

---

**7. und 8. Juli 2011 in Rostock**

**Bericht aus Berlin:**

**Aktuelle Entwicklungen in der Finanzierung und der  
Steuergesetzgebung**

**WP/StB Ingeborg Esser**

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## **1. Aktuelles aus dem Bereich der Finanzierung**

1.1 Basel III

1.2 SEPA (Single Euro Payments Area)

## **2. Aktuelles aus dem Bereich Steuern**

2.1 Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer  
inkl. Bericht über erste Ergebnisse der GdW-Datenerhebung

2.2 Aktueller Sachstand zur E-Bilanz

2.3 § 13b UStG-Problematik bei Bauträgerleistungen

1

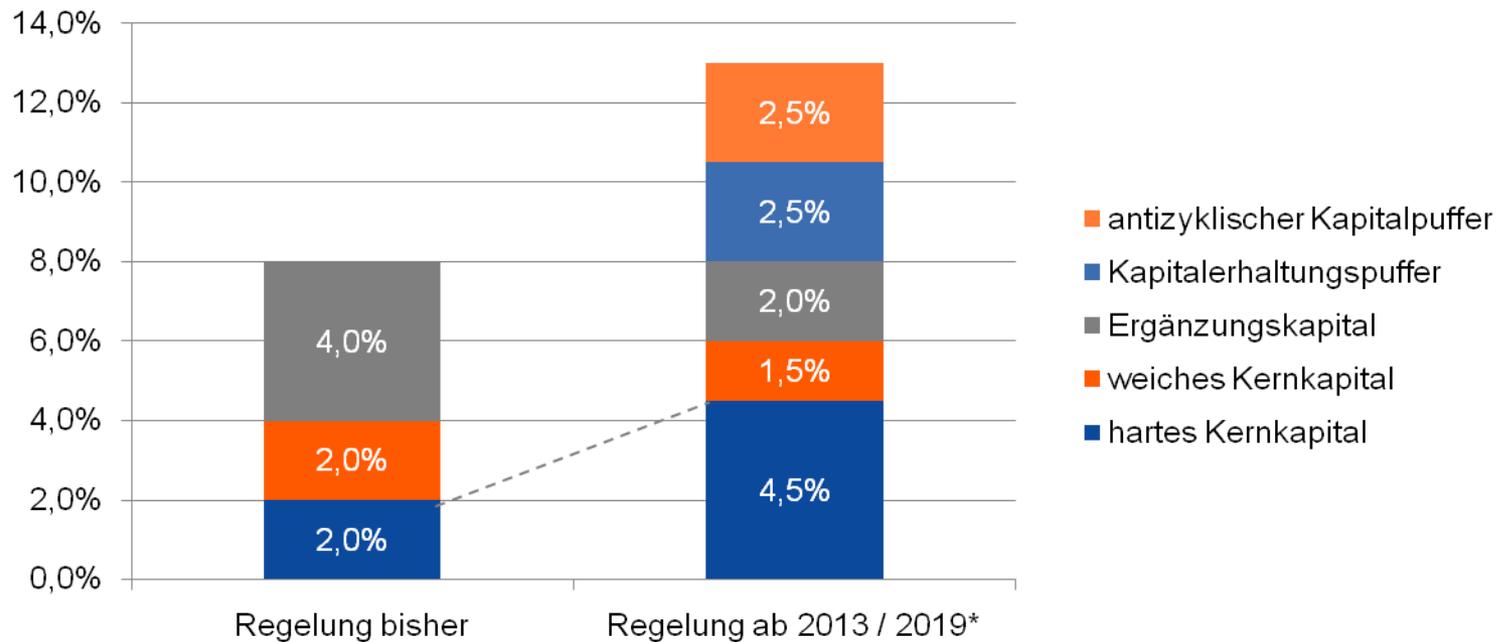
# Aktuelles aus dem Bereich der Finanzierung

---

## Neue Eigenkapitalanforderungen nach Basel III

- Unter **Basel III** wird es eine **neue Definition der Kapitalbestandteile** geben:
  - **hartes Kernkapital** (gezeichnetes Kapital zzgl. Gewinn- und Kapitalrücklagen)
  - **weiches Kernkapital** (insbesondere stille Einlagen)
  - **hartes + weiches Kernkapital = Gesamtkernkapital = Tier 1-Kapital**

## Neue Eigenkapitalanforderungen nach Basel III



## Wohnungswirtschaftliche Aktivitäten

- **Gespräche in Brüssel** mit den zuständigen deutschen EU-Parlamentariern zu Basel III
- **Themen:**
  - **Beibehaltung des Mitgliedstaaten-Wahlrechts**, wonach Wohnimmobilienkredite im sog. Standardansatz nur mit 50 % Risiko zu gewichten sind.
  - **Beibehaltung des Wahlrechts beim sog. fortgeschrittenen Ansatz**, auf Langfrist-Risikozuschläge zu verzichten, wenn es sich um mittelständische Unternehmen handelt.
- EU-Richtlinie zur Umsetzung von Basel III wird im Juli 2011 erwartet

## Beibehaltung des Mitgliedstaaten-Wahlrechts

- **Konsultationsphase seit 2008**
- **Aktueller Stand :**
- "For exposures to corporates situated in the European Union and having consolidated sales and consolidated assets of less than EUR 500 million, institution may set M as set out in paragraph 1 instead of applying paragraph 2.
- Institutions may replace EUR 500 million total assets with EUR 1000 million total assets for corporates which primarily **develop** non-speculative residential real estate."
- **Alte Fassung:** ... which primarily invest in real estate.

## Beibehaltung des Wahlrechts beim sog. fortgeschrittenen Ansatz

### Aktueller Stand:

2. "Institutions shall consider an exposure or any part of an exposure as fully and completely secured for the purposes of paragraph 1, only if the following conditions are met:
  - a) the value of the property does not materially depend upon the credit quality of the borrower. This requirement does not preclude situations where purely macro-economic factors affect both the value of the property and the performance of the borrower;
  - b) the risk of the borrower does not materially depend upon the performance of the underlying property or project, but rather on the underlying capacity of the borrower to repay the debt from other sources. For those other sources, institutions shall determine maximum loan-to-income ratio as part of their lending policy and obtain suitable evidence of the relevant income when granting the loan. As such, repayment of the facility does not materially depend on any cash flow generated by the underlying property serving as collateral."

- **EU-Verordnungsentwurf legt für Lastschriftverfahren konkretes Umstellungsdatum von 24 Monaten nach Inkrafttreten der Verordnung fest (voraussichtlich Ende 2013)**
- Bei der Einführung des SEPA-Verfahrens müssen aus Sicht des GdW zwingend folgende Punkte berücksichtigt werden:
  - Schaffung einer gesetzlichen Regelung, nach der die für das etablierte Lastschriftverfahren erteilten Ermächtigungen auch für das SEPA-Verfahren verbindlich sind, und
  - Klarstellung, dass Autorisierungen für das SEPA-Verfahren auch formularvertraglich zulässig und wirksam sind.
- GdW ist einer Verbändeinitiative beigetreten, die diese Forderungen



- **Aktueller Sachstand (ZKA-Vorschlag):**
  - **ZKA** geht davon aus, dass die neuen Bedingungen für **SEPA-Lastschriften** auch für vor Inkrafttreten des SEPA-Lastschriftverfahrens erteilte Einzugsermächtigungen gelten.
  - **Voraussetzung** dafür ist allerdings, dass der Kunde über die Änderung der AGB informiert wurde und dieser Änderung nicht widersprochen hat (Überleitung auf das SEPA-Lastschriftverfahren mittels Änderung der AGB).
  - Grundlage: **zweistufiges Verfahren** für die Umstellung auf das SEPA-Lastschriftmandat
  - Grundsätzlich besteht bereits heute die Möglichkeit ein sogenanntes **SEPA-Kombimandat** z. B. bei Neuabschluss eines Mietvertrags zu vereinbaren.

## Zweistufiges Verfahren für die Umstellung auf das SEPA-Lastschriftmandat

### 1. Verhältnis Kreditinstitut des Mieters (Zahlstelle) zu Mieter (Zahler)

- Hat der Mieter dem Wohnungsunternehmen eine Einzugsermächtigung erteilt, mit der er das Wohnungsunternehmen ermächtigt, Zahlungen von seinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen, weist er damit zugleich die Bank an, die vom Wohnungsunternehmen auf sein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
- Mit der Einzugsermächtigung autorisiert der Kunde gegenüber seiner Bank die Einlösung von Lastschriften des Wohnungsunternehmens.
- Diese Einzugsermächtigung gilt als SEPA-Lastschriftmandat.

## 2. Verhältnis Bank des Wohnungsunternehmens (Inkassostelle) zu Wohnungsunternehmen (Zahlungsempfänger)

- Die Aufnahme einer Regelung zur Nutzung der Einzugsermächtigung als SEPA-Lastschriftmandat für SEPA-Basislastschriften erfolgt unter folgenden **Voraussetzungen**:
  - Es liegt eine (bestehende) **schriftliche Einzugsermächtigung** des Mieters an das Wohnungsunternehmen vor.
  - Es liegt eine **Vereinbarung der Vautorisierung** und Nutzung als SEPA-Lastschriftmandat zwischen Mieter und Kreditinstitut des Mieters vor (vgl. Stufe 1). Dieser Punkt ist kritisch zu sehen, da dem Wohnungsunternehmen keine Informationen über das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Kreditinstitut des Mieters vorliegen.
  - Es erfolgt eine **Unterrichtung des Mieters** durch das Wohnungsunternehmen vor dem erstem SEPA-Lastschrifteinzug.

**Inhalt**

**2.1 Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer  
inkl. Bericht über erste Ergebnisse der GdW-Datenerhebung**

**2.2 Aktueller Sachstand zur E-Bilanz**

**2.3 § 13b UStG-Problematik bei Bauträgerleistungen**

**2.1**

**Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer  
inkl. Bericht über erste Ergebnisse der GdW-Datenerhebung **GdW****

---



- **28.01.2010**  
**Einsetzung einer länderoffenen Arbeitsgruppe unter Beteiligung des BMF (Federführung hat NRW)**
  
- **Konstituierende Sitzung im Herbst 2010**
  - **Auftrag der Arbeitsgruppe**
    - Bestandsaufnahme und Bewertung der bisher entwickelten Reformansätze
    - Unterbreitung von Vorschlägen zur Reform der Grundsteuer sowie für das weitere Verfahren an die Finanzministerkonferenz
  
- **Interessenvertretung auf Bundes- und Länderebene**
  - Gemeinsame Position des GdW und seiner Regionalverbände
  - Gemeinsame Position der BSI
  - Gemeinsames Vorgehen von GdW und DMB

- **Eckpunkte des GdW und seiner Regionalverbände für eine Reform der Grundsteuer:**
  - Aufkommensneutralität
  - Bemessungsgrundlage, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist, den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt (kein Sachwertverfahren), nicht zu einer Erhöhung der Mietbelastung führt und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer an die Mieter gerecht wird
  - Berücksichtigung des strukturellen Leerstandes
  - Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung

- **Urteil des BFH vom 30.06.2010 (Az.: II R 60/08)**
  - Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer
  - **BFH:**
    - Die Vorschriften zur Einheitsbewertung des Grundvermögens werden trotz verfassungsrechtlicher Zweifel – jedenfalls für Stichtage bis zum 01.01.2007 – als verfassungsgemäß beurteilt.
    - **Aber:** Das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer ist mit verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG), nicht vereinbar.

<b>1. Modell A (Bayern) aus 2000</b>	<b>Flächenverfahren</b>
<b>2. Modell B aus 2000</b>	<b>Vereinfachtes Sachwertverfahren</b>
<b>3. Reine Bodenwertsteuer (Modell C) aus 2000</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>
<b>4. Modell Bayern/Rheinland-Pfalz aus 2004</b>	<b>Weiterentwicklung Modell B (Vereinfachtes Sachwertverfahren)</b>
<b>5. Modell Bremen aus 2009</b>	<b>Vereinfachte Verkehrswerte</b>
<b>6. Modell Baden-Württemberg, Bayern und Hessen (Süd) aus 2010</b>	<b>Weiterentwickeltes Flächenverfahren mit städtebaulicher Komponente</b>
<b>7. Modell Thüringen aus 2011</b>	<b>Kombination Bodenrichtwert und Flächenverfahren für Gebäude</b>

- **Finanzministerkonferenz am 27.01.2011**
  - Zunächst sollen die **Auswirkungen** von 3 diskutierten Reformansätzen (Modell Bremen; Modell Baden-Württemberg, Bayern, Hessen; Modell Thüringen) anhand **bundesweiter Stichproben** getestet sowie die Bürokratie- und Verwaltungskosten ermittelt werden (zuständig: Statistisches Bundesamt).
- **Abschluss der Verprobung voraussichtlich im Sommer 2011**
  - **Ziel:** Bis Ende 2011 soll der Finanzministerkonferenz ein entsprechender Vorschlag unterbreitet werden.
- **Aktivitäten des GdW**
  - Gegenüber dem BMF wurde die Bereitschaft der Mitgliedsunternehmen zur Beteiligung an dieser Stichprobenerhebung signalisiert.
  - Parallel wurde eine GdW-interne Datenerhebung in ausgewählten Modellstädten durchgeführt. **Zu den ersten Ergebnissen ...**

## Untersuchte Modelle:

- **Modell Bremen aus 2009**  
→ Vereinfachte Verkehrswerte  
(GdW: "vereinfachte" Ertragswerte nach ImmoWertV)
- **Modell Baden-Württemberg, Bayern und Hessen (Süd) aus 2010**  
→ Flächenverfahren
- **Modell Thüringen aus 2011**  
→ Kombination Bodenrichtwert und Flächenverfahren für Gebäude

- **Hamburg**
- **Bremen**
- **Berlin (Ost und West)**
- **Magdeburg**
- **Köln**
- **Erfurt**
- **Dresden**
- **Frankfurt (Main)**
- **Stuttgart**
- **München**

- **Anzahl der WE**
- **Baujahr**
- **Baualtersklasse**
  - ➔ Altbau vor 1949, 1949 – 1969, 1970 – 1989, ab 1990
- **Bauweise**
- **Gebäudezustand**
  - ➔ unmodernisiert, teilmodernisiert, vollmodernisiert/Neubau
- **Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>**
- **Gebäude(-grund-)fläche in m<sup>2</sup>**  
= bebauter Teil der Grundstücks
- **Anzahl der Geschosse**
- **Wohnfläche in m<sup>2</sup>**
- **Aktuelle monatliche Nettokaltmiete in EUR/m<sup>2</sup>**
- **Einheitswert inkl. Jahresrohrente lt. EW-Bescheid**
- **Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup>**

# Modell Bremen

(GdW: Berechnung anhand "vereinfachter" Ertragswerte nach ImmoWertV)

**Aktuelle Jahresnettokaltmiete**

**./. Bewirtschaftungskosten**

**./. Bodenwertverzinsung**

**x Vervielfältiger**

**= Gebäudewert**

**Grundstücksfläche**

**x Bodenrichtwert**

**= Bodenwert**

**= Grundstückswert**

**Gebäudewert**

**+**

**Grundstückswert**

**=**

**"vereinfachter" Ertragswert**

## Hinweis:

Messbetragsverfahren weiterhin erforderlich. Steuermesszahlen noch nicht bekannt.

## Bemessungsgrundlage der Grundsteuer (Bebaute Grundstücke)

=

**Äquivalenzzahl** für Gebäudeflächen x Gebäudefläche (m<sup>2</sup>)

+

**Äquivalenzzahl** für Grundstücksfläche x Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>)

### Hinweise:

Als nutzungsartabhängige Äquivalenzzahlen sind derzeit vorgesehen:

- **20 Cent/m<sup>2</sup>** für zu **Wohnzwecken** genutzte Gebäudeflächen
- **40 Cent/m<sup>2</sup>** für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen
- **2 Cent/m<sup>2</sup>** für die **Grundstücksfläche**

**Gebäudefläche** ergibt sich aus der Gebäudegrundfläche multipliziert mit der Anzahl der oberirdischen Geschosse.

[Hebesatz findet Anwendung auf ermittelte BMG (Messbetragsverfahren entfällt)]

## Bemessungsgrundlage der Grundsteuer = Grundsteuerwert (Bebaute Grundstücke)

=

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>) x **Bodenrichtwert** x 0,5 v. T.  
(= Bodenwert)

+

Bruttogrundfläche des Gebäudes (m<sup>2</sup>) x **Äquivalenzwert**  
(= Gebäudewert)

### Hinweise:

#### Als nutzungsbezogene Äquivalenzwerte sind derzeit vorgesehen:

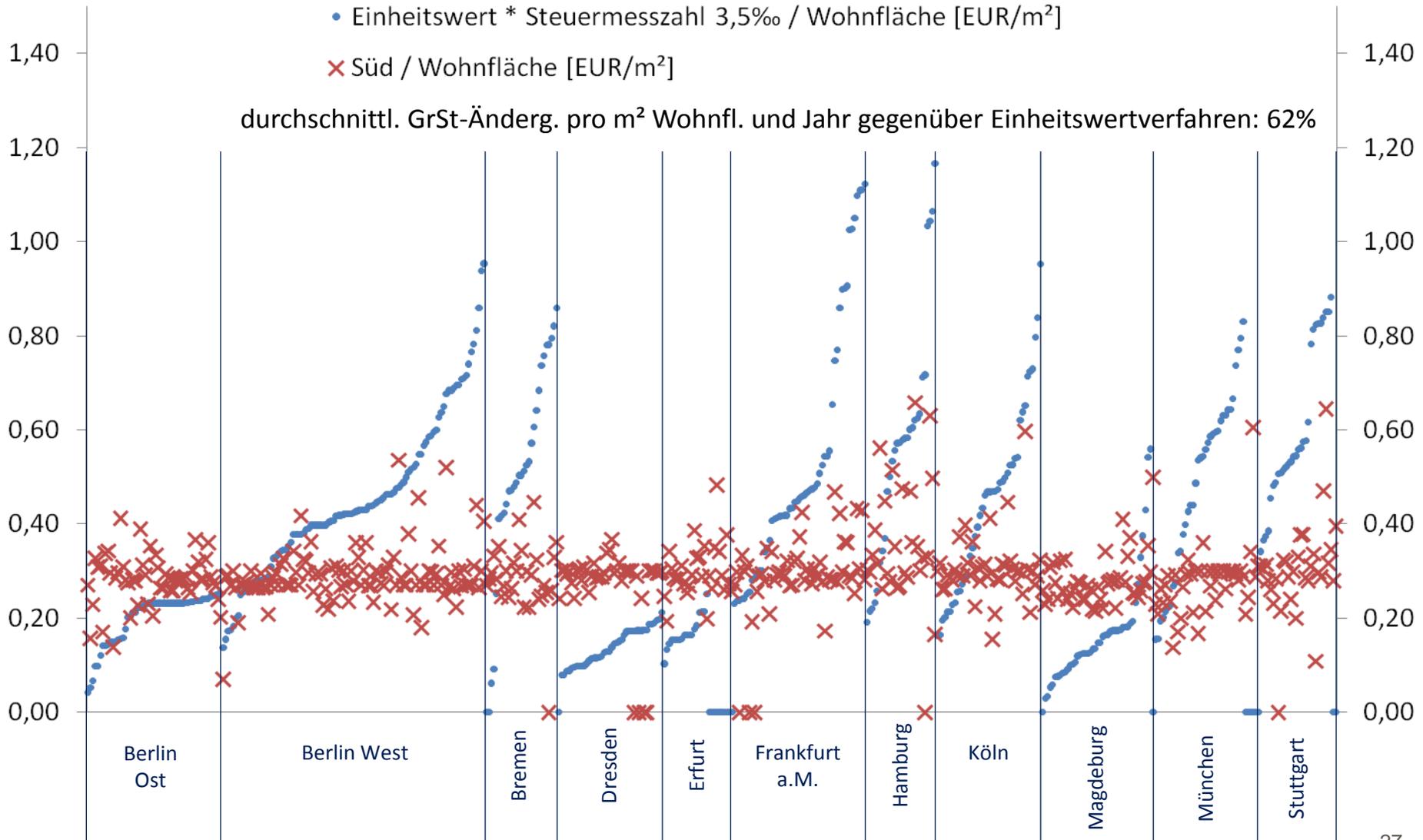
- **20 Cent/m<sup>2</sup>** für zu **Wohnzwecken** genutzte Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche)
- **40 Cent/m<sup>2</sup>** für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche)

**Bruttogrundfläche** ist die Summe aus den Gebäudeflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes.

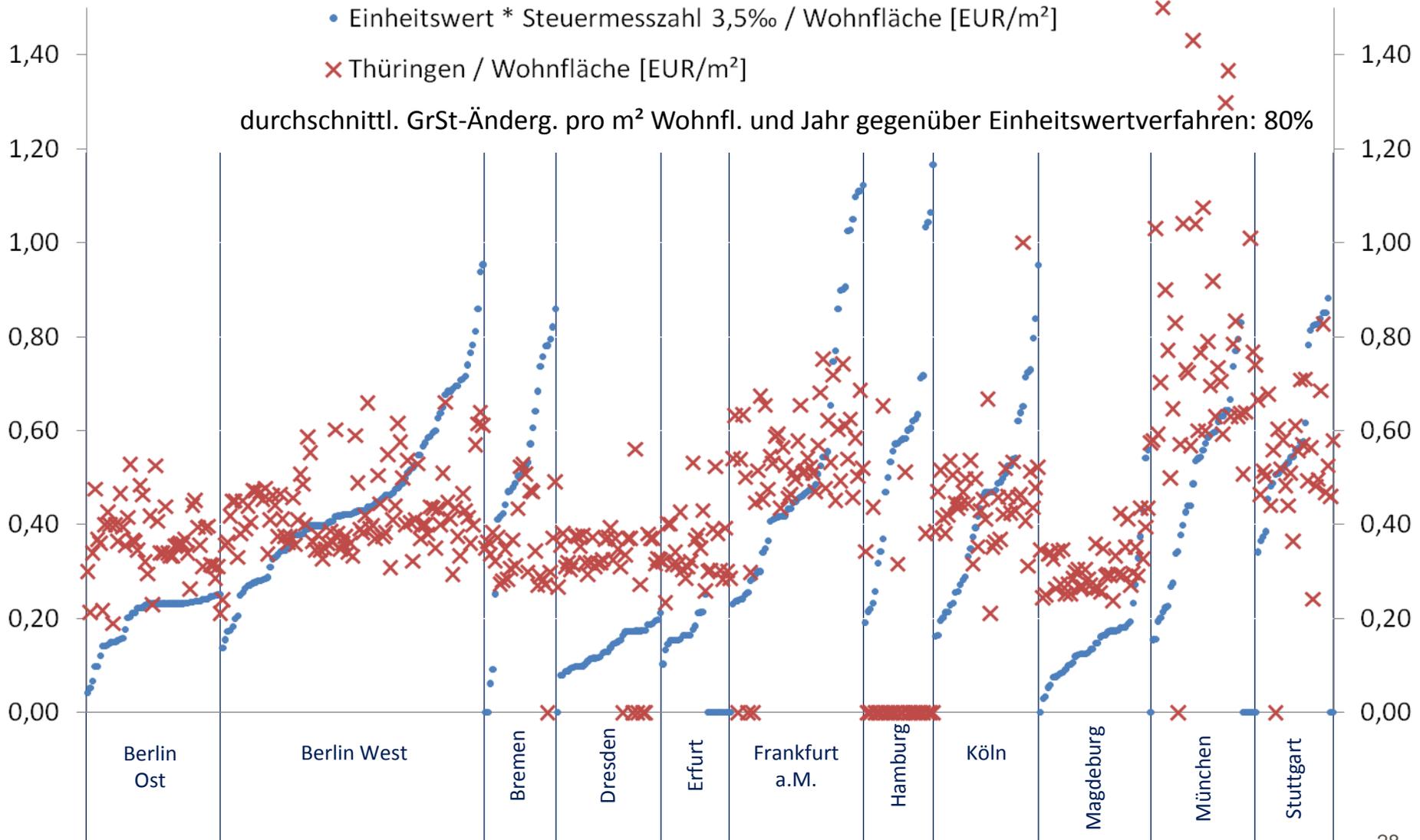
[Hebesatz findet Anwendung auf ermittelte BMG (Messbetragsverfahren entfällt)] 25



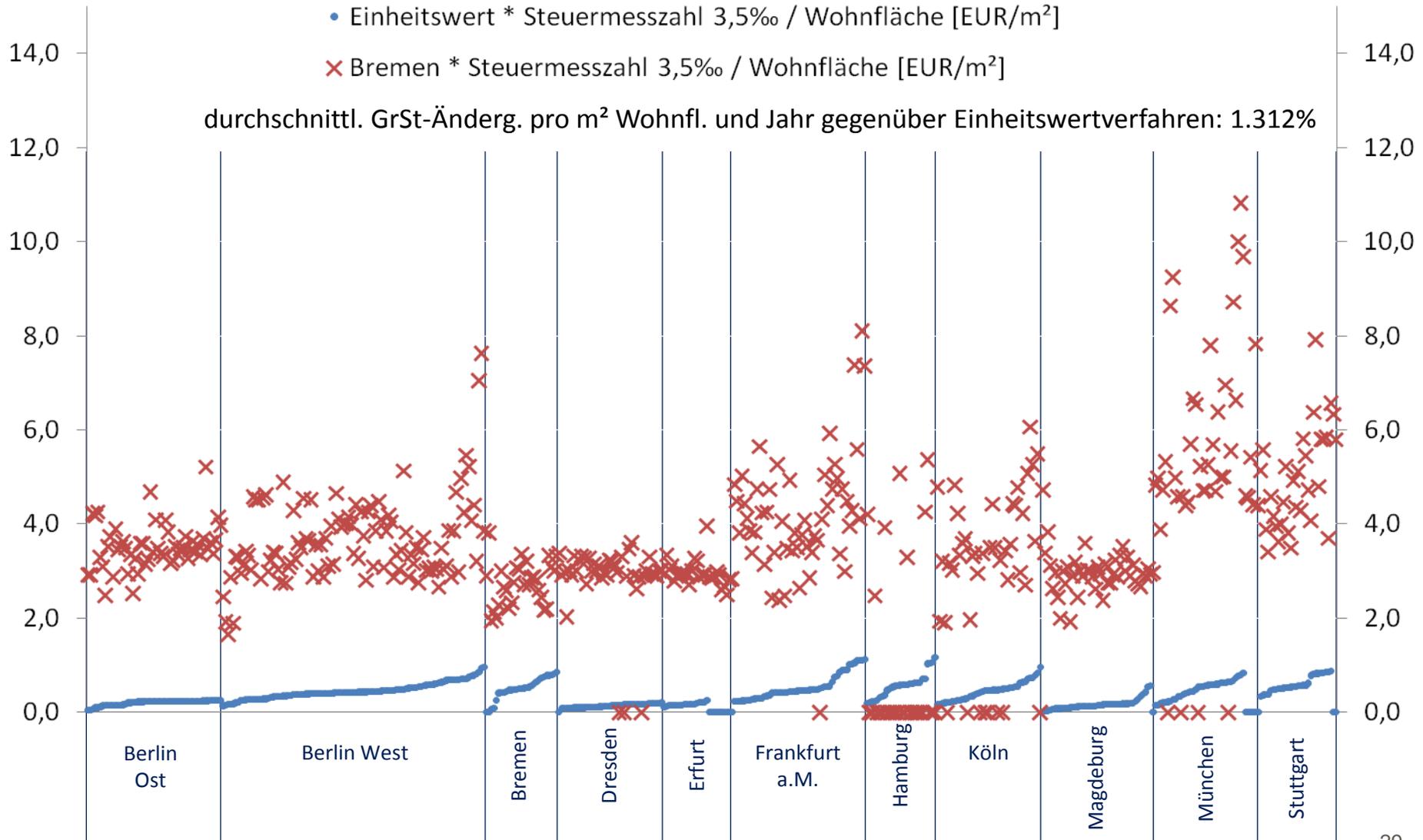
# Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Modell Süd



# Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Modell Thüringen



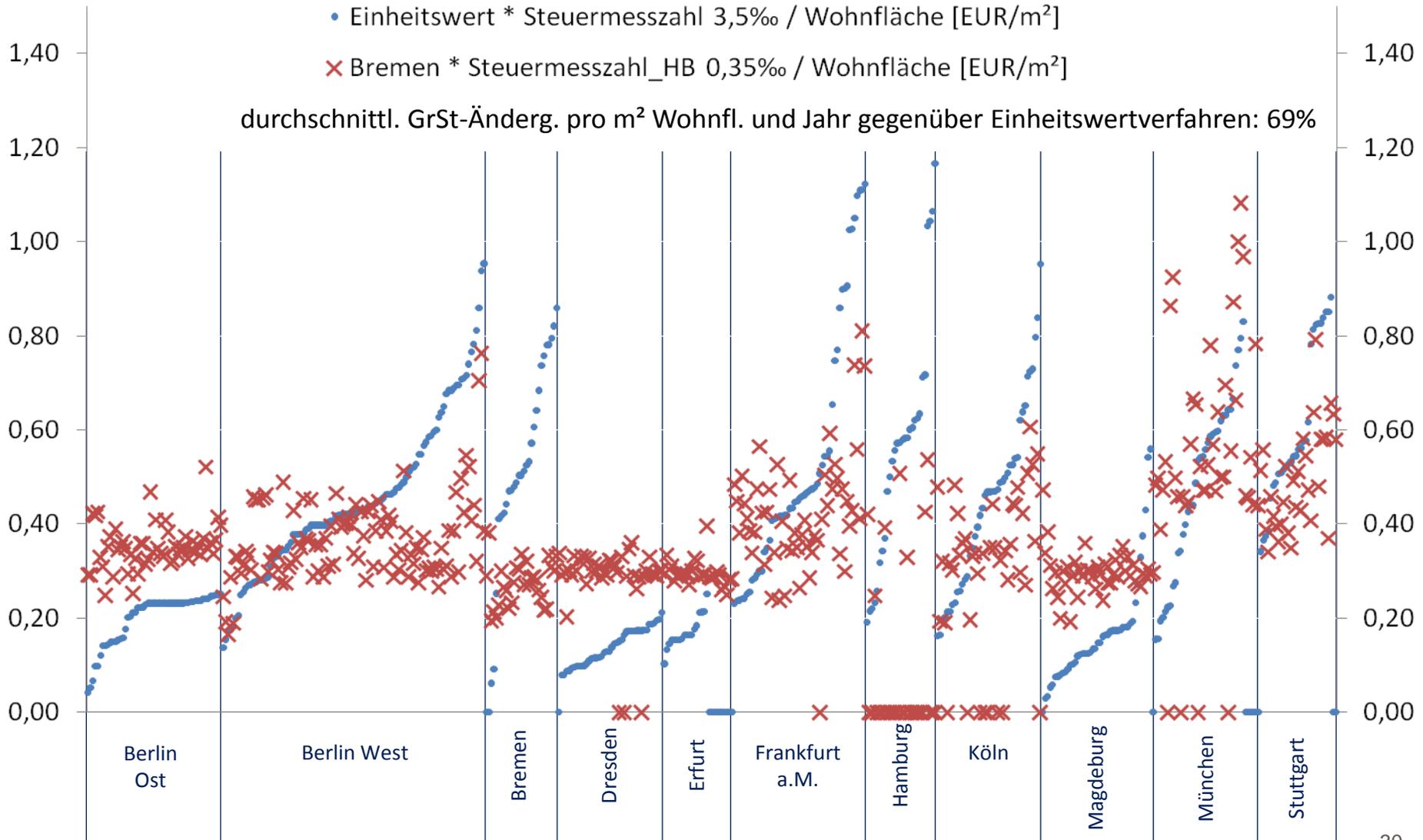
# Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Städten Modell Bremen



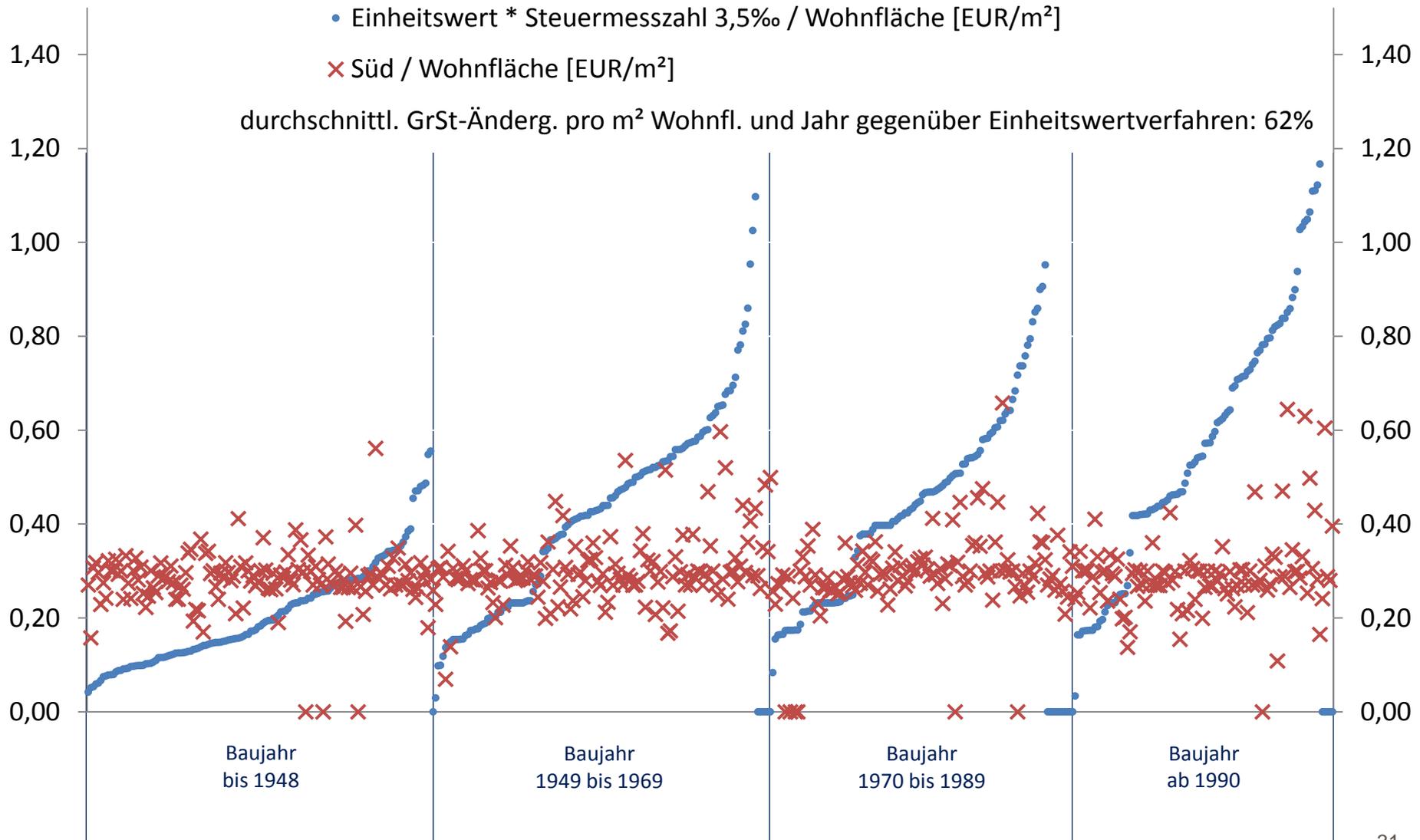
# Vergleich mit Einheitswertverfahren

## nach Städten

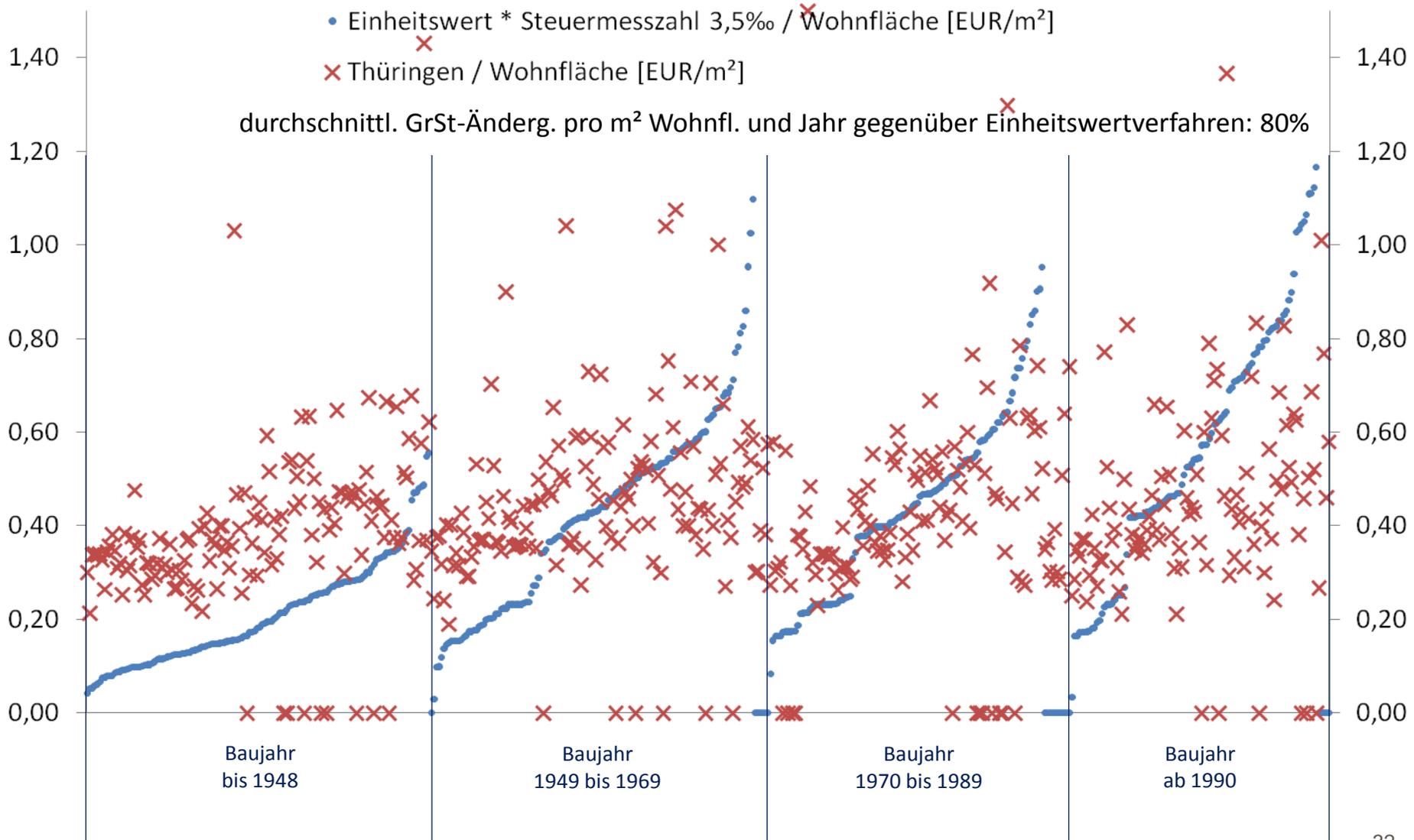
### Modell Bremen – "Steuermesszahl\_HB" = 0,35‰



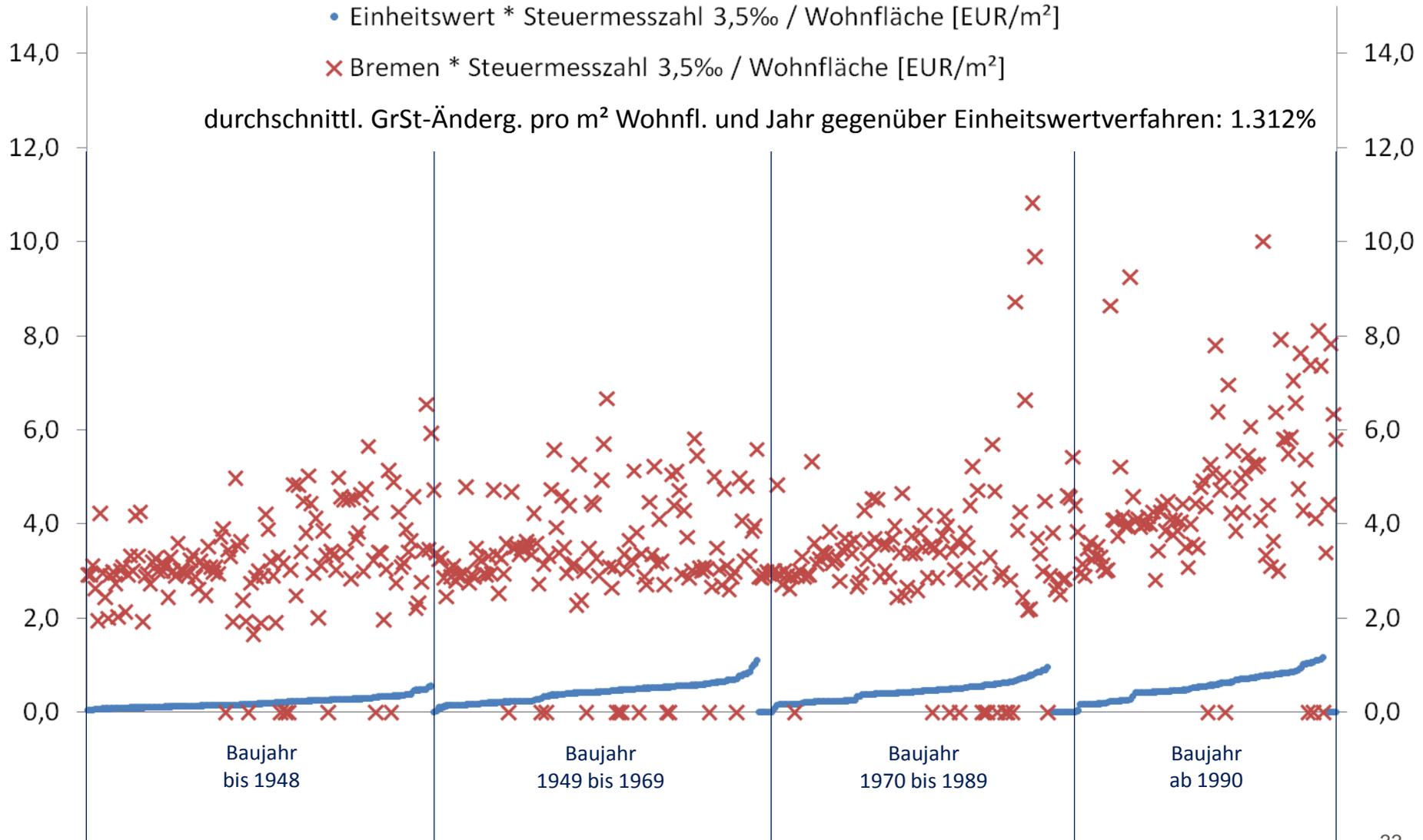
# Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Baualtersklassen Modell Süd



# Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Baualtersklassen Modell Thüringen



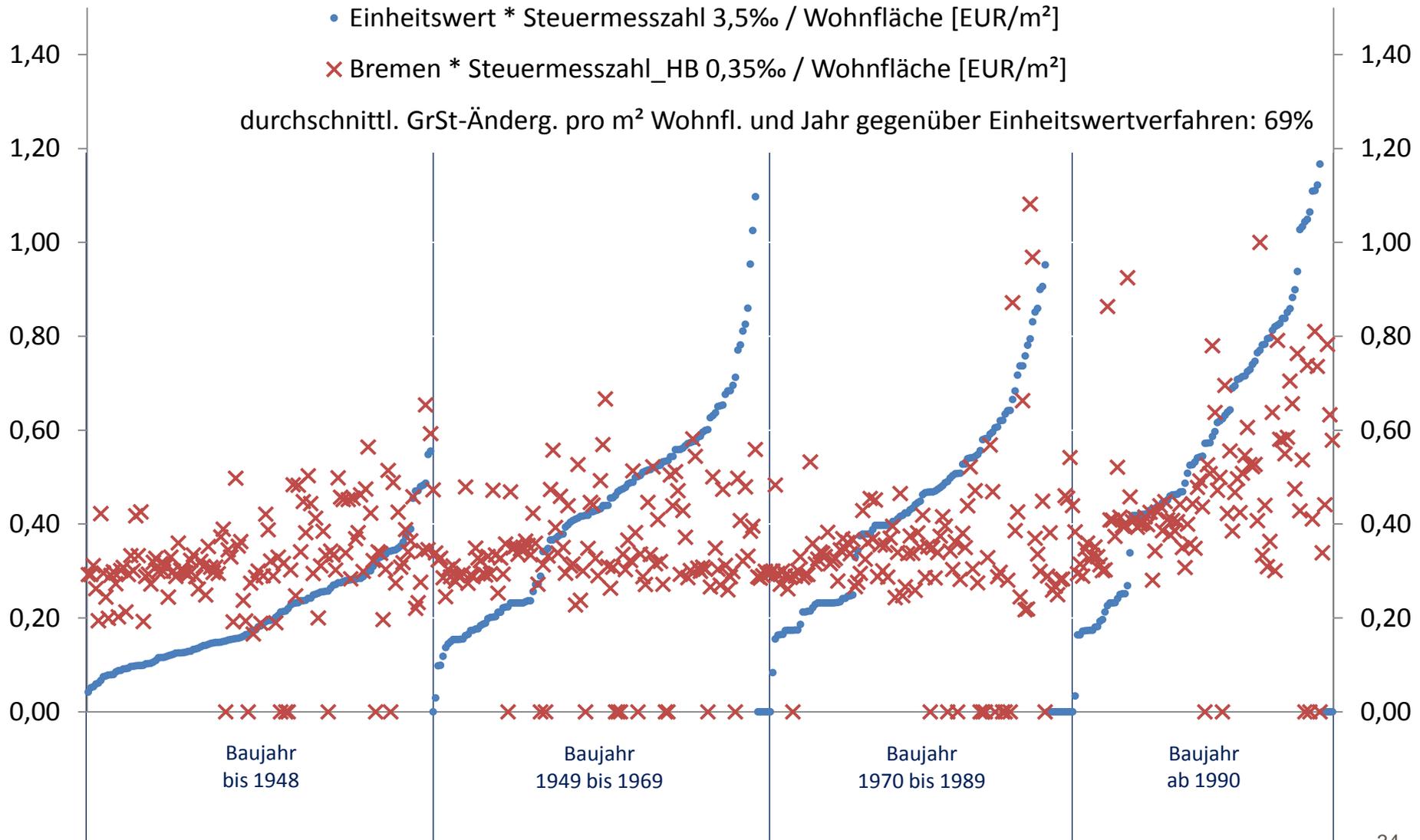
# Vergleich mit Einheitswertverfahren nach Baualtersklassen Modell Bremen



# Vergleich mit Einheitswertverfahren

## nach Baualtersklassen

### Modell Bremen – "Steuermesszahl\_HB" = 0,35‰



- **Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze**
  - Ermittlung durch Gutachterausschüsse anhand Kaufpreissammlung
  - Vergangenheitsorientierte Ermittlung
  - Qualität der Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze an sich ???
  - Zeitnahe Kenntnis über Veränderungen überhaupt möglich ???
  
- ➔ **Verfahren sehr verwaltungsaufwändig !**
  - Ermittlung der GrSt-BMG für Unternehmen auch kaum nachprüfbar !
  
- ➔ **Abstellen auf Verkehrswerte bedeutet aber auch eine sich – voraussichtlich – jährlich ändernde BMG für die GrSt**
  - Konsequenzen für die Weiterbelastung der GrSt an die Mieter !

- **Grundstücks- und Gebäudeflächen müssen i. d. R. einmalig erfasst werden**
  - Ist zunächst mit Aufwand verbunden, da zum Teil bislang noch nicht bzw. nicht vollständig erfasst
  - **Problem:**  
**Übergroße Grundstücke schlagen bei der Wertermittlung durch !**
  - Anwendung feststehender Äquivalenzzahlen für Grundstücks- und Gebäudeflächen bedeutet Kontinuität
  
- ➔ **Flächenverfahren an sich weniger verwaltungsaufwändig !**
  - Ermittlung der GrSt-BMG für Unternehmen auch leicht nachprüfbar
  
- ➔ **I. d. R. jährlich konstante BMG für die Grundsteuer**
  - Veränderungen ergeben sich lediglich bei der Änderung des Verhältnisses zw. Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung
  - Keine Probleme bei der Weiterbelastung der GrSt an die Mieter !

- **E-Bilanz = Verpflichtung zur elektronischen Übermittlung des Inhalts von Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen**
  - Gilt erstmals für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2011 beginnen
- **BMF hat Pilotphase durchgeführt (Ende war 30.06.2011)**
  - Test der allgemeinen Taxonomie (= der für die elektronische Übermittlung amtlich vorgeschriebene Datensatz)
  - Erkenntnisse aus Pilotphase sollen in die Überarbeitung des Entwurfs des Anwendungsschreibens zur Taxonomie einfließen
  - **Entwurf ist für Anfang Juli 2011 angekündigt**  
→ GdW wird Entwurf zur Stellungnahme erhalten
- **Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erhält eine Branchentaxonomie**
  - **Grund:** Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen schreibt von § 266 und § 275 HGB abweichende Gliederungsvorschriften für Bilanz und GuV vor
  - **GdW hat den Entwurf Ende Juni 2011 zur Stellungnahme erhalten**

## 2.3 § 13b UStG-Problematik bei Bauträgerleistungen

---

- **16.10.2009** 1. BMF-Schreiben mit Änderung der Verwaltungsauffassung
- **11.03.2010** 2. BMF-Schreiben zur Klarstellung
- **23.06.2010** Verfügung des Bayerischen Landesamtes
- **09.12.2010** BSI-Eingabe an BMF mit der Bitte um Klarstellung
- **17.02.2011** BMF-Antwort
- **07.04.2011** Erneute BSI-Eingabe an BMF mit weiterem Klarstellungsbedarf und Bitte um Verlängerung der Übergangsfrist bis zum 31.12.2011
- **04.05.2011** BMF-Antwort mit endgültiger Klarstellung
- **Mai 2011/  
Juni 2011** Mehrfache Bitten des GdW an das BMF um Verlängerung der Übergangsfrist bis zum 31.12.2011
- **27.06.2011** BMF-Antwort

- **Fall 1:**  
Bauträger verkauft ein schlüsselfertiges Gebäude  
→ Bauträger wird für die an ihn erbrachten Bauleistungen nicht zum Steuerschuldner
  
- **Fall 2:**  
Bauträger verkauft ein noch zu errichtendes schlüsselfertiges Gebäude  
→ Bauträger wird nur dann nicht zum Steuerschuldner, wenn der Kunde keinerlei Einfluss auf die Bauausführung und die Baugestaltung (= Gebäudeausstattung) nehmen kann!
  
- **Fall 3:**  
Bauträger übernimmt die Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden  
→ Bauträger wird bei Überschreiten der 10%-Grenze hinsichtlich der an ihn erbrachten Bauleistungen zum Steuerschuldner

- **Einflussnahme des Kunden muss vertraglich ausgeschlossen sein!**
  - ➔ Ansonsten wird der Bauträger bei Überschreiten der 10%-Grenze hinsichtlich der an ihn erbrachten Bauleistungen zum Steuerschuldner!
- **Umstellung der Rechnungslegung auf § 13b UStG-Erfordernisse**
- **Rechnungsberichtigung rückwirkend zum 01.01.2011!**
  - Vom BMF eingeräumte Übergangsfrist endete am 31.12.2010
  - **Insbesondere problematisch, wenn Bauträger = Wohnungsunternehmen**
    - **D. h.: Zusätzlich Berichtigung der seit 01.01.2011 für den Wohnungsbestand angefallenen Handwerkerrechnungen**
- ➔ GdW hat das BMF deshalb mehrfach um Verlängerung der Übergangsfrist bis zum 31.12.2011 gebeten
- ➔ **BMF am 27.06.2011: Keine Verlängerung der Übergangsfrist!**