...



... auf die steuerpflichtige Reinigung von Gebäuden und Gebäudeteilen.

Gesetzesbegründung: Hierunter "fällt insbesondere die Reinigung von Gebäuden einschließlich Hausfassadenreinigung, von Räumen und von Inventar, einschließlich Fensterreinigung".

- **Voraussetzung für die Umkehr der Steuerschuldnerschaft hinsichtlich der bezogenen Reinigungsleistungen ist:**

Der Leistungsempfänger ist Unternehmer und erbringt selbst derartige Reinigungsleistungen.

- ➔ **Betroffenheit von Wohnungsunternehmen wird gesehen.**
- ➔ **GdW: Forderung einer Bagatellgrenze – ähnlich der Ausnahmeregelung bei Bauleistungen (10%-Grenze)**

3. Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer (1)



-
- **Länderübergreifende Arbeitsgruppe (Federführung NRW)**
 - **Aufgaben**
 - Sichtung und Aufbereitung aller bislang diskutierten Modelle zur Reform der Grundsteuer
 - Berichterstattung der Ergebnisse an die Finanzministerkonferenz **voraussichtlich im Herbst 2010**

 - **Interessenvertretung auf Bundes- und Länderebene**
 - Gemeinsame Position des GdW und seiner Regionalverbände
 - Gemeinsame Position der BSI
 - Gemeinsames Vorgehen von GdW und DMB
 - Gespräche mit DST
 - ➔ **Wichtigste Forderung des GdW: Keine Einbeziehung der Grundsteuerreform in die Reform der Gemeindefinanzen**

3. Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer (2)

-
- **Eckpunkte für eine Reform der Grundsteuer:**
 - Aufkommensneutralität
 - Bemessungsgrundlage, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren) und nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt
 - Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes
 - Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung

4. Aktueller Sachstand zur Reform der Gemeindefinanzen (Zukunft der Gewerbesteuer)



-
- **04.03.2010:**
Konstituierende Sitzung der Gemeindefinanzkommission
 - Vertreten sind BMF (Vorsitz), BMI, BMWi, Länder, DST, DStGB, DLT

 - **Aufgaben:**
 - Erarbeitung von Vorschlägen zur Neuordnung der Gemeindefinanzierung
 - Prüfung, ob Ersatz der Gewerbesteuer durch höheren Anteil an der Umsatzsteuer und einen kommunalen Zuschlag auf die Einkommen- und Körperschaftsteuer mit eigenem Hebesatzrecht
 - Vorlage eines Abschlussberichtes **bis Herbst 2010**

 - **Weiterer Zeitplan:**
 - 17.06.2010: Sitzung der **AG "Kommunalsteuern"**
 - 07.07.2010: Sitzung der Gemeindefinanzkommission

5. Aktueller Sachstand zur GdW-Initiative zur Abschaffung von § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG



- **Bürgerentlastungsgesetz (Krankenversicherung)**
 - **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
- Ergebnisse der Befragung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu § 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG wurden zwischenzeitlich den ESt- und KSt-Referatsleitern des Bundes und der Länder vorgestellt
 - **Ergebnis:**
 - Länderreferenten könnten sich Abschaffung mehrheitlich vorstellen
 - **Voraussetzung:** Fiskalische Auswirkungen müssen tragbar sein
 - Berechnungen des BMF liegen noch nicht vor
- ➔ **Erneut Forderung nach Abschaffung im Rahmen des JStG 2010**

6. Aktueller Sachstand zum 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** (Genossenschaft) gegen die Ausgestaltung des Antragswahlrechts (§ 34 Abs. 16 KStG) gefunden

 - **Aktuell:** Prozessvertreter für Musterverfahren hat im November 2009 **Klage** beim **FG Münster** eingereicht (Aktenzeichen 9 K 3993/09 K)
 - Weiteres Verfahren mit gleichem Prozessvertreter (privates Unternehmen)