

13.06.2013 und 14.06.2013 in Darmstadt

**Bericht aus Berlin:  
Aktuelle Entwicklungen in den Bereichen Steuern,  
Finanzierung und Weiteres**

**WP/StB Ingeborg Esser**

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

- 1. Aktuelles aus dem Bereich Steuern**
- 2. Aktuelles aus dem Bereich Finanzierung**
- 3. Sonstige aktuelle Themen**

# 1 Aktuelles aus dem Bereich Steuern

---

## 1.1

# Aktuelle Steuergesetzgebung – Auszüge

- Am 05.06.2013 hat sich der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat auf einen Kompromissvorschlag beim sog. **Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz** (Jahressteuergesetz 2013) verständigt.
- Bundestag und Bundesrat müssen den Kompromiss noch bestätigen.
  - Bundestag: 06.06.2013 (✓)
  - Bundesrat: 07.06.2013 (TOP 107 der 910. BR-Sitzung)
- Das Amtshilferichtlinie-Umsetzungsgesetz tritt – mit Ausnahmen – am Tag nach der Verkündung in Kraft.
- Auf die nachfolgend aufgeführten Gesetzesänderungen ist insbesondere hinzuweisen ...

## Einführung eines § 1 Abs. 3 a GrEStG zur Vermeidung von Gestaltungsmodellen mit sog. RETT-Blocker-Strukturen

- "Soweit eine Besteuerung nach [§ 1] Absatz 2a und Absatz 3 nicht in Betracht kommt, gilt als Rechtsvorgang im Sinne des [§ 1] Absatzes 3 auch ein solcher, aufgrund dessen ein Rechtsträger unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine **wirtschaftliche Beteiligung** in Höhe von mindestens 95 vom Hundert an einer Gesellschaft, zu deren Vermögen ein inländisches Grundstück gehört, innehat. Die wirtschaftliche Beteiligung ergibt sich aus der Summe der unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaft. Für die Ermittlung der mittelbaren Beteiligungen sind die Vmhundertsätze am Kapital oder am Vermögen der Gesellschaften zu multiplizieren."
- **Anwendungszeitpunkt:**  
Erwerbsvorgänge, die nach dem Tag des Beschlusses des Bundestages über das Vermittlungsergebnis verwirklicht werden.
- **Der GdW hatte sich generell gegen diese Verschärfung ausgesprochen!**
- **Eine rückwirkende Anwendung der Änderung konnte allerdings verhindert werden!**

## Einführung einer Grunderwerbsteuerbefreiung bei Zusammenschlüssen von kommunalen Gebietskörperschaften und bei der Aufhebung der Kreisfreiheit von Gemeinden (§ 4 Nr. 4 GrEStG)

- Von der Besteuerung ausgenommen sind:
  - der **Übergang von Grundstücken** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 GrEStG und **von Gesellschaftsanteilen** gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 und 4 GrEStG als unmittelbare Rechtsfolge eines Zusammenschlusses kommunaler Gebietskörperschaften, der durch Vereinbarung der beteiligten Gebietskörperschaften mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Stelle oder durch Gesetz zustande kommt,
  - **Rechtsgeschäfte über Grundstücke** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG und **über Gesellschaftsanteile** gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 3 GrEStG aus Anlass der Aufhebung der Kreisfreiheit einer Gemeinde.
  - **Anwendungszeitpunkt:**  
Erwerbsvorgänge, die nach dem Tag des Beschlusses des Bundestages über das Vermittlungsergebnis verwirklicht werden.
- **Damit wird einer der langjährigen Forderungen des GdW Rechnung getragen!**
- **Die Forderung nach einer rückwirkenden Anwendung bereits ab 01.01.2013 wurde nicht aufgegriffen!**

# Änderung des § 13 b UStG im Hinblick auf Gas- und Stromlieferungen

- **§ 13 b Abs. 2 Nr. 5 b UStG:**
  - Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger greift künftig auch für **Lieferungen von Gas über das Erdgasnetz und von Elektrizität** (ohne Auslandsbeteiligung).
- **Anwendungsregelung in § 13 b Abs. 5 UStG:**
  - Bei **Lieferungen von Erdgas** schuldet der Leistungsempfänger die Steuer [aus Erdgaslieferungen an ihn], wenn er ein Unternehmer ist, der [selbst] Lieferungen von Erdgas erbringt (§ 13 b Abs. 5 Satz 3 UStG).
  - Bei **Lieferungen von Elektrizität** schuldet der Leistungsempfänger die Steuer [aus Elektrizitätslieferungen an ihn] in den Fällen, in denen sowohl der liefernde Unternehmer als auch der Leistungsempfänger **Wiederverkäufer** von Elektrizität im Sinne des § 3 g UStG sind (§ 13 b Abs. 5 Satz 4 UStG).
- **Hinweis:** Unabhängig vom Inkrafttreten des Gesetzes steht die Ausweitung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft unter dem Genehmigungsvorbehalt der EU.
  - Inkrafttreten der Neuregelung zu Beginn des zweiten Monats, der dem Tag der Veröffentlichung entweder des Durchführungsbeschlusses des Rates der Europäischen Union oder der Änderung der EG-Richtlinie im EU-Amtsblatt folgt.

# Einführung eines automatisierten Verfahrens für den Kirchensteuerabzug

## Einführung eines automatisierten Verfahrens für den Kirchensteuerabzug (§ 51 a Abs. 2 c und Abs. 2 e EStG, § 52 a Abs. 18 Satz 2 EStG)

- **Start des Verfahrens wird um ein Jahr auf 2015 verschoben!**
- **Gilt damit erstmals für die Dividenden- und Zinszahlungen, die nach dem 31.12.2014 zufließen.**
- **Weitere Änderungen sind unter anderem:**
  - Für Datenabfrage ist neben Steuer-ID auch Geburtsdatum des Mitglieds bzw. des Anteilseigners nötig.
  - Sperrvermerk (→ D. h.: kein Kirchensteuerabzug) des Mitglieds bzw. des Anteilseigners muss bis zum 30.06. beim BZSt eingehen.
  - Sperrvermerk ist auf amtlich vorgeschriebenem Vordruck zu erteilen.
- **Anmerkung:** Die Anbieter von WoWi-Standard-Software schaffen die EDV-technischen Voraussetzungen für die Datenabfrage beim BZSt.

1.2

**Was erwartet die Wohnungswirtschaft nach der BT-Wahl?**

# Wofür stehen die Parteien in Sachen Steuerrecht – Unternehmenssteuern (KSt / GewSt)

<p><b>CDU/CSU</b></p>	<p>Entwurf des Wahlprogramms noch nicht bekannt (Beschluss Wahlprogramm am 23.06.2013). Vorschlag Ramsauer (26.02.2013): Wiedereinführung der degressiven AfA als Investitionsanreiz für Wohnungsneubau. In CDU auch Diskussion zur Erhöhung der linearen AfA.</p>
<p><b>FDP</b></p>	<p>Reform des Unternehmenssteuerrechts, Beseitigung krisenverschärfender Vorschriften im Unternehmenssteuerrecht. Unternehmenssteuer wachstumsfreundlich modernisieren und möglichst rechtsform- und finanzierungsneutral ausgestalten. Konzernbesteuerung: Gruppenbesteuerung nach österreichischem Vorbild. GewSt überführen in ein kommunales ESt- und KSt-System. Beseitigung der heutigen gewerbsteuerlichen Hinzurechnungen. Gemeindefinanzreform. Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung.</p>
<p><b>SPD</b></p>	<p>Abbau steuerlicher Subventionen. Besonders erwünschte Investitionen, z. B. im Bereich der Energie- und Ressourceneffizienz, durch verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten (Sonderabschreibung, degressive AfA) oder mit Investitionszulage fördern. Weiterentwicklung der GewSt. Stabilisierung der Kommunalfinanzen. Einheitliche Mindeststeuersätze und Mindestbemessungsgrößen in EU.</p>
<p><b>BÜNDNIS90/ DIE GRÜNEN</b></p>	<p>Kleine und mittlere Unternehmen steuerlich fördern. Unfaire Steuerschlupflöcher stopfen, Subventionen abbauen. Gemeinsame KSt-BMG und KSt-Mindeststeuersatz von 25% in EU. Weiterentwicklung der GewSt zu einer kommunalen Wirtschaftssteuer mit breiter BMG. Stärkere Einbeziehung der gewerbsteuerlichen Hinzurechnungstatbestände. Gemeindefinanzreform.</p>
<p><b>DIE LINKE (Entwurf)</b></p>	<p>GewSt auf breite Basis stellen. Ausweitung der gewerbsteuerlichen Hinzurechnungstatbestände. Umwandlung in eine Gemeindegewerbesteuer. KSt-Satz von 25%. Gemeinsame KSt-BMG in EU. Steuerbefreiung für Veräußerungsgewinne zurücknehmen.</p>

# Wofür stehen die Parteien in Sachen Steuerrecht – Unternehmenssteuern (Vermögensteuer)

<p><b>CDU/CSU</b></p>	<p>Entwurf des Wahlprogramms noch nicht bekannt (Beschluss Wahlprogramm am 23.06.2013).</p> <p><b>Aber:</b> Vermögensteuer wird abgelehnt.</p>
<p><b>FDP</b></p>	<p>Vermögensteuer oder Vermögensabgabe werden abgelehnt.</p>
<p><b>SPD</b></p>	<p>Vermögensteuer, die der besonderen Situation des Mittelstands, von PersG und Familienunternehmen Rechnung trägt ... ihre zukunftssichernde Eigenkapitalbildung sichert ... ihre Investitionsspielräume nicht belastet.</p> <p>[<b>Anmerkung:</b> SPD diskutiert verschiedene Möglichkeiten, die Belastung mit VSt für Unternehmen zu begrenzen: Herausnahme des betriebsnotwendigen Vermögens, Begrenzung der VSt auf einen bestimmten Teil des Ertrags, Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens (ErbSt) ohne Mindestwertregelung auf Substanzwertbasis]</p>
<p><b>BÜNDNIS90/ DIE GRÜNEN</b></p>	<p>Einmalige, zeitlich befristete <b>Vermögensabgabe</b> bei Nettovermögen von mehr als 1 Mio. EUR (für Betriebsvermögen ist Begrenzung auf maximal 35% des Gewinns vorgesehen). <b>Mittelfristig</b> – nach Auslaufen der Vermögensabgabe – Einführung einer Vermögensteuer (BMG wie bei der Vermögensabgabe).</p>
<p><b>DIE LINKE (Entwurf)</b></p>	<p>Einmalige <b>Vermögensabgabe</b> (für Millionäre) ab einem persönlichen Freibetrag von 1 Mio. EUR (für Betriebsvermögen ist ein gesonderter Freibetrag vorgesehen). <b>Zusätzlich</b> dauerhafte Vermögensteuer (für Millionäre) von 5% auf Privatvermögen über 1 Mio. EUR.</p>

- **Unternehmenssteuern (KSt, GewSt und Vermögensteuer)**
  - Das Unternehmenssteuerrecht muss reformiert werden.
  - Jegliche Form der Substanz- oder Vermögensbesteuerung wird abgelehnt.
  - Die Regelungen zur Zinsschranke und zur Verlustabzugsbeschränkung des § 8c KStG sind ebenso abzuschaffen wie die gewerbsteuerliche Hinzurechnung.
  - Jegliche Form der Vermögensbesteuerung geht zulasten der Investitionen (insbesondere der Neubauinvestitionen), erhöht die Mieten oder zwingt die Unternehmen zum Verkauf von Beständen.
- **Steuerliche Gebäudeabschreibung**
  - Die steuerliche Abschreibung von 2% trägt nicht mehr dem wirtschaftlichen Verbrauch von Wohngebäuden Rechnung und verhindert eine angemessene und erforderliche Neubauquote. Deshalb muss der Normalabschreibungssatz verdoppelt werden.
- **Klimaschutz und Energieeffizienz**
  - Steuerliche Hemmnisse (Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei Energieerzeugung) müssen beseitigt werden.

# Was würde eine Wiedereinführung der Vermögensteuer für die Wohnungswirtschaft bedeuten?

- **Diskussion: Verkehrswerte** als Bemessungsgrundlage für die Vermögensteuer
  - Betroffenheit der Mitgliedsunternehmen im GdW bei der Annahme von 1% Vermögensteuer: **Belastung von bis zu 1 Mrd. EUR jährlich!**
  - Dies entspräche ca. einem Zehntel der derzeit laufenden Investitionen von rund 10 Mrd. EUR jährlich (davon rund 3 Mrd. EUR Neubauinvestitionen).

- **Refinanzierung der Vermögensteuer wäre nur möglich durch:**

- Reduzierung der Investitionstätigkeit  
→ **insbesondere im Neubaubereich!!!**
- Verkauf von Beständen
- Anhebung der Mieten



- **Forderung des GdW:**

- Zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (= "Produktivvermögen") muss von der Besteuerung ausgenommen werden!

# Hinweis auf Studie "Strategien für bezahlbares Wohnen ..."

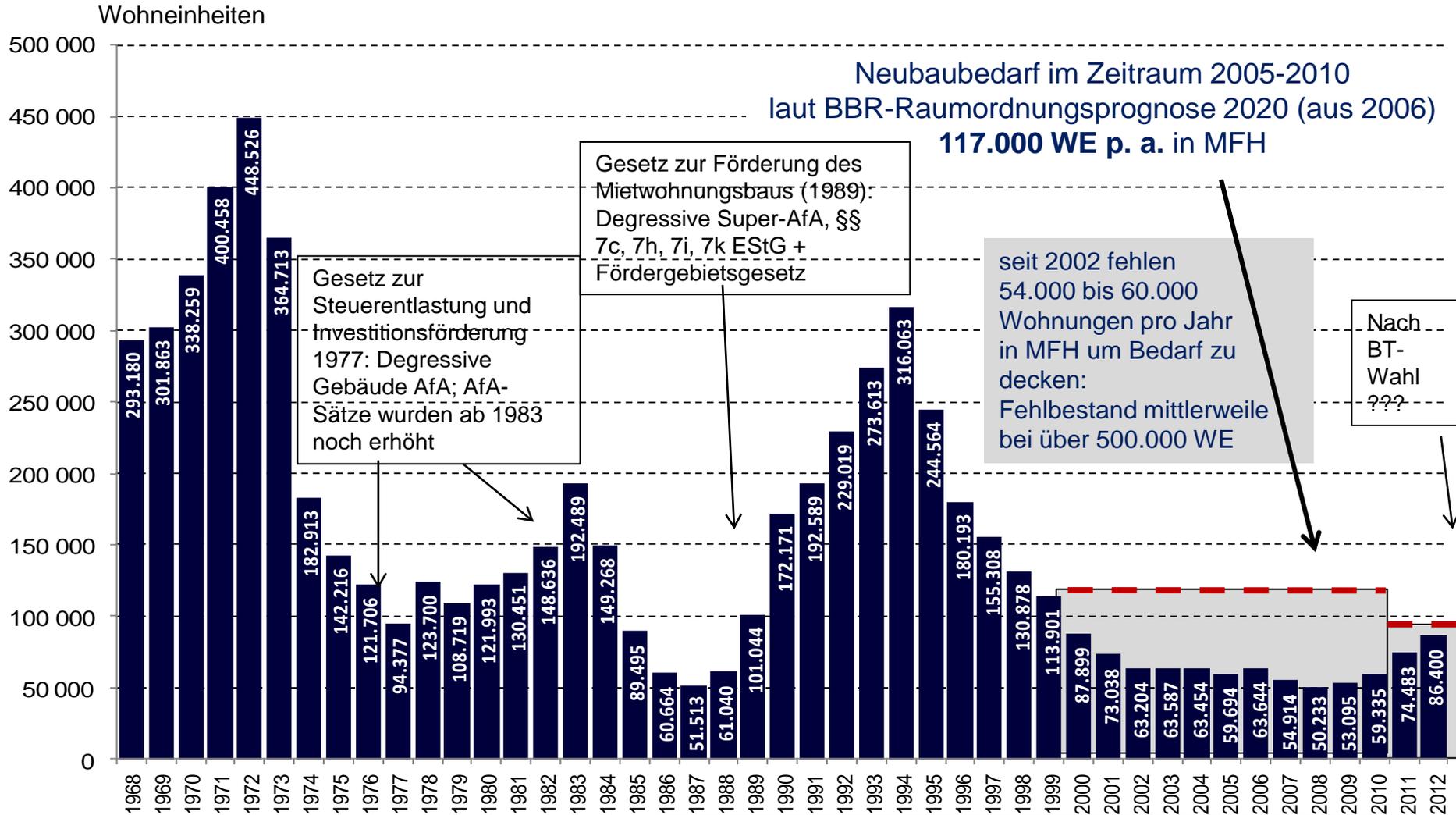
## Forderungen des Verbändebündnisses u. a.:

- Förderung des Wohnungsneubaus für die "Mitte"
- Verlässliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus: Minimum 518 Mio. EUR p.a. vom Bund plus jährlicher Aufstockung sowie Pflicht zur Eins-zu-eins-Kofinanzierung durch die Länder
- AfA-Anreiz für mehr Wohnungsbau: Verdopplung der linearen Gebäude-AfA von 2% auf 4%
- Keine Verschärfung der EnEV (Neubau und Bestand)
- Ausstattung des KfW-Programms für altersgerechtes Bauen mit mind. 100 Mio. EUR p.a.



# Baugenehmigungen in den alten Ländern 1968 – 2012 im Geschosswohnungsbau

(Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen)



# Wofür stehen die Parteien in Sachen Steuerrecht – Grunderwerbsteuer / Grundsteuer

<b>CDU/CSU</b>	Entwurf des Wahlprogramms noch nicht bekannt (Beschluss Wahlprogramm am 23.06.2013).  Vorschlag Ramsauer (26.02.2013): Grunderwerbsteuer senken als Anreiz für Erwerb und Schaffung von Wohneigentum.
<b>FDP</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umwandlungen innerhalb des Konzerns ohne Ertragsteuern und ohne Grunderwerbsteuer.</li><li>• Reform des Grundsteuerrechts. Abschaffung des heutigen BewG. Flexible Hebesätze für Kommunen, mit denen die Verhältnisse vor Ort und die Art der Nutzung berücksichtigt werden können. Keine Erhöhung des Grundsteueraufkommens.</li></ul>
<b>SPD</b>	Keine Aussagen.
<b>BÜNDNIS90/ DIE GRÜNEN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Aussage zur Grunderwerbsteuer.</li><li>• Grundsteuerberechnung auf Basis aktueller, pauschalierter Verkehrswerte. Hebesatzrecht verbleibt bei den Kommunen.</li></ul>
<b>DIE LINKE (Entwurf)</b>	Keine Aussagen.

- **Grunderwerbsteuer**
  - Die Grunderwerbsteuer erweist sich in zunehmenden Maße als Hindernis für die aufgrund der demografischen Entwicklungen zwingend notwendig werdenden Anpassungen der Unternehmensstrukturen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Umstrukturierungsmaßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz müssen von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden.
- **Reform der Grundsteuer**
  - Die Grundsteuerbemessungsgrundlage muss reformiert werden, da gegen die weitere Anwendung der Einheitswerte verfassungsrechtliche Bedenken bestehen. Bei der Entscheidung über die künftige Bemessungsgrundlage sind die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Mieter zu berücksichtigen, und zwar was die Auswirkungen auf die Höhe der Mietbelastung insgesamt sowie die wohnungswirtschaftlichen Anforderungen, die sich aus der Weiterbelastung der Grundsteuer als Betriebskosten an die Mieter ergeben, anbelangt.

- Die Auswirkungen der drei zur Debatte stehenden Reformansätze (Modell Bremen; Modell Baden-Württemberg, Bayern, Hessen; Modell Thüringen) wurden anhand bundesweiter Stichproben getestet (zuständig: Statistisches Bundesamt).
- **September 2012**
  - **Erste Ergebnisse dieser Verprobung wurden vorgelegt (nicht öffentlich).**
  - **Modelle müssen nachjustiert werden.**
  - **Nachjustierung dauert an!**
- Die Vorlage des Abschlussberichts der länderoffenen Arbeitsgruppe zur Reform der Grundsteuer lässt sich gegenwärtig nicht belastbar abschätzen.
- Der GdW geht aber davon aus, dass sich die Länder bis zur Bundestagswahl auf einen Vorschlag für eine neue Bemessungsgrundlage einigen werden.
  - (Zunächst) favorisierter Verkehrswert oder vielleicht doch Flächengrößen?
- Umsetzung der Grundsteuerreform dann in der neuen Legislaturperiode.

2

## Aktuelles aus dem Bereich Finanzierung

---

# Bonitätsbeurteilungsverfahren der Deutschen Bundesbank – Eignung für Wohnungsunternehmen?

- Infolge der Übernahme der Basel-II-Ausfalldefinition beim Bundesbankrating hat sich eine **Anpassung im Bonitätsanalyseverfahren** ergeben.
- Die Anpassung hat zur Folge, dass sich die für die rechnerische Rangstufenzuordnung maßgebliche Gesamtkennzahl für alle Unternehmen, unabhängig von der Branchenordnung (Basel-II-Abschlag) verringert.
- **Der GdW hat nach intensiven Gesprächen erreicht, dass die Deutschen Bundesbank die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten innerhalb der Eingruppierung von Wohnungsunternehmen zukünftig berücksichtigen wird.**



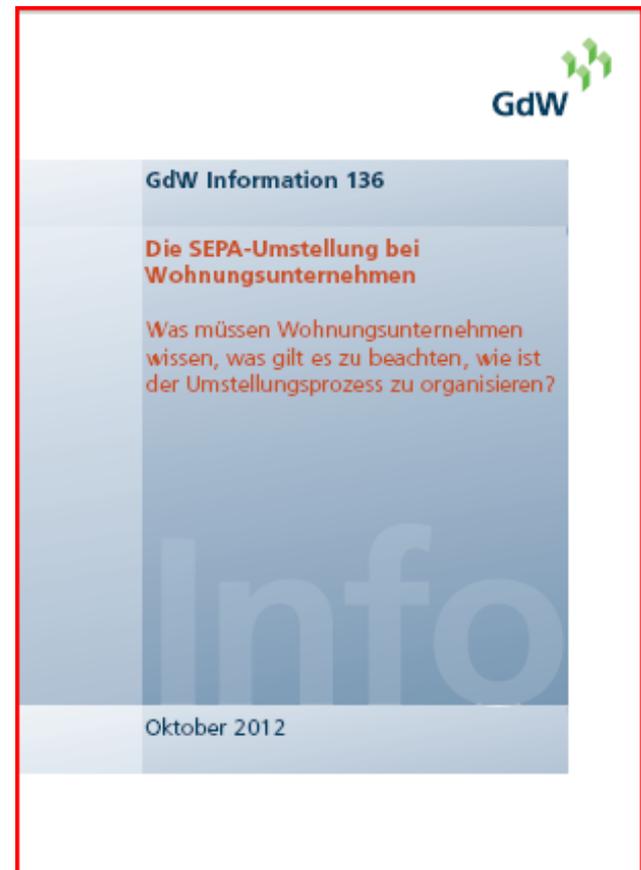
- Kompromiss zur Einführung einer **diversifizierten Leverage Ratio** (keine "weiche Berichtskennziffer", sondern "harte verbindliche Kennziffer") wahrscheinlich ab 2018
- **Differenzierte Leverage Ratio:**  
mindestens 2 bis 3 Kennziffern, die die Besonderheiten einzelner Geschäftsmodelle (z. B. Hypothekenbanken) berücksichtigen
- GdW wird sich gemeinsam mit vdp für eine angemessene Ausgestaltung der Kennziffern einsetzen

- **GdW Forderung:** "Genossenschaft" muss ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich des KAGB herausgenommen werden.
- Es besteht die Gefahr, dass Projektfinanzierungen oder Beteiligungen an Bürgerenergieprojekten insbesondere in Form des Genossenschaftsmodells zukünftig nicht mehr möglich sind.
- BaFin hat klargestellt, dass Genossenschaften (auch Energiegenossenschaften), die operativ tätig sind, **nicht** unter das KAGB fallen.

GdW Stellungnahme
AIFM-Umsetzungsgesetz Gesetzentwurf zur Umsetzung der EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investment- fonds - BT-Drs. 17/12294
März 2013

# SEPA-Umstellung: Einführung der COR1-Lastschrift zum 04.11.2013

- Als Einführungstermin für COR1 ist der **04.11.2013** vorgesehen.
- Die neue COR1-Lastschrift entspricht bezüglich der Mindest-Vorlagefristen der bisherigen deutschen Einzugsermächtigung.
- **Im Zusammenhang mit der SEPA-Umstellung empfehlen wir dennoch, den Umstellungstermin nicht bis zur Einführung der COR1-Lastschrift zu verschieben.**
- Folgende Gründe sprechen für eine frühere Umstellung auf das Standardformat CORE:
  - Die Erreichbarkeit aller Banken mit COR1 ist zum 04.11.2013 nicht sichergestellt.
  - Für die Unterstützung der COR1-Lastschrift müssen die IT-Systeme angepasst werden (Update).



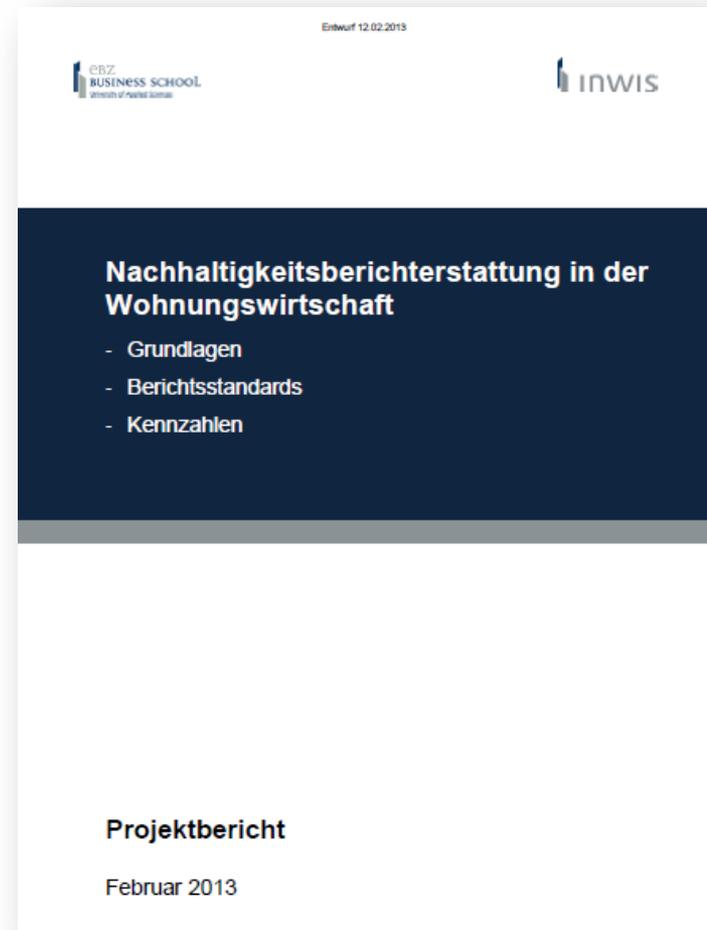
## Nach der EU-Verordnung besteht eine Meldepflicht hinsichtlich abgeschlossener Derivatekontrakte:

- **Alle Transaktionen in Derivaten** sind an ein Transaktionsregister zu melden.
- Die Meldepflicht gilt auch für Altgeschäfte.
- Es gibt **keine Schwellenwerte/Freigrenzen!**
- Es besteht die Möglichkeit, die **Meldepflichten durch die Gegenpartei des Kontraktes durchführen zu lassen** (Finanzinstitut).
- **Offene Punkte: Forwarddarlehen**
- **Meldebeginn: ist noch offen** (IV. Quartal 2013?)
- GdW steht im Gespräch mit der Deutschen Kreditwirtschaft und wird in den nächsten Wochen umfassend informieren.

# 3 Sonstige aktuelle Themen

# Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft

- GdW und InWIS erarbeiten auf der Grundlage des Projektberichts eine GdW Arbeitshilfe zur **Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Wohnungsunternehmen**
- **Grundlage:** Kennzahlenbasierte Nachhaltigkeitsberichterstattung auf der Basis anspruchsrgruppenorientierter Managementperspektiven
- Fertigstellung 3. Quartal 2013





27.02.2013: Gespräch  
"Wohnungswirtschaft  
als Energieerzeuger –  
Kooperationsmodelle"



## GdW Arbeitshilfe "Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger" in Arbeit:

- Bedeutung der Energieerzeugung für die Wohnungswirtschaft
- Übersicht über die Möglichkeiten (KWK, PV, Wind) und technische Voraussetzungen
- Wirtschaftlicher KWK-Einsatz in Wohngebäuden
- Wirtschaftlicher Einsatz Photovoltaik-Anlagen
- Rechtliche Rahmenbedingungen der Energieerzeugung
- Finanzierung und Förderung
- Steuerliche Fragen
- Bilanzielle Behandlung
- Beispiele

# Vorschläge des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2013

- Alle Vorschläge des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2013 (Stand November 2012) finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de).





# Die Wohnungswirtschaft

Die **Wohnungsunternehmen**  
im GdW geben über  
**13 Millionen Menschen**  
in ganz Deutschland ein **Zuhause**.