

17.10.2013 und 18.10.2013 in Nürnberg

Bericht aus Berlin:

**Aktuelle Entwicklungen in den Bereichen Steuern,
Finanzierung und Weiteres**

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin

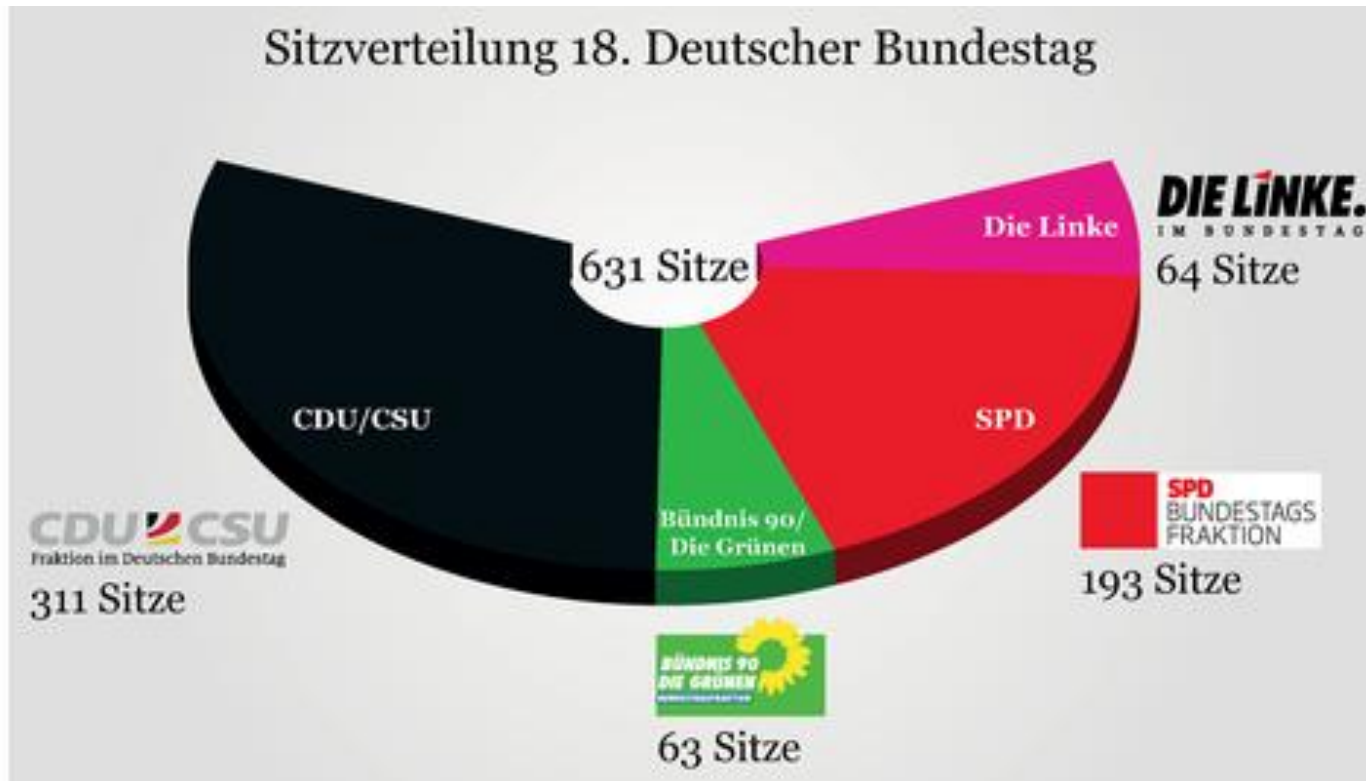
GdW Bundesverband deutscher

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

Bundestagswahl 2013 am 22.09.2013



Von wem wird Deutschland auf Bundesebene künftig regiert?

- Große Koalition aus CDU/CSU und SPD (Schwarz-Rot)?

oder

- CDU/CSU und Bündnis 90/Die Grünen (Schwarz-Grün)?

→ Die Sondierungsgespräche laufen ...

→ Ein "Streitthema" sind die Steuern bzw. die in den Wahlprogrammen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen enthaltenen Steuererhöhungspläne. Die CDU/CSU hatte sich anlässlich der BT-Wahl gegen Steuererhöhungen ausgesprochen.

Anmerkung: Im Bundesrat haben die Rot-Grün-geführten Länder die Mehrheit.

Nach der BT-Wahl: GdW fordert klare politische Strategie für die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft!



Abb.: Die Wohnungswirtschaft im Würgegriff © designdisco für GdW

Zentrale Themen der Wohnungswirtschaft:

- Verbesserung der Rahmenbedingungen für den **Wohnungsneubau** in Ballungsbieten
- Keine "Schnellschüsse" und unverhältnismäßige Regulierungsmaßnahmen auf dem Wohnungsmarkt (Stichwort: **Mietpreisbremse**)
- Langfristige Planungssicherheit und verlässliche Ausstattung der **Städtebauförderung (Stadtumbau)**

- Umsetzung der **Energiewende im Gebäudebereich** (Gebot der Wirtschaftlichkeit, Keine Zwangsmaßnahmen, sondern Anreizsysteme)
- Bewältigung des **demographischen Wandels** durch Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten
- **Stabile Rahmenbedingungen auch im Bereich des Steuerrechts (Stichwort: Keine Vermögensteuer) ...** (siehe auch nachfolgende Ausführungen)

- **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.

Gewerbsteuerliche Benachteiligung der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen

Energieerzeugung führt zum Verlust der "erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung".

- Dies gilt i. d. R. auch bei der Abwicklung der Energieerzeugung über ein Tochterunternehmen (Stichwort: Betriebsaufspaltung).

Forderung:

- Aufnahme der Energieerzeugung in den Katalog der zulässigen Nebentätigkeiten gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz.
- **Damit wäre die Energieerzeugung auch weiterhin gewerbsteuerpflichtig, die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bliebe aber möglich!**



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!



- **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.**
- Statistisches Bundesamt hat Berechnungen nunmehr abgeschlossen.
- Vorlage des **Abschlussberichts** der länderoffenen Arbeitsgruppe zur Reform der Grundsteuer an die Finanzministerkonferenz voraussichtlich bis Ende 2013.
 - Darstellung der Verprobungsergebnisse
 - Keine Favorisierung eines Modells
 - **Stattdessen: Pro und Contra je Modell**
- Umsetzung der Grundsteuerreform in der neuen Legislaturperiode.

2

Aktuelles aus dem Bereich Finanzierung

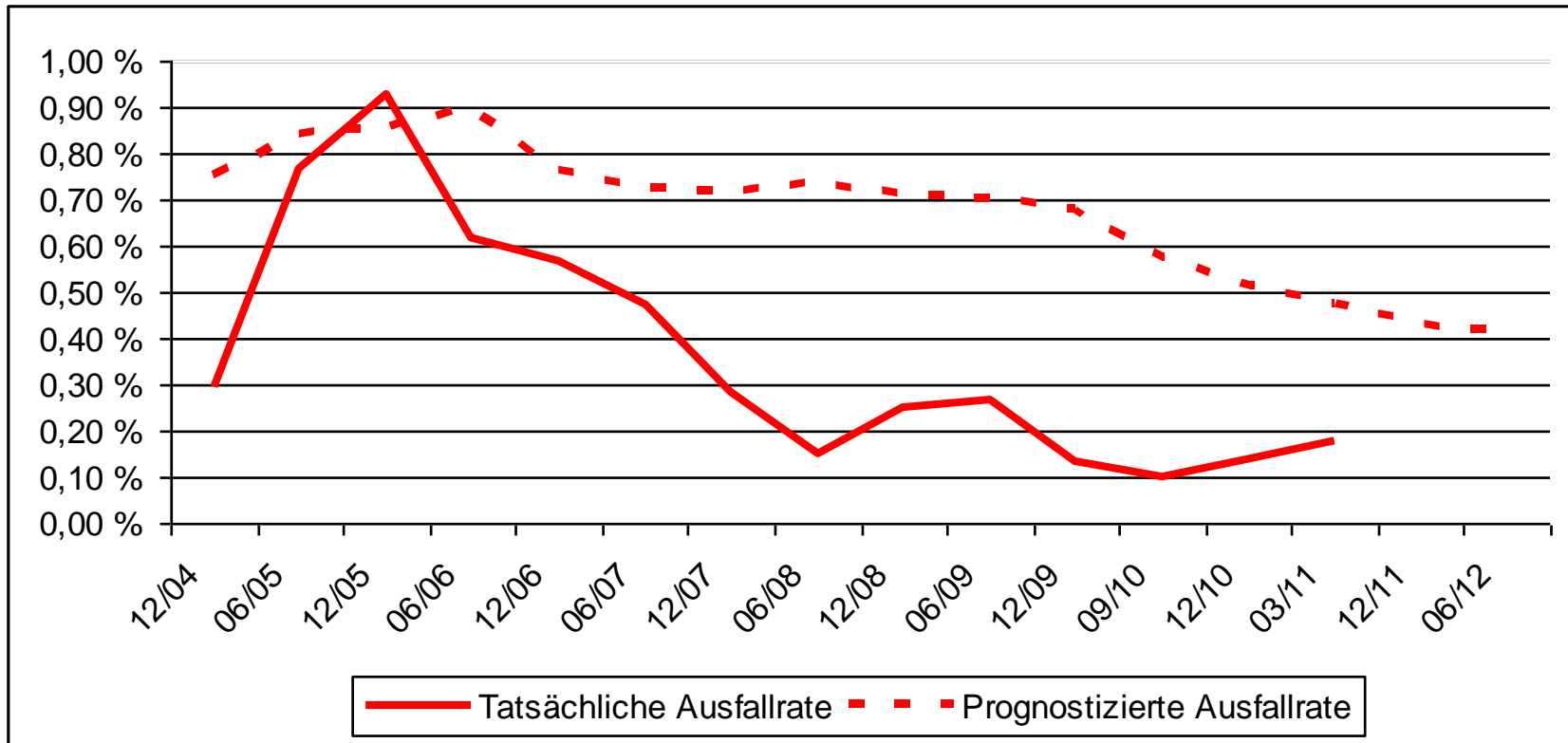
Bonitätsbeurteilungsverfahren der Deutschen Bundesbank – Eignung für Wohnungsunternehmen?

- Infolge der Übernahme der Basel-II-Ausfalldefinition beim Bundesbank-rating 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.**



Bonitätsbeurteilungsverfahren der Deutschen Bundesbank

Verteilung der Ausfallraten – Prognose und tatsächliche Rate **GdW**



- 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 dem vdp für eine angemessene Ausgestaltung der Kennziffern einsetzen.

- **Hintergrund:** Regelung des grauen Kapitalmarktes
- **BaFin:**
Genossenschaften (auch Energiegenossenschaften) die operativ tätig sind, fallen **nicht** unter das KAGB.
- Aus Sicht des GdW ist aber die Ansicht der BaFin, dass der **Erwerb**, die **Vermietung**, die **Verpachtung**, die **Verwaltung** sowie der **Verkauf von Immobilien keine operativen Tätigkeiten** darstellen sollen, nicht nachvollziehbar.
- **Sicht des GdW:**
Immobilien-gesellschaften sind keine Fonds, sondern operativ tätige Unternehmen außerhalb des Finanzsektors und fallen deshalb auch nicht unter das KAGB!

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

EMIR-Verordnung (European Market Infrastructure Regulation)

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** (I. Quartal 2014?)
- GdW steht im Gespräch mit der Deutschen Kreditwirtschaft.

3 Sonstige aktuelle Themen

SEPA?

SICHER
EIN
PROBLEM
ANDERER

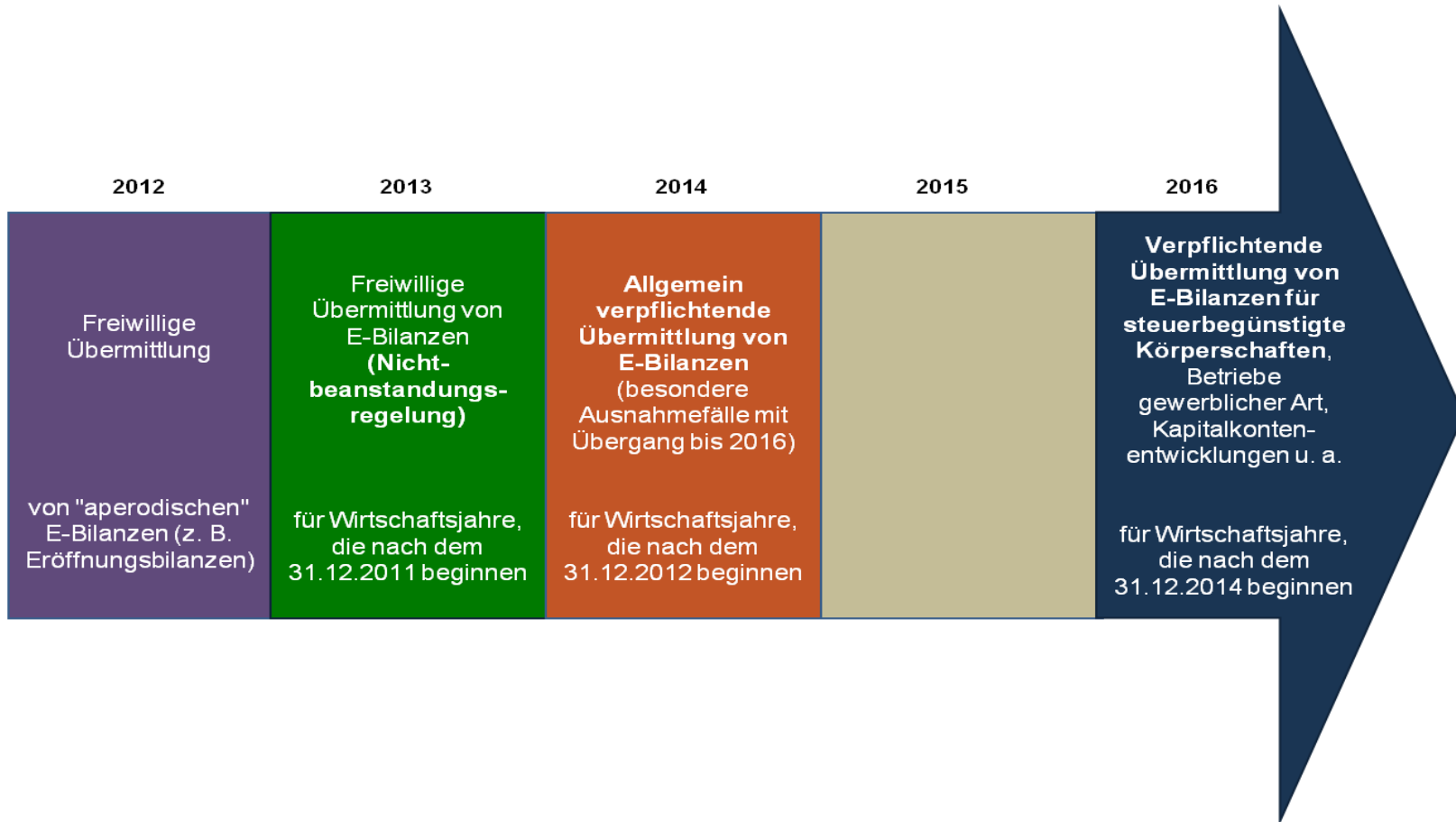


SEPA-Umstellung: Einführung der COR1-Lastschrift zum 04.11.2013

- Als Einführungstermin für das Format COR1-Lastschrift 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).



E-Bilanz – Zeitlicher Anwendungsbereich





Inhalt:

- Gesetzliche Grundlagen der E-Bilanz
- Zuordnung der Konten des Kontenrahmens der Wohnungswirtschaft zu den Positionen der Ergänzungstaxonomie für Wohnungsunternehmen
- Hinweise zum unternehmensindividuellen "Kontenmapping"
- Hinweise zu den beiden Möglichkeiten der Übermittlung der E-Bilanz an die Finanzverwaltung (HaBi mit Überleitungsrechnung oder StBi)
- Stand der Umsetzungsarbeiten der EDV-Anbieter (wowi Software)

Zu bestellen beim GdW:

E-Mail an bestellung@gdw.de

Aktuelle Veröffentlichungen

GdW-Rückblick auf das erste Halbjahr 2013

- Neben einer kompakten Übersicht über die wirtschaftliche Lage und die politischen Erwartungen der Branche bietet das Heft auch eine Vorschau auf die Veranstaltungen des GdW im zweiten Halbjahr 2013.
- Mitgliedsunternehmen der GdW-Mitglieder haben eine Ausgabe des GdW-Rückblicks per Post erhalten.
- **Ansonsten:**
Download → www.gdw.de



GdW Arbeitshilfe 71

"Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger"

Inhalt

- Möglichkeiten zur Stromerzeugung
- Einsatz von KWK- und PV-Anlagen in Wohngebäuden
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Förderung
- Steuerliche Fragen der Energieerzeugung
- Bilanzielle und rechnungslegungsbezogene Fragen der Energieerzeugung
- Beispiele





- Arbeitshilfe zur **Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Wohnungsunternehmen**
- **Grundlage:**
Kennzahlenbasierte Nachhaltigkeitsberichterstattung auf der Basis anspruchsgruppenorientierter Managementperspektiven
- Veröffentlichung der GdW Arbeitshilfe 73 erfolgt im Rahmen des **CSR-Kongresses am 10.10.2013** in Potsdam



- Die SEPA-Umstellung bei Wohnungsunternehmen (12/2012)
- Ermäßigter Umsatzsteuersatz beim Legen von Wasserhausanschlüssen (11/2012)
- Compliance in der Wohnungswirtschaft (10/2012)
- Grundsätze der Unternehmensbewertung und Besonderheiten bei Wohnungsunternehmen (09/2012)
- Steuerliche Benachteiligung der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen (08/2012)
- Zinsderivate – Finanzinstrumente richtig bilanziert (07/2012)
- EU-Beihilfen im Rahmen der Jahresabschlussprüfung (06/2012)



- Neues Verfahren für den Kirchensteuerabzug ab 2015 – ein erster Überblick (09/2013)
- Effizienzprüfung des Aufsichtsrats – vom Kontrolleur zum Kontrollierten? (08/2013)
- Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Modernisierungen (07/2013)
- Softwareumstellung – eine große Herausforderung für jedes Wohnungsunternehmen (06/2013)
- Wiedereinführung der Vermögensteuer – massive Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft (05/2013)
- DRS 20 verabschiedet – Handlungsbedarf beim Lagebericht im Einzelabschluss? (04/2013)
- Maßnahmen zur Förderung der Neugründung von Wohnungsgenossenschaften (03/2013)
- Interne Revision in der Wohnungswirtschaft (02/2013)
- Investitionsrechnung in der Wohnungswirtschaft (01/2013)

IDW Standard 10: "Grundsätze zur Bewertung von Immobilien"

- Der IDW Standard 10 legt die Grundsätze dar, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten.
- **Bewertungsverfahren**
 - Ertragswertorientierte Verfahren
 - Beschreibung DCF-Verfahren
- Bewertung von Objekten mit öffentlicher Förderung





Die Wohnungswirtschaft

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