

Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft



29.10.2015 und 30.10.2015 in Jena

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen im Steuer- und Bilanzrecht

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Inhalt (1)

Unterbringung von Flüchtlingen – Rechtliche, bilanzielle und steuerliche Fragestellungen

Steuern

1. **Aktuelles zur Grundsteuerreform**
2. **Aktuelles zur Grunderwerbsteuer**
3. **EuGH-Urteil vom 16.04.2015 zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Mietnebenkosten**

Inhalt (2)

Bilanzierung

1. Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
2. Überprüfung des Zinssatzes für langfristig fällige Rückstellungen
3. Grundzüge des IDW RS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"
4. Konzeptpapier zur Umsetzung der CSR-Richtlinie – Reform des Lageberichts

Aktuelle Veröffentlichung – Bilanz und Steuerwissen – Sonderheft 5

Unterbringung von Flüchtlingen

- **Aktuelle Zahlen (hib-Meldung Nr. 432 vom 02.09.2015)**
 - **Bis Ende August 2015 sind bereits 413.000 Flüchtlinge nach Deutschland gekommen; Hauptherkunftsland ist Syrien mit 112.000 Flüchtlingen.**
 - **Prognose des Bundesministeriums des Innern und des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge für 2015: 800.000 Flüchtlinge.**
- **Bild-Zeitung am 05.10.2015**
 - **... bis zu 1.500.000 Flüchtlinge kommen in diesem Jahr ...**
- **Bundesinnenministerium könne diese Zahlen "nicht bestätigen" ...**
 - **... genaue Prognosen seien angesichts der vielen Variablen seriös nicht zu treffen ... (SZ vom 06.10.2015)**

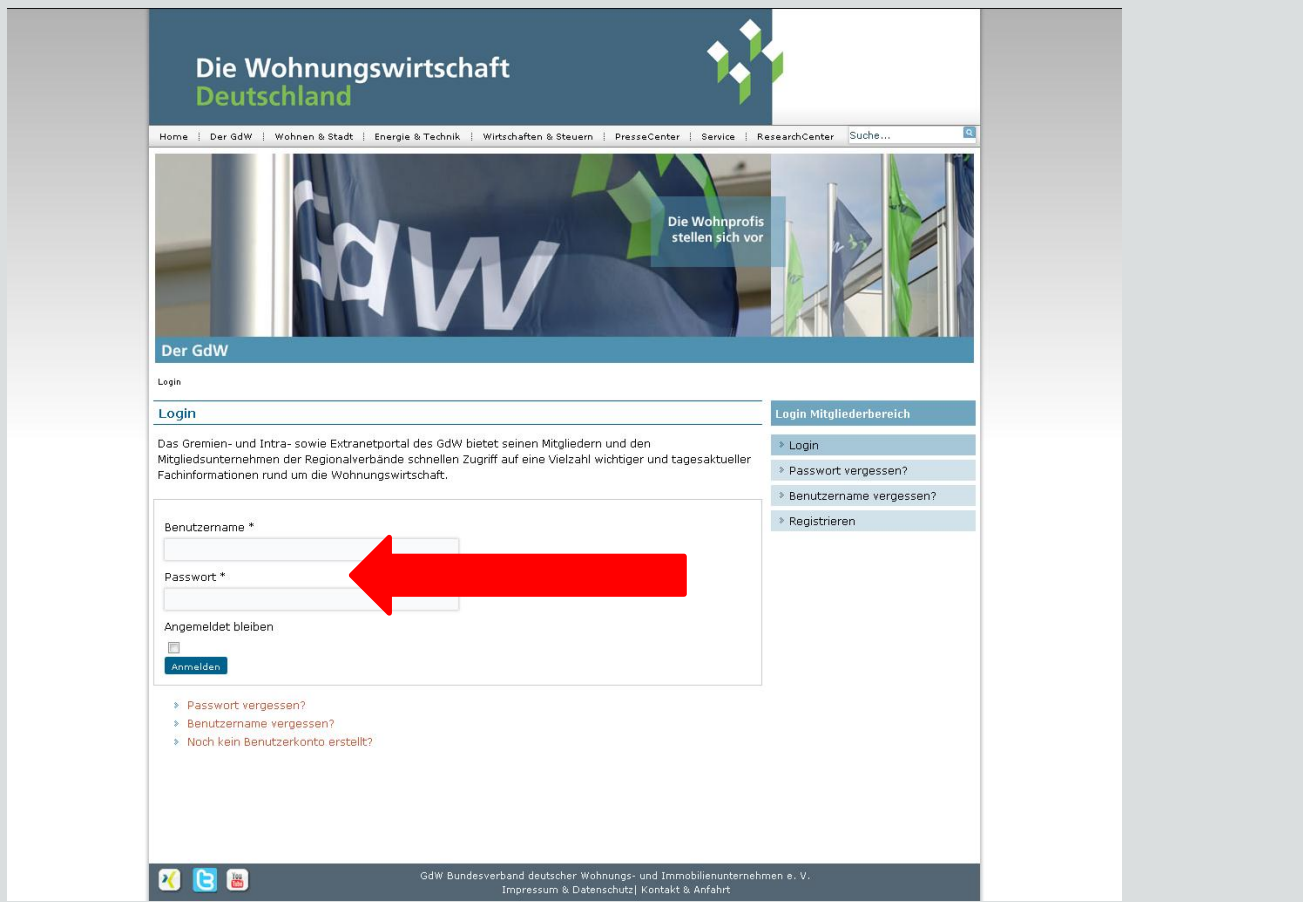
GdW-Homepage

Login Mitgliederbereich

The screenshot shows the homepage of the GdW (German Association of Housing and Real Estate Companies). The header features the GdW logo and navigation links: Home, Der GdW, Wohnen & Stadt, Energie & Technik, Wirtschaften & Steuern, PresseCenter, Service, ResearchCenter, and a search bar. A main banner image shows a GdW flag with the text 'Die Wohnprofis stellen sich vor'. Below the banner, the page is divided into two columns. The left column contains the text 'Der GdW' and 'Der GdW - Die Wohnprofis', followed by a paragraph describing the association's role. The right column contains a 'Der GdW - Themen' menu with links to 'Mitglieder', 'Unternehmenssparten', 'Mitarbeiter und Referate', 'Organigramm', 'Partner und Netzwerke', 'Aus- und Weiterbildung', 'Europabüro', and 'Geschichte'. Below this menu is the 'Login Mitgliederbereich' section, which includes links for 'Login', 'Passwort vergessen?', 'Benutzername vergessen?', and 'Registrieren'. A large red arrow points to the 'Login' link. At the bottom, there is a 'Weitere Partnerseiten' section with links to 'Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft', 'Wohnen für ein langes Leben', and 'Wohnungsgenossenschaften gründen'.

GdW-Homepage

Login Mitgliederbereich



The screenshot shows the GdW homepage with a navigation menu at the top: Home | Der GdW | Wohnen & Stadt | Energie & Technik | Wirtschaften & Steuern | PresseCenter | Service | ResearchCenter | Suche... The main banner features a GdW flag and the text "Die Wohnprofis stellen sich vor". Below the banner is the "Der GdW" section with a "Login" heading. The login form includes fields for "Benutzername *" and "Passwort *", a checkbox for "Angemeldet bleiben", and an "Anmelden" button. A large red arrow points to the password field. To the right of the form is a "Login Mitgliederbereich" sidebar with links for "Login", "Passwort vergessen?", "Benutzername vergessen?", and "Registrieren". The footer contains social media icons and the text: "GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Impressum & Datenschutz | Kontakt & Anfahrt".

Mitgliederbereich Themen → Zuwanderung

The screenshot displays the GdW website interface. At the top, the logo 'Die Wohnungswirtschaft Deutschland' is visible. Below it is a navigation bar with links: Start, Fachgebiete, Publikationen, Rahmenverträge, Zuwanderung, Artikelpool, Gremienportal, and Suche. A search bar is also present. The main content area features a banner image with the text 'Die Wohnprofis unter sich' and a sub-header 'Mitgliederbereich'. Below this, there are sections for 'Aktueller Zahlenspiegel August 2015' and 'Aktueller Zahlenspiegel Juli 2015'. A sidebar on the right contains a 'Benutzermenü' with options like 'Neuer Beitrag' and 'Abmelden', and a 'Themen' menu. A red arrow points from the 'Zuwanderung' link in the sidebar to the 'Neue Beiträge im Gremienportal' section, specifically to the 'August 2015' sub-section.

Benutzermenü

- Neuer Beitrag
- Mitgliederbereich
- Hallo Antje Große
- Abmelden

Themen

- Start
- Fachgebiete
- Publikationen
- Rahmenverträge
- Zuwanderung
- Artikelpool
- Gremienportal
- Suche

Neue Beiträge im Gremienportal

- August 2015**
 - 10.06.2015 - FA Steuern - Protokoll
 - 15.06.2015 - KdPD - Protokoll
- Juli 2015**
 - 02.07.2015 - Sitzung des Präsidiums der BAG der Wohnungsgenossenschaften - Einladung und Sitzungsunterlagen
 - 01.06.2015 - FA Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung - Protokoll
 - 23.04.2015 - Protokoll FA Berufliche Bildung und Personalentwicklung

Neue Beiträge in "Fachgebiete"

Mitgliederbereich Portal zum Thema "Zuwanderung"

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Start | Fachgebiete | Publikationen | Rahmenverträge | Zuwanderung | Artikelpool | Gremienportal | Suche

Suche...

Die Wohnprofis unter sich

Mitgliederbereich

Zuwanderung

Positionen der Wohnungswirtschaft

Hertzlich Willkommen im Portal zum Thema "Zuwanderung" des GdW und seiner Regionalverbände im Mitgliederbereich.

Strategiepapiere, Pressemitteilungen, die Ergebnisse der GdW-Schnellumfrage und weitere Informationen aus dem GdW und den Regionalverbänden finden Sie unter "**Aktuelle Positionen der Wohnungswirtschaft**". Unter "**Aktuelle Informationen**" sind Berichte aus den Online-Medien sowie in Kürze weitere Informationen und Fallbeispiele zu sehen. Im Bereich "**Daten&Fakten**" stellen wir Studien und Präsentationen für Sie bereit.

Wenn Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich unter dialog@gdw.de bei uns melden.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland - Positionen des GdW

Zuletzt aktualisiert: 26. August 2015 |

Das Strategiepapier der Wohnungswirtschaft in Deutschland für eine zukunftsfähige Unterbringung und Eingliederung von Flüchtlingen.

Download - Strategiepapier GdW 89.35 kB

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat seine Gremienmitglieder zum Thema "Unterbringung von Flüchtlingen" befragt.

Die Ergebnisse der Schnellumfrage zum Download. 369.34 kB (März 2015)

Die Ergebnisse der Folgeumfrage vom 29. Juni 2014. 11.11 kB

Pressemittteilung des GdW vom 10. März 2015 "Wohnungswirtschaft legt Sechs-Punkte-Strategie für eine zukunftsfähige Unterbringung von Flüchtlingen vor"

Download 82.52 kB

Benutzermenü

- Neuer Beitrag

Mitgliederbereich

Hallo Antje Große

Abmelden

Themen

- Start
- Fachgebiete
- Publikationen
- Rahmenverträge
- Zuwanderung
 - Positionen der Wohnungswirtschaft
 - Aktuelle Informationen
 - Daten und Fakten
 - FAQ Zuwanderung
- Artikelpool
- Gremienportal
- Suche

Portal zum Thema "Zuwanderung"

- **Inhalt:**
 - Positionen der Wohnungswirtschaft
 - Aktuelle Informationen
 - Daten und Fakten
 - **FAQ "Zuwanderung"**
- Das Portal wird gespeist durch den GdW und seine Regionalverbände.
 - Wenn Sie Fragen und Anregungen zum Portal haben, können Sie sich unter dialog@gdw.de beim GdW melden.

FAQ "Zuwanderung"

Rechtliche, bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung

The screenshot shows the website of Die Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW). The main navigation bar includes links for Start, Fachgebiete, Publikationen, Rahmenverträge, Zuwanderung, Artikelpool, Gremienportal, and Suche. The page title is "FAQ Zuwanderung". The main content area is titled "Rechtliche, bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung" and contains introductory text and a list of questions. The right-hand navigation menu includes sections for "Benutzermenü", "Mitgliederbereich", "Hallo Antje Große", "Themen", and "Suche". A red arrow points to the "FAQ Zuwanderung" link in the "Themen" section of the navigation menu.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland

Start | Fachgebiete | Publikationen | Rahmenverträge | Zuwanderung | Artikelpool | Gremienportal | Suche

Die Wohnprofis unter sich

Mitgliederbereich

Zuwanderung / FAQ Zuwanderung / Rechtliche Fragen

FAQ Zuwanderung

Rechtliche, bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung

In diesem Fragen-und-Antworten-Katalog (kurz: FAQ) finden Sie Antworten auf wesentliche rechtliche, bilanzielle und steuerliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen.

Dieser Katalog versteht sich als eine erste Orientierung. Er wird regelmäßig fortgeschrieben, sobald sich neue Erkenntnisse ergeben bzw. noch nicht enthaltene Fragestellungen aus der Praxis an den GdW oder seine Regionalverbände herangetragen werden.

Bitte beachten Sie: Dieser Fragen-und-Antworten-Katalog ersetzt keine, auf den konkreten Einzelfall zugeschnittene Beratung. Bitte greifen Sie hierfür auf das Beratungsangebot und Know-how des für Sie zuständigen Regionalverbandes zurück.

Bitte wählen Sie eine Kategorie

Rechtliche Fragen

Bilanzrecht

Körperschaft- und gewerbsteuerliche Fragestellungen

Umsatzsteuerliche Fragestellungen

FAQs - Rechtliche Fragen

Gibt es im Mietrecht eine Sonderregelung für den Abschluss von Mietverträgen?

Wie sind die Rechtsverhältnisse im Rahmen der Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB?

Wer kann Hauptmieter im Rahmen der Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB sein?

Gibt es für die Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB einen Mietvertrag?

Können Wohnungsunternehmen angewiesen werden, Flüchtlinge aufzunehmen?

Benutzermenü

- Neuer Beitrag

Mitgliederbereich

Hallo Antje Große

Abmelden

Themen

- Start
- Fachgebiete
- Publikationen
- Rahmenverträge
- Zuwanderung
- Positionen der Wohnungswirtschaft
- Aktuelle Informationen
- Daten und Fakten
- FAQ Zuwanderung**
- Artikelpool
- Gremienportal
- Suche

FAQ "Zuwanderung"

Rechtliche, bilanzielle und steuerliche Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung

- In diesem Fragen-und-Antworten-Katalog wurden Antworten auf wesentliche rechtliche, bilanzielle und steuerliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen zusammengestellt.
- Dieser Katalog versteht sich als eine erste Orientierung. Er wird regelmäßig fortgeschrieben, sobald sich neue Erkenntnisse ergeben bzw. noch nicht enthaltene Fragestellungen aus der Praxis an den GdW oder seine Regionalverbände herangetragen werden.
- Bei inhaltlichen Hinweisen zum Fragen-und-Antworten-Katalog bzw. Ergänzungswünschen wenden Sie bitte an den beim GdW zuständigen Fach-Referenten.

FAQ "Zuwanderung"

Rechtliche Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung

Mietrecht

1. Gibt es im Mietrecht eine Sonderregelung für den Abschluss von Mietverträgen?
2. Wie sind die Rechtsverhältnisse im Rahmen der Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB?
3. Wer kann Hauptmieter im Rahmen der Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB sein?
4. Gibt es für die Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB einen Mustermietvertrag?
5. Können Wohnungsunternehmen angewiesen werden, Flüchtlinge aufzunehmen?
6. Gibt es einheitliche, bundesweit geltende Anforderungen an Wohnungen bzw. Unterkünfte für Flüchtlinge?
7. Welche Gesetze wurden im Hinblick auf die Flüchtlingsproblematik verändert?

FAQ "Zuwanderung"

Bilanzielle Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung

Bilanzrecht

1. Wo sind Wohnungen und Heime zur Flüchtlingsunterbringung in der Bilanz auszuweisen?
2. Sind Wohncontainer Gebäude oder bewegliche Wirtschaftsgüter?
3. Sind Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen, die langfristig an einen Dritten (z. B. Stadt) vermietet werden, noch dem Wohnungsunternehmen (Vermieter) wirtschaftlich zuzurechnen?
4. Über welche Nutzungsdauer ist abzuschreiben?
5. Was ist bei Baubetreuungsleistungen im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme eines Dritten zur Unterbringung von Flüchtlingen zu beachten?
6. Was ist bilanziell zu beachten, wenn das Wohnungsunternehmen auf einem fremden Grundstück Bauleistungen für einen Dritten (z. B. Stadt) erbringt?

FAQ "Zuwanderung"

Steuerliche Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung

Körperschaft- und gewerbesteuerliche Fragestellungen

1. Was ist vom Wohnungsunternehmen bei einer langfristigen Vermietung einer Flüchtlingsunterbringung an einen Dritten (z. B. Stadt oder caritative Einrichtung) steuerlich zu beachten?
2. Kann im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zur Errichtung einer Flüchtlingseinrichtung die gesetzliche Regelung zur EK 02-Abgeltungssteuer Bedeutung haben?
3. Hat eine kommunale Wohnungsgesellschaft bei Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen besondere steuerliche Bestimmungen zu beachten?
4. Kann die erweiterte Gewerbesteuerkürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG durch eine Tätigkeit im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen gefährdet sein?
5. Was haben Vermietungsgenossenschaften im Zusammenhang mit der Vermietung an Flüchtlinge zu beachten?

FAQ "Zuwanderung"

Steuerliche Fragen bei der Flüchtlingsunterbringung

Umsatzsteuerliche Fragestellungen

6. Können sich aus der langfristigen Vermietung von Flüchtlingsunterbringungen umsatzsteuerliche Probleme ergeben?
7. Was ist bei kurzfristigen Mietverträgen umsatzsteuerlich zu beachten?
8. Was ist bei einer lang- oder kurzfristigen Wohnraumüberlassung bezüglich der Erbringung weiterer Dienstleistungen zu beachten?
9. Was ist bei Rahmenverträgen umsatzsteuerlich zu beachten?
10. Was ist umsatzsteuerlich bei der Vermietung von Wohncontainern zu beachten?

Steuern

1. **Aktuelles zur Grundsteuerreform**
2. **Aktuelles zur Grunderwerbsteuer**
3. **EuGH-Urteil vom 16.04.2015 zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Mietnebenkosten**

1

Aktuelles zur Grundsteuerreform

- Finanzminister der Länder haben sich – mit Ausnahme Bayerns – im Grundsatz auf einen Reformvorschlag verständigt (sog. länderübergreifendes Konsensmodell).
- Verkehrswert der Grundstücke als Grundlage für die Wertbemessung
 - **Grundkonzept:**
Wertorientierte Erfassung des Grund und Bodens und der Gebäude in pauschaler Form = **Vereinfachtes Sachwertverfahren** → **Keine Eignung für Mietwohngrundstücke !!!**
 - Diskutiert wird außerdem, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, die Steuermesszahl für die Grundsteuer selbst festzulegen!
- Unterarbeitsgruppen arbeiten an den Details.
- Wann ein konkreter Gesetzentwurf kommt, ist derzeit unklar; voraussichtlich erst nach Entscheidung des BVerfG zur Einheitsbewertung.

Eckpunkte einer Grundsteuerreform aus Sicht des GdW und seiner Regionalverbände (Stand: 31.05.2012)

- **Eine Grundsteuerreform muss**
 - aufkommensneutral erfolgen,
 - eine Bemessungsgrundlage zugrunde legen, 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,
 - strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen,
 - die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.
 - **NEU: Kein Recht der Länder, die Steuermesszahl selbst zu bestimmen! → Siehe Erfahrungen in Bezug auf die Bestimmung des Grunderwerbsteuersatzes durch die Länder!!!**

2 Aktuelles zur Grunderwerbsteuer – Beschluss des BVerfG vom 23.06.2015 (Az.: 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11)

- **Ersatzbemessungsgrundlage nach § 8 Abs. 2 GrEStG ist verfassungswidrig (Verstoß gegen Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz).**
- **Kommt in folgenden Fällen zur Anwendung:**
 1. wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist,
 2. bei Umwandlungen aufgrund eines Bundes- oder Landesgesetzes, bei Einbringungen sowie bei anderen Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage,
 3. in den Fällen des § 1 Abs. 2 a, § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 3 a GrEStG (d. h. bei der Übertragung von mind. 95 % der Anteile an einer Gesellschaft).
- **Bewertung richtet sich (bislang) nach den §§ 138 ff. BewG (vereinfachtes Ertragswertverfahren).**
- **Gesetzgeber muss spätestens bis zum 30.06.2016 – rückwirkend zum 01.01.2009 – eine Neuregelung treffen.**

Neuregelung der Ermittlung der Ersatzbemessungsgrundlage (§ 8 Abs. 2 GrEStG)

- **Steueränderungsgesetz 2015**
- **Rückgriff auf die für die Erbschaftsteuer geltenden Bewertungsvorschriften**
 - **Grundbesitzwerte gemäß § 157 Abs. 1 bis 3 BewG**
 - **Bsp.: Für Mietwohngrundstücke greift das Ertragswertverfahren (§§ 184 ff. BewG; Bodenwert + Gebäudeertragswert [= Gebäude-reinertrag x dynamischer Vervielfältiger])**
- **Damit soll Annäherung an den gemeinen Wert und damit an die Regelbemessungsgrundlage des § 8 Abs. 1 GrEStG erreicht werden.**
- **Neuregelung rückwirkend ab 01.01.2009 (§ 23 Abs. 14 GrEStG).**
- **Zustimmung des Bundesrates zur Gesetzesänderung erfolgte am 16.10.2015.**

Droht eine rückwirkende Änderung von Steuerfestsetzungen?

(Quelle: Beschlussempfehlung und Bericht BT-FinAus, BT-Drs. 18/6094)

- Einer rückwirkenden Anwendung der Neuregelung steht verfahrensrechtlich regelmäßig § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AO entgegen (sog. Vertrauensschutz).
- Das gilt auch für nach § 165 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 AO vorläufig durchgeführte Grunderwerbsteuerfestsetzungen und für vorläufig ergangene Feststellungsbescheide.

Droht eine rückwirkende Änderung von Steuerfestsetzungen?

(Quelle: Beschlussempfehlung und Bericht BT-FinAus, BT-Drs. 18/6094)

- **Eine rückwirkende Anwendung der Neuregelung ist allerdings in folgenden Fällen möglich, weil § 176 AO nicht anwendbar ist:**
 - Für einen Besteuerungsfall liegt noch überhaupt keine Steuerfestsetzung oder gesonderte Feststellung vor.
 - Der Steuerpflichtige hat eine bereits vorgenommene erstmalige Steuerfestsetzung oder erstmalige gesonderte Feststellung außergerichtlich mit dem Einspruch angefochten und es ist noch keine Unanfechtbarkeit eingetreten.

Lösung: Durch Rücknahme des Einspruchs lässt sich eine Verböserung der angefochtenen Steuerfestsetzung verhindern.

- Der Steuerpflichtige hat eine bereits vorgenommene erstmalige Steuerfestsetzung oder erstmalige gesonderte Feststellung gerichtlich angefochten und es ist noch keine Unanfechtbarkeit eingetreten.

Hinweis: In diesem Fall kann das Finanzgericht die Steuerfestsetzung zwar nicht verbösern, es kann aber einer anderweitig begründeten Klage die rückwirkende Neuregelung saldierend gegenüberstellen.

Bremer Senat plant "Heuschreckensteuer" für spekulative Portfoliokäufer ...

- Bremer Senat plant höheren Grunderwerbsteuersatz für den Erwerb von größeren Wohnungspaketen.
 - D. h.: Für Zukäufe ab einer Untergrenze von 50 bis 150 Wohneinheiten an einem Standort.
- Anstelle Steuersatz von derzeit 5% → Steuersatz von 9% bzw. 19% wird diskutiert.
- Regelung würde aber auch "gewünschte" Investoren wie kommunale Wohnungsunternehmen ausschließen → Kontraproduktiv! → Unsinn!
- BMF sagt: Eine solche "Heuschreckensteuer" wäre verfassungswidrig. Die Länder können den Steuersatz der Grunderwerbsteuer selbst bestimmen, aber eben nur einen – eine Differenzierung sei ausgeschlossen.

3

EuGH-Urteil vom 16.04.2015 zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Mietnebenkosten (Rs. C-42/14)

- **Nach der Entscheidung des EuGH vom 16.04.2015 stellen die Lieferung von Wasser, Elektrizität und Wärme sowie die Abfallentsorgung, die die Vermietung begleiten, i. d. R. mehrere unterschiedliche und unabhängige Leistungen dar, die umsatzsteuerlich getrennt zu beurteilen sind, wenn:**
 - **der Mieter die Möglichkeit hat, die Lieferanten und/oder Nutzungsmodalitäten der Mietnebenkosten auszuwählen.**
 - **der Mieter über seinen Verbrauch von Wasser, Elektrizität oder Wärme durch Anbringung individueller Zähler und verbrauchsabhängige Abrechnung entscheiden kann.**
 - **Ein weiteres Indiz für getrennte Leistungen ist der gesonderte Ausweis der Mietnebenkosten.**

EuGH-Urteil vom 16.04.2015 zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Mietnebenkosten

- **Auswirkungen der EuGH-Rechtsprechung auf das deutsche Umsatzsteuerrecht?**
 - **Grundsatz der Haupt- und Nebenleistung**
 - Umsatzsteuerliche Behandlung der Nebenleistung erfolgt entsprechend der umsatzsteuerlichen Behandlung der Hauptleistung (z. B. umsatzsteuerfreie Wohnungsvermietung).
- **Deutsches Miet-, Betriebs- und Heizkostenrecht steht u. E. einer Übertragung der EuGH-Rechtsprechung auf Deutschland entgegen!**
- **GdW ist im Gespräch mit dem BMF**
 - BMF und Länder wollen am bestehenden Zustand – grundsätzlich – nichts ändern.
 - **Aber:** Zunächst will man das EuGH-Urteil und die sich daraus ergebenden Fragestellungen erst einmal grundsätzlich (fachlich) aufarbeiten.

Bilanzierung

1. Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz
2. Überprüfung des Zinssatzes für langfristig fällige Rückstellungen
3. Grundzüge des IDW RS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"
4. Konzeptpapier zur Umsetzung der CSR-Richtlinie – Reform des Lageberichts

1

Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG)

- Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 10.07.2015 beschlossen, dem vom Deutschen Bundestag am 18.06.2015 verabschiedeten Gesetz zuzustimmen.
- Das BilRUG wurde am 22.07.2015 im Bundesgesetzblatt verkündet.
- **Erstanwendung** der Regelungen ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die nach dem **31.12.2015** beginnen.
- **Unternehmenswahlrecht (Art. 75 Abs. 2 EGHGBG):** §§ 267, 293 und 277 Abs. 1 HGB dürfen erstmals auf Abschlüsse für GJ, die nach dem 31.12.2013 beginnen, angewendet werden, jedoch nur zusammen
- Anwendung des Unternehmenswahlrecht auch **nur** für GJ **2015** zulässig (so IDW Newsletter vom 10.07.2015)

Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BiRUG)

- **Entlastung soll durch die Anhebung der Schwellenwerte** für kleine, mittelgroße und große Kapitalgesellschaften (§ 267 HGB) erreicht werden.
- Erhöhung der finanziellen Schwellenwerte für kleine Gesellschaften um ca. 24%!
- Zweijahresvergleich: Rückbezug der erhöhten Schwellenwerte auf Vorjahr
- Die Erhöhung der Schwellenwerte für **kleine Kapitalgesellschaften** (**Bilanzsumme** von derzeit **4,8 Mio. EUR auf 6,0 Mio. EUR**, **Umsatzerlöse** von derzeit **9,7 Mio. EUR auf 12,0 Mio. EUR**, unverändert **50 Beschäftigte**) wird dazu führen, dass eine Reihe derzeit mittelgroßer Kapitalgesellschaften künftig als kleine Kapitalgesellschaften eingestuft werden.

Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG)

- **Neuregelung des Begriffs der Umsatzerlöse:**

§ 277 HGB wurde wie folgt geändert:

In Absatz 1 werden jeweils die Wörter "von für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der Kapitalgesellschaft typischen" gestrichen und werden nach dem Wort "**Dienstleistungen**" die Wörter "**der Kapitalgesellschaft**" eingefügt.

- **Gesetzesbegründung zum BilRUG: "Nicht zu den Umsatzerlösen gehört auch künftig ein Ertrag aus der Veräußerung von Anlagevermögen (§ 247 Absatz 1 HGB), da Umsatzerlöse an den Umsatz anknüpfen und Umsatz begrifflich zumindest bei der endgültigen Veräußerung eine gewisse Nähe zum Umlaufvermögen erfordern dürfte. Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen sind künftig als sonstige betriebliche Erträge zu erfassen, da zugleich die Abgrenzung zu außerordentlichen Erträgen entfällt."**

2 Überprüfung des Zinssatzes für langfristig fällige Rückstellungen

- Der Deutsche Bundestag hat anlässlich der Sitzung zur Verabschiedung des BilRUG eine EntschlieÙung zur **Überprüfung des Zinssatzes für langfristig fällige Rückstellungen**, insbesondere für Altersversorgungs- verpflichtungen angenommen.
- Die Bundesregierung wird darin aufgefordert, zu prüfen, ob die beim BilMoG zugrunde gelegten **Annahmen im Hinblick auf die Dauer des Bezugszeitraums für den Diskontierungszinssatz** angepasst werden müssen.
- **Fazit:** Mit einer Verlängerung des Bezugszeitraums – diskutiert wird ein **Zeitraum von 12 Jahren** – könnten die mit dem weiteren Absinken des Durchschnittszinssatzes verbundenen bilanziellen Belastungen von Unternehmen abgemildert werden.
- Ein konkretes Gesetzgebungsverfahren gibt es aber derzeit noch nicht (Problem: Steuerliche Angleichung wird gefordert).

3

Grundzüge des IDW RS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

- IDW RS IFA 2 wurde vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss (IFA) am 27.04.2015 verabschiedet.
- Billigende Kenntnisnahme durch den Hauptfachausschuss (HFA) erfolgte am 03.06.2015.
- Änderungen der Entwurfsfassung basieren im Wesentlichen auf Anmerkungen der Stellungnahmen sowie aus einem Fachgespräch
- Ergänzt wurden klarstellende Ausführungen zum subjektiven Wert.
- Weitere Änderungen betreffen u. a. Ausführungen zur Aufteilung nachträglicher AK/HK sowie die Konkretisierung einer besonders langen Restnutzungsdauer von Gebäuden für die Beurteilung, ob eine Wertminderung voraussichtlich nur eine vorübergehende ist.

Allgemeine Übersicht über die Veränderungen durch IDW RS IFA 2

Unterscheidung
zwischen intersubjektiv
nachprüfbarem und
subjektivem
Immobilienwert

Erstmals Unterscheidung (in Anlehnung an IDW S 10) und Konkretisierung welcher Wert bezogen auf die Verwertungsabsicht zum Ansatz kommt.

Bezugnahme auf
sämtliche Immobilien

Bezug auf Wohn- und Gewerbeimmobilien im Gegensatz zu bisherigen Stellungnahmen, die nur Ausführungen zu Wohngebäuden enthielten.

Ausführungen zur
Zugangsbewertung

Kaufpreisaufteilung grds. nach Verhältnis der Verkehrswerte soweit keine Regelung im Kaufvertrag / Restwertmethode nur noch bedingt zulässig

Allgemeine Übersicht über die Veränderungen durch IDW RS IFA 2

Nutzungsdauer und Abschreibungsbeginns bei planmäßigen AfA

Angaben zu Nutzungsdauern von Gewerbe- und Wohnobjekten, Abschreibungsbeginn unabhängig von Zeitpunkt der Ingebrauchnahme

Ergänzung zur voraussichtlich dauernden Wertminderung

Ergänzung, dass Beurteilungszeitraum bei Gebäuden mit besonders langer Restnutzungsdauer und dauerhafter Nutzungsabsicht auf bis zu zehn Jahre verlängert werden kann

Aussagen in Bezug auf die Nutzung des Komponentenansatzes

Erstmals Eingehen auf Kaufpreisaufteilung und Bewertung sowie deren Umsetzung bei komponentenweiser planmäßiger Abschreibung (vgl. IDW RH HFA 1.016)

Grundzüge des IDW RS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

| Folgebewertung | | |
|--|---|---|
| Anlagevermögen: Bewertung bei dauerhafter Nutzungsabsicht | Anlagevermögen: Bewertung bei nicht dauerhafter Nutzungsabsicht (Abriss) | Anlagevermögen: Zum Verkauf vorgesehene Immobilien |
| subjektiver Immobilienwert | intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert | intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert |
| Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögens- gegenstände | Bewertung Grund und Boden und Gebäude als zwei Vermögens- gegenstände | Einheitlicher Vermögensgegen- stand Herleitung vom Absatzmarkt |

Grundzüge des IDW RS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

Folgebewertung – dauernde Wertminderung

Niedrigerer beizulegender Wert bei dauerhafter Nutzungsabsicht

- Ermittlung des subjektiven Immobilienwerts am Stichtag
- Soweit subjektiver Immobilienwert > intersubjektiver nachprüfbarer Immobilienwert
 - Beruht der Mehrwert auf Synergien, die bereits zum Kaufzeitpunkt/
Herstellungszeitpunkt vorhanden waren?
 - **Wenn ja: Sind diese Synergien noch werthaltig?**
 - Wenn ja: subjektiver Immobilienwert = beizulegender Wert
 - Wenn nein: intersubjektiv nachprüfbarer Immobilienwert maßgeblich

Grundzüge des IDW RS IFA 2 "Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz"

Folgebewertung – dauernde Wertminderung

Kriterien einer dauernden Wertminderung bei Gebäuden

- Beizulegender Wert liegt **unter** dem Buchwert **und**
- die diesem Wert zugrunde liegende Wertminderung ist voraussichtlich nicht nur vorübergehend
- **Negativabgrenzung**
 - Innerhalb eines Zeitraumes von **3 bis 5 Jahren** erreicht der sich bei planmäßiger Abschreibung ergebende Buchwert den niedrigeren beizulegenden Wert des Bilanzstichtages
 - U. U. Verlängerung des Beurteilungszeitraumes auf **10 Jahre**, wenn Gebäude eine besonders lange (voraussichtliche) Restnutzungsdauer besitzt, in der Regel mindestens **40 Jahre**

BMJV: Konzeptpapier zur Umsetzung der CSR-Richtlinie – Reform des Lageberichts

Der GdW hat eine Stellungnahme gegenüber dem BMJV abgegeben und an der Anhörung zur Umsetzung der CSR-Richtlinie teilgenommen.

Wesentliche Forderungen sind:

- Keine Integration der Berichtspflicht in den Lagebericht,
- Keine Prüfungspflicht bezüglich des Inhalts der nichtfinanziellen Angaben,
- Zeitliche Entzerrung der nichtfinanziellen Berichterstattung zum Jahresabschluss,
- Keine Ausweitung der Berichtspflicht auf kleine und mittlere Unternehmen und
- Orientierung der nichtfinanziellen Berichterstattung an anerkannten Standards (DNK).

Aktuelle Veröffentlichung

Bilanz und Steuerwissen – Sonderheft 5

- Verschmelzung von Wohnungsgenossenschaften – Gründe, rechtliche Grundlagen und Fahrplan
- Energiegenossenschaften
- Steuerliche Aspekte der Vermietung von Gästewohnungen
- Die Verschmelzungsprüfung von Wohnungsgenossenschaften
- Zinsderivate – Welche Anforderungen ergeben sich aus der EMIR-Verordnung?
- Der neue DRS 21 – wesentliche Änderungen
- Leistungsorientierte Vergütung für Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft
- Grundsätze und Regelungen zu Geldanlagen
- Das Risikomanagementsystem als wesentlicher Bestandteil der Corporate Governance
- Unternehmensplanung – wesentlicher Bestandteil der Führungsaufgabe

