

03.04.2014 und 04.04.2014 in Magdeburg

**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

Was erwartet die Branche nach der Bundestagswahl im Bereich Steuern?

- **Reform des Unternehmenssteuerrechts**
 - **Substanz- und Vermögensbesteuerung werden abgelehnt**
 - Abschaffung der Regelungen zur Zinsschranke und zur Verlustabzugsbeschränkung des § 8c KStG
 - Abschaffung der gewerbsteuerlichen Hinzurechnung
- **Anhebung der steuerlichen Gebäudeabschreibung von 2% auf 4%**
- **Reform der Grundsteuerbemessungsgrundlage unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Anforderungen**
 - Auswirkungen auf die Mietbelastung insgesamt ("Zweite Miete")
 - Weiterbelastung der Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenabrechnung
- **Regelungen für eine angemessene Höhe der Grunderwerbsteuer**
 - Umstrukturierungsmaßnahmen von Wohnungsunternehmen von der Grunderwerbsteuer freistellen
- **Steuerliche Förderung der energetischen Sanierung von Wohngebäuden**
- **Beseitigung steuerlicher Hemmnisse bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen**

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 27.11.2013

– Bereich Steuern (1)



- **Verzicht auf Steuererhöhungen!**
- **Planungssicherheit ("für die kommenden Jahre") bei der Gewerbesteuer auf Basis des derzeit geltenden Rechts**
- **Zeitnahe Modernisierung der Grundsteuer unter Beibehaltung des Hebesatzrechts für Kommunen**
 - Fortsetzung der Arbeiten an einer Reform der Grundsteuer
- **Neuordnung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen bis spät. Ende 2019**
 - Föderalismuskommission III

- **Bekämpfung der Steuerhinterziehung und Eindämmung der Steuervermeidung**
 - z. B. Verhinderung von grenzüberschreitenden Gewinnverlagerungen international operierender Unternehmen
 - Weiterentwicklung der Regelungen zur strafbefreienden Selbstanzeige
- **Maßnahmen zur Steuervereinfachung und zum Steuervollzug**
 - z. B. Einführung vorausgefüllter Steuererklärungen
 - Weiterentwicklung des Steuerverfahrensrechts in Richtung eines Selbstveranlagungsverfahrens
- **Nicht in den Koalitionsvertrag aufgenommen wurden:**
 - Erhöhung der Abschreibung für den Mietwohnungsbau für die Dauer von fünf Jahren
 - Steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung (Fünfjahresprogramm von jährlich 1 Mrd. EUR)

→ **Zum Nachlesen bzw. zum Download siehe:** <http://www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de>



The image shows a thumbnail of a document cover. In the top right corner, there is the GdW logo. Below it, the text reads: "GdW Position", followed by the title "Bewertung des Koalitionsvertrages 'Deutschlands Zukunft gestalten'", and then "Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 27.11.2013". At the bottom, it specifies "18. Legislaturperiode".

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 des GdW im Zusammenhang mit EEG-Novelle:

- 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!**
- **Differenzierung Photovoltaik-Anlagen – KWK-Anlagen (BHKW)**



- **Keine Wiedereinführung der Vermögensteuer!**

- **Zur Erinnerung:**

Die SPD-regierten Bundesländer (A-Länder) hatten ihre Pläne zur (Wieder-) Einführung der Vermögensteuer (Bundesratsinitiative) ursprünglich "nur" bis zur Bundestagswahl 2013 zurückgestellt.

- **Nun ist die Arbeitsgruppe aufgelöst worden.**

- **Vorlage des Abschlussberichts der länderoffenen Arbeitsgruppe an die Finanzministerkonferenz wurde für Frühjahr 2014 angekündigt.**
 - Darstellung der Verprobungsergebnisse des Statistischen Bundesamtes
 - Keine Favorisierung eines Modells (Modell Bremen; Modell Baden-Württemberg, Bayern, Hessen; Modell Thüringen)
 - **Stattdessen: Pro und Contra je Modell**
- **Ausblick:**
 - Kein "Verkehrswerte"-Modell, aber dennoch **wertabhängige** BMG
 - Diskussion über evtl. Regionalisierung (d. h.: einheitliches Grundgerüst, aber regionale Stellschrauben, z. B. bei den Steuermesszahlen)

Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen (§ 13 b UStG) – Bauträgerleistungen (1)

- **Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 Satz 2 UStG schuldet der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer, wenn er ein Unternehmer ist, der selbst Bauleistungen¹ erbringt.**
 - Umkehr der Steuerschuldnerschaft galt ursprünglich nicht für Bauträger.
- **Finanzverwaltung änderte Auffassung und bezog Bauträger ab 2010 (aufgrund Übergangsregelung ab 2011) in die Umkehr zur Steuerschuldnerschaft ein.**
- **BFH-Beschluss vom 30.06.2011 (Az.: V R 37/10)**
 - EuGH-Vorlage zum Reverse-Charge-Verfahren bei Bauleistungen.
 - BFH hatte Zweifel, ob die deutsche Regelung zum Übergang der Steuerschuld auf den Leistungsempfänger bei Bauleistungen mit dem Unionsrecht vereinbar ist.
- **EuGH-Urteil vom 13.12.2012 (Az.: C-395/11)**
 - § 13 b UStG ist grundsätzlich mit dem Europarecht vereinbar.
 - **Aber:** Bei der Anwendung von § 13 b UStG ist insbesondere der Grundsatz der Rechtssicherheit zu beachten.

¹Bauleistungen = Werklieferungen oder sonstige Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen.

Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen (§ 13 b UStG) – Bauträgerleistungen (2)

- **BFH-Urteil vom 22.08.2013 (Az.: V R 37/10); veröffentlicht am 27.11.2013**
 - BFH verwirft die Auslegung des § 13 b UStG durch die Finanzverwaltung als nicht rechtssicher genug und legt § 13 b UStG einschränkend aus.
 - Für die Umkehr der Steuerschuldnerschaft kommt es darauf an, ob der Leistungsempfänger die an ihn erbrachte Bauleistung seinerseits zur Erbringung einer Bauleistung verwendet (→ unmittelbarer Zusammenhang).
- **Damit greift die Umkehr der Steuerschuldnerschaft insbesondere nicht (mehr) für Bauträger, da (bzw. sofern) diese keine Bauleistungen erbringen, sondern bebaute Grundstücke liefern (Grundstückslieferungen).**
- **BMF-Schreiben vom 05.02.2014**
 - Finanzverwaltung reagiert auf die BFH-Rechtsprechung und passt den Abschnitt 13b.3. des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses entsprechend an.
 - Die geänderten Grundsätze gelten für alle Umsätze, die nach dem 14.02.2014 ausgeführt werden.
 - Das BFH-Urteil vom 22.08.2013 ist in allen offenen Fällen anzuwenden.
- Es bestehen allerdings Rechtsunsicherheiten zur Anwendung des BFH-Urteils.
 - Weiteres BMF-Schreiben wurde bereits angekündigt.

- Der ursprüngliche Gesetzentwurf des Bundesrates für ein Steuervereinfachungsgesetz 2013* wurde dem Deutschen Bundestag zwar zugeleitet, aber vor der Bundestagswahl im September 2013 nicht mehr beraten.
- Das Gesetzesvorhaben unterfiel damit der sog. Diskontinuität.
- Antrag der Länder Hessen, Bremen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein auf eine erneute Einbringung des Gesetzentwurfs beim Deutschen Bundestag.
- Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 14.03.2014 beschlossen, den Gesetzentwurf beim Deutschen Bundestag einzubringen.

* vgl. BR-Drs. 684/12 (Beschluss) vom 14.12.2012 bzw. BT-Drs. 17/12197 vom 31.01.2013 inkl. Stellungnahme der (damaligen) Bundesregierung.

Vorgesehene Maßnahmen sind unter anderem:

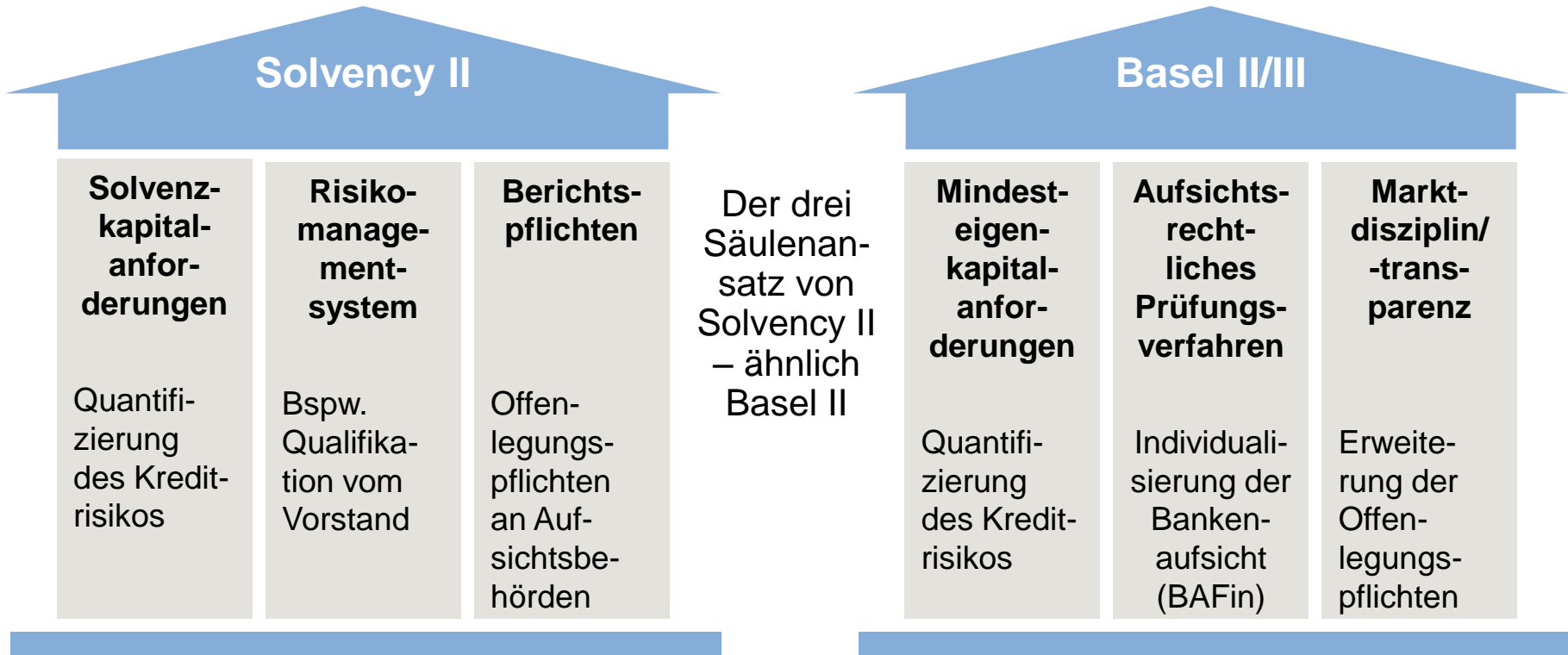
- Begrenzung der Steuerfreiheit von Arbeitgeberzuschüssen zur Kinderbetreuung (§ 3 Nr. 33 EStG-E)
 - **Die (damalige) Bundesregierung lehnte diesen Vorschlag ab.**
- Senkung der 44 EUR-Freigrenze für Sachbezüge auf 20 EUR (§ 8 Abs. 2 Satz 9 EStG-E)
 - **Die (damalige) Bundesregierung lehnte diesen Vorschlag ab.**
- Anhebung des Arbeitnehmer-Pauschbetrages von 1.000 EUR auf 1.130 EUR (§ 9 a Satz 1 Nr. 1 a EStG-E)
 - **Die (damalige) Bundesregierung lehnte diesen Vorschlag ab.**
- Steuerermäßigung für sog. Handwerkerleistungen – Einführung eines Sockelbetrages von 300 EUR (§ 35 a Abs. 3 Satz 1 EStG-E)
 - **Die (damalige) Bundesregierung lehnte diesen Vorschlag ab.**
- Zweijährige Gültigkeit von Freibeträgen im Lohnsteuerabzugsverfahren (§ 39 a Abs. 1 Satz 3 EStG-E)¹
 - **Die (damalige) Bundesregierung unterstützte diesen Vorschlag.**

¹ Hinweis: Diese Maßnahme wurde bereits mit dem AmtshilfeRLUmsG geregelt.

2

Aktuelles aus dem Bereich Finanzierung

Solvency II: Auswirkungen auf Versicherungen, die als Immobilienfinanzierer auftreten?



Das Solvency II-Regelwerk führt zu einer fundamentalen Umstellung der Kapitalanlagevorschriften für Versicherungsgesellschaften insofern, als die Unternehmen ihre Kapitalanlagen zukünftig mit Eigenkapital unterlegen müssen, dessen Höhe sich nach dem Risikogehalt der einzelnen Kapitalanlagen bemisst.

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 Deutsche Bundesbank die wohnungswirtschaftlichen Besonderheiten innerhalb der Eingruppierung von Wohnungsunternehmen zukünftig berücksichtigen wird.





Meldepflichtige Geschäfte:

- **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** (Finanzinstitut) **des Kontraktes durchführen zu lassen**
- **Forwarddarlehen sind nicht betroffen**
- **Meldebeginn: seit Februar 2014**

3 Sonstige aktuelle Themen

- Seit dem 01.12.2013 gilt nach der Trinkwasserverordnung für Blei der neue niedrigere Grenzwert von 0,01 Milligramm pro Liter.
- **Es ist davon auszugehen, dass der Wert bei vorhandenen Bleileitungen in der Regel nicht eingehalten werden kann.**
- Daher müssen diese Leitungen gegen Rohre aus besser geeigneten Werkstoffen ausgetauscht werden.
- Wasserversorger und Vermieter, die ihre Bleirohre nicht bis zum 01.12.2013 vollständig ausgewechselt haben, müssen die betroffenen Verbraucherinnen und Verbraucher schriftlich oder per Aushang informieren, unabhängig von der Bleikonzentration im Trinkwasser.
- **Im Ergebnis besteht daher faktisch eine Ausbaupflicht für diese Leitungen.**

Rückstellung für Bleleitungen in Trinkwasserinstallationen?

Außenverpflichtung	Öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Trinkwasserverordnung)
rechtlich oder wirtschaftlich verursacht	Die Verpflichtung besteht ab dem 01.12.2013 (rechtlich). Ein Gebäude ist ohne Trinkwasseranlage nicht funktionstüchtig (wirtschaftlich).
Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme	HR: Der Eigentümer kann sich der Verpflichtung nicht entziehen (Gesundheitsgefährdung).
Keine aktivierungspflichtigen Aufwendungen	I. d. R. erfüllt, wenn nicht Teil einer Gesamtmaßnahme.

Bericht aus der aktuellen Arbeit des IFA

- **IDW ERS IFA 2 soll IDW WFA 1/1993** (Abschreibungen auf Wohngebäude...) und **IDW RS WFA 1** (Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden) **ersetzen**.
- **Zugangsbewertung**
 - AK/HK
 - Problematik bei bebauten Grundstücken
 - Grundstück und Gebäude = 2 Vermögensgegenstände
 - Aufteilung eines Gesamtkaufpreises auf Grundstück und Gebäude
 - Wie?
 - im Verhältnis ihrer Verkehrswerte
 - "Restwertmethode" grds. unzulässig

Bewertung von Immobilien des AV in der Handelsbilanz (vorl. IDW ERS IFA 2)

- **Folgebewertung**
 - **Planmäßige Abschreibung**
 - **Abschreibungsmethode**
 - Ist so zu wählen, dass sie dem tatsächlichen Werteverzehr Rechnung trägt
 - I. d. R. linear oder degressiv
 - **Bewertungsstetigkeit**
 - Bei der Bestimmung der Nutzungsdauer und bei der Wahl der Abschreibungsmethode
 - **Komponentenansatz**
 - Verweis auf HFA 1.016

- **Folgebewertung**
 - **Außerplanmäßige Abschreibung bei dauerhafter Nutzungsabsicht**
 - **Voraussichtlich dauernde Wertminderung**
 - Beizulegender Wert
 - Bewertung der bebauten Immobilie nach IDW S 10
 - Beizulegender Wert liegt nicht nur vorübergehend erheblich unter dem Stichtagswert
 - **Probleme**
 - Zeitraum für "nicht nur vorübergehend"
 - Aufteilung des Wertes der Immobilie auf Grundstück und Gebäude
 - **Wertaufholungen**

Einführung einer auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten, branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)

- **GdW** und **AGW** entwickeln mit dem **RNE** eine **branchenspezifische Ergänzung des DNK**
- Branchenergänzung bündelt die Nachhaltigkeitsaspekte von Unternehmen der Wohnungswirtschaft und integriert diese in das Wertegerüst des Deutschen Nachhaltigkeitskodex
- **Weiteres Vorgehen 2014:**
 - **März:** Treffen AGW/GdW mit RNE
 - **April:** Anpassung Arbeitshilfe
 - **Juni:** Behandlung in den Gremien
 - **Juli:** Gemeinsame Presseaktion und Panel beim GdW Wohnzukunftstag



Unsere Themen



Bleileitungen in
Trinkwasserinstallationen



Novellierte
Energieeinsparverordnung
tritt im Mai in Kraft



Steuerliche Benachteiligung
der Energieerzeugung durch
Wohnungsunternehmen

Neue Internetseite für den Prüfungsbereich (<http://www.gdw-pruefungsverbaende.de>)



Nachhaltigkeitsberichterstattung
in der Wohnungswirtschaft



Energiewirtschaftsgesetz



Die E-Bilanz wird Pflicht

Neue Internetseite für den Prüfungsbereich (<http://www.gdw-pruefungsverbaende.de>)



Neues Verfahren für den Kirchensteuerabzug ab 2015



Grundsteuerreform: Das Ende einer niemals endenden Geschichte?



EMIR-VO: Handel mit Finanzderivaten soll sicherer werden



SEPA Umstellung aufgeschoben – nicht aufgehoben



Die Trinkwasserverordnung: Neue Pflichten für Hauseigentümer und Verwalter



Neue Grundsätze bei der Unternehmensbewertung

Aktuelle Veröffentlichungen



Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen im GdW und seinen Mitgliedsverbänden bereiten sich auf die Trends der Zukunft vor und beschäftigen sich mit den wichtigen Fragen:

Welches Wohnangebot wird auch in Zukunft den Herausforderungen des sich ständig wandelnden Marktes gerecht, und wie sind voraussichtlich die Wohnwünsche der Menschen im nächsten Jahrzehnt?

Antworten auf diese Fragen gibt die von den wissenschaftlichen Instituten InWIS und Analyse & Konzepte erstellte GdW-Studie "Wohntrends 2030".

GdW Arbeitshilfe 74 – Energieeinsparverordnung 2014 in der wohnungswirtschaftlichen Praxis



Die **GdW Arbeitshilfe 74** erläutert die Anforderungen der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 01.05.2014 in Kraft tritt.

Sie gibt Hilfestellung zur Interpretation und Auslegung von Detailregelungen und erläutert Risiken, die sich ergeben können.

In einem nachfolgenden zweiten Teil der GdW Arbeitshilfe sollen Ende 2014 die Änderungen im Neubau, die zum 01.01.2016 in Kraft treten, erläutert werden.

DW | DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT



- Gründung neuer Spareinrichtungen (11/2013)
- SEPA-Umstellung (10/2013)
- Kirchensteuerabzug ab 2015 (09/2013)
- Effizienzprüfung des Aufsichtsrats (08/2013)
- Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Modernisierungen (07/2013)
- Softwareumstellung (06/2013)
- Vermögensteuer (05/2013)
- DRS 20 (04/2013)
- Neugründung von Wohnungsgenossenschaften (03/2013)
- Interne Revision (02/2013)
- Investitionsrechnung (01/2013)



Die Wohnungswirtschaft

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