

Protokoll

Zusammenfassung der Diskussionsbeiträge und Anmerkungen der Tagungsteilnehmer sowie der mündlichen Ergänzungen der Referenten der Frühjahrs- tagung des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft am 23. und 24. März 2017 in Erfurt

**Tagungsort: Radisson Blu Hotel Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 127
99084 Erfurt**

Donnerstag, den 23. März 2017

Tagungsbeginn :

Begrüßung, Tagesablauf und Organisatorisches

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA

Herr Sydow begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die Referenten, bei denen er sich für die Bereitschaft bedankt, im Rahmen der Frühjahrs- tagung des AGW-Arbeitskreises Betriebswirtschaft zu referieren.

Herr Sydow bedankt sich für die Gastfreundschaft der Kommunalen Wohnungs- gesellschaft Erfurt und insbesondere bei Herrn Hermann für die Organisation.

Danach stellt Herr Sydow die Tagesordnung vor und erläutert den organisatorischen Ablauf der Tagung.

Das gastgebende Unternehmen stellt sich vor

Referent: Friedrich Hermann, Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt

Herr Hermann stellt das Unternehmen vor. Die Kommunale Wohnungsgesellschaft Erfurt (nachfolgend: „KoWo“) ist als hundertprozentige Tochter der Stadt Erfurt ein bedeutender Vermieter Thüringens und der Landeshauptstadt Erfurt.

Der Wohnungsbestand der KoWo besteht überwiegend aus sogenannten „Platten- bauten“. Von den Plattenbauten weisen über 60 Prozent der Häuser 11 bis 17 Geschosse auf.

Die KoWo hat in den letzten Jahren Teile ihrer Wohnungsbestände veräußert. Auf Nachfrage von Herrn Sydow war der Käufer die DKB Immobilien.

Die Gesellschaft ist in Kooperation mit unterschiedlichen Industriefirmen mit dem Ziel, Wohnungsbau in Modulbauweise zu entwickeln. Durch die industrielle Fertigung einzelner Bauelemente sollen die Baukosten gesenkt werden. Es sollen beispiels- weise auch Bäder als komplettes Einbaumodul zur Verfügung stehen. Über die

Erfahrung hinsichtlich der Modulbauweise, insbesondere die Kostenentwicklung, wird demnächst berichtet.

Die Gesellschaft verfügt über relativ wenig Eigenkapital im Vergleich zu ähnlich großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Im weiteren Verlauf wurde das Verhältnis von Fremdkapital pro Quadratmeter bei einer Durchschnittsmiete von 4,91 Euro pro Quadratmeter erläutert. Zur Verbesserung der Eigenkapitalquote werden diverse Einsparmaßnahmen im Unternehmen durchgesetzt. Unter anderem verzichtet man komplett auf Werbung und Merchandising.

Auf Nachfrage von Herrn Sydow erläuterte Herr Hermann, dass sich Mietsteigerungen nur bedingt durchsetzen lassen. Die höchste Miete beträgt 5,80 Euro pro Quadratmeter.

Steuerliche Optimierungen in der Wohnungswirtschaft/Steuerstrategien

Ersatz der Grundsteuer durch ein kommunales Zuschlagsrecht zur Einkommensteuer - eine volkswirtschaftliche Gestaltungsantwort (siehe Anlage)

Referent: Prof. Dr. Ulrich van Suntum, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Uni Münster

Herr van Suntum berichtete eingangs über den aktuellen Stand der Diskussionen zur Grundsteuer in der Politik. Die beiden bisher in Diskussion stehenden Modelle werden nicht von allen Bundesländern mitgetragen. Insbesondere sind Hamburg und Bayern gegen ein Modell, welches die Feststellung der Einheitswerte zur Bemessung der Grundsteuer an die Bodenrichtwerte der Grundstücke koppelt.

Herr van Suntum stellte ein anderweitiges Modell vor, welches die Erhebung der Grundsteuer in Form eines Zuschlags zur Einkommensteuer zum Gegenstand hat. Die Funktionsweise und die Einzelheiten sind in der Anlage 1 dargestellt.

Herr Sydow fragte, ob bei dem Modell dann der Bewohner einer Villa mehr zahlt als ein Bewohner einer Wohnung im Mehrfamilienhaus (vergleiche Folie 22; Anlage 2). Herr van Suntum erwiderte, dass dieses der Fall sei. Das Modell wird von dem Grundgedanken getragen, dass die Grundsteuer an das Leistungsprinzip anknüpfen soll. Diese werde durch einen Zuschlag zur Einkommensteuer sichergestellt.

Herr van Suntum führte im weiteren Verlauf aus, dass kein Zuschlag zur Körperschaftsteuer bei Unternehmen erhoben werden soll, weil diese bereits durch die Gewerbesteuer belastet sind und damit ihren Beitrag an die Gemeinde leisten.

Herr Junge stellte im Zusammenhang mit dem Ausschluss eines Zuschlags auf die Körperschaftsteuer für juristische Personen die Frage, ob beim Zuschlagsmodell eine Doppelbelastung mit Grund- und Gewerbesteuer bei Personengesellschaften ausgeschlossen werden könne. Herr van Suntum erwiderte, dass es dafür noch eine Regelung geben müsste, die in der Anlage noch nicht enthalten ist.

Herr Sydow erläutert, dass bei einem Hebesatz von derzeit 695 Prozent in Bremen eine Grundsteuerbelastung von rund 31 Cent pro Quadratmeter im Durchschnitt bei den Wohnungsbauten anfällt. Auch der Deutsche Mieterbund habe Interesse an einem Zuschlag zur Einkommensteuer, da insbesondere Mieter mit geringem Einkommen dann weniger belastet wären.

Herr Göbel stellte die Frage, ob bei dem vermeintlichen Ziel der Aufkommensneutralität der Ausgestaltung eines neuen Systems zur Erhebung der Grundsteuer berücksichtigt sei, dass Kommunen für Leistungsempfänger mit Wohngeldzuschuss beziehungsweise mit Wohnberechtigungsschein auch weniger zahlen müssten? Herr van Suntum bestätigte einen positiven Effekt für kommunale Haushalte. Inwieweit dieser Effekt aber in die Berechnungen mit eingeflossen ist, ist derzeit offen.

Des Weiteren erläuterte er auf Nachfrage von Herrn Sydow den aktuellen Stand des Verfahrens in der Gesetzgebung. Aktuell befindet sich die Thematik im Vermittlungsausschuss und der Bund hat die Prüfung weiterer Verfahren – neben den bereits bekannt gemachten „Hessen-Modell“ (Summe aus Sachwert für Gebäude und Bodenwert in Annäherung an die Verkehrswerte) – initiiert. Letztlich müsste noch in 2017 über ein neues Verfahren entschieden werden, sonst stünde insgesamt die Erhebung der Grundsteuer aus verfassungsrechtlichen Gründen in Frage.

Herr Junge fragte nach der systematischen Umsetzung des Zuschlagsmodells und ob nicht der Solidaritätszuschlag wegfallen könnte und man diesen einfach umbenennen könnte?

Herr van Suntum erwiderte, dass der Solidaritätszuschlag wohl auch weiterhin erhalten bliebe und der Zuschlag für die Grundsteuer zusätzlich erhoben würde.

Im Folgenden wurde noch von Herrn van Suntum die Frage aufgeworfen, ob durch ein Zuschlagsmodell eine Standortentscheidung von Wohnungsmietern beeinflusst oder gar dazu führen könnte, dass Wohnungsmieter nur wegen eines niedrigeren Zuschlags ihren Wohnsitz in eine andere Gemeinde mit niedrigerem Zuschlag verlegen würden („Race to the bottom“). Diesen Effekt verneint er.

Herr Sydow merkt an, dass auch aus seiner Sicht der Zuschlag letztlich kein wesentliches Entscheidungskriterium für die Auswahl einer Wohnung sein wird.

Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten und Wahlrechte für die Wohnungswirtschaft (siehe Anlage)

Referent: Dr. Claus Herrmann, PwC Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
München

Herr Dr. Herrmann erläuterte unter anderem die Voraussetzungen, welche zur Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Share Deals notwendig sind. Eine der Voraussetzungen ist, dass nicht mehr als 95 Prozent der Anteile auf einen Erwerber übergehen. Herr Sydow fragte in dem Zusammenhang, wie man auf die 5-Prozent-Grenze gekommen sei. Herr Dr. Herrmann erläuterte, dass diese Beteiligungsgrenzen circa im Jahr 2000 eingeführt wurden. Andere Länder kennen gar keine Erhebung von Grunderwerbsteuer bei Anteilsverkäufen. Der deutsche Gesetzgeber hat allerdings die Umgehung der Steuer gesehen. Bis zum Jahr 2000 betrug die Anteilsgrenze mehr als 99 Prozent. Man hat dann die Erwerbsgrenze auf 95 Prozent der Anteile herabgesetzt, weil die Verhinderung der Steuervermeidung nicht eintrat. Es handelt sich um Ersatztatbestand zur Erhebung der Grunderwerbsteuer.

Des Weiteren berichtete Herr Dr. Herrmann, dass trotz des Wegfalls der sogenannten „RETT-Blocker“-Strukturen durch eine Gesetzesänderung im Jahr 2013 die Übergänge von wertmäßig großen Anteilsbesitzes vermehrt unter Beteiligung von zwei Fondsgesellschaften erfolgen. Herr Dröge fragte, ob diese Übergänge auch funktionieren, wenn ein Investor bei beiden Fonds vorhanden ist. Herr Dr. Herrmann verneinte dieses. Die Investoren dürfen nicht personengleich sein (auch keine Erwerbergruppe). Fondsmanager kennen Kontakte ihrer verwalteten Accounts und können Interessenten zusammenführen. Fonds tauschen sich entsprechend aus. Diese Form wird oft bei Hoteltransfers genutzt.

Herr Sydow fragte, ob das Beratungsgeschäft bei Realisierung geplanter Gesetzesänderung einbrechen würde? Herr Dr. Herrmann merkte an, dass mit einem geringen Rückgang von grunderwerbsteuerlich motivierten Share Deals gerechnet werde. Aufgrund der enormen Ersparnis von Grunderwerbsteuer bei hohen Grundbesitzwerten werden Share Deals zukünftig auch weiterhin gewählt und gestaltet.

Im weiteren Verlauf der Präsentation berichtete Herr Dr. Herrmann über umsatzsteuerliche Gestaltungen mittels einer umsatzsteuerlichen Organschaft. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob es ein IT-Tool zur Erfassung von Umsatzschlüsseln gäbe, insbesondere in Hinblick auf Vorsteuerkorrekturen gemäß § 15a UStG. Herr Dr. Herrmann erwiderte, dass in den meisten Unternehmen die Berechnung mittels Excel erfolgt.

Im letzten Teil der Präsentation stellte Herr Dr. Herrmann Strukturen zur Erreichung der Antragsvoraussetzungen zur erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuer dar. Herr Sydow fragte in diesem Zusammenhang nach den Kosten der Abspaltung. Herr Dr. Herrmann erläuterte, dass Transaktionskosten für die Umstrukturierung anfallen und teilweise die Banken ihr Veto einlegen. Bei Übertragung des Grundbesitzes in eine Immobilien-KG fallen erhebliche Notar- und Grundbuchkosten an. Daneben ist § 6a GrErwSt (Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Umstrukturierungen im Konzern) aufgrund der aktuellen Beihilfethematik nicht vorbehaltlos

anzuwenden, sodass die Entstehung von Grunderwerbsteuer nicht ausgeschlossen werden kann.

Projektbericht I - Erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung und ihre Anwendung in der Praxis (siehe Anlage)

Referentin: Angelika Schreiber, GAG Immobilien AG, Köln

Frau Schreiber berichtete über Veränderung entsprechender Konzernstrukturen, um die Antragsvoraussetzungen zur erweiterten Kürzung für Grundbesitz bei der Gewerbesteuer zu erfüllen. Im ersten Schritt müssten dafür alle Prozesse im Unternehmen betrachtet werden, welche eine schädliche Tätigkeit im Sinne der Kürzungsvorschrift darstellen. Insbesondere wurden in diesem Zusammenhang die Mitarbeiter hinsichtlich der Antragsvoraussetzung „ausschließliche Verwaltung von eigenem Grundbesitz“ geschult. Im Anschluss wurden gemeinsam schädliche Tätigkeiten im Unternehmen identifiziert. Der Anteil gewerblicher Vermietung darf maximal 33,3 Prozent der Vermietungstätigkeit ausmachen. Herr Dröge fragte, ob für die Betreuung von Wohnungsbauten ebenfalls ein maximaler gewerblicher Anteil von 33,3 Prozent enthalten sein darf, oder ob sich die Betreuung von Objekten tatsächlich ausschließlich auf Wohnungen beschränkt. Frau Schreiber legt dar, dass dieser Aspekt von der GAG nicht geprüft wurde, da dieser Aspekt bei der GAG nicht sachverhaltsrelevant sei.

Aus dem Plenum wurde des Weiteren die Frage gestellt, wie viele Jahre die Betriebsprüfung zurückgehen kann, wenn die Antragsvoraussetzungen zur erweiterten Kürzung nicht vorliegen und welche Nachzahlung und Zinsen drohen.

Frau Schreiber erläuterte, dass alle noch offenen Jahre, in denen die Antragsvoraussetzungen nicht vorgelegen haben, von der Betriebsprüfung geändert werden können. Das sind zum einen die drei bis vier von der Betriebsprüfung umfassten Prüfungsjahre (Prüfungszeitraum) sowie die nachfolgenden Jahre, wenn die Antragsvoraussetzungen darin auch nicht vorlagen. Es drohen hohe Gewerbesteuernachzahlungen sowie Zinsen zur Gewerbesteuer (6 Prozent pro Jahr für alle betroffenen Jahre).

Frau Schreiber erläuterte im Verlauf Ihres Vortrags die in der GAG Immobilien AG identifizierten schädlichen Tätigkeiten. Herr Sydow fragte, ob es eine Liste der steuerschädlichen Tätigkeiten gibt. Frau Schreiber verneinte dieses, die dargelegten Tätigkeiten seien ein Sammelsurium aus der Erfahrung und aus der Rechtsprechung und Kommentierung, eine "fertige" Liste in der Literatur existiere nicht.

Herr Sydow erkundigte sich bei den Anwesenden, wie viele Unternehmen die erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen. Circa zehn Unternehmen gaben an, diesen Antrag regelmäßig zu stellen.

Projektbericht II – Steuerliche Optimierung bei der Gewerbesteuer durch erweiterte Kürzung (siehe Anlage)

Referentin: Sophia Eltrop, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft, Berlin

Frau Eltrop berichtete über ein geplantes und bis zur Umsetzungsreife vorangetriebenes Projekt zur Umstrukturierung im Konzern, um die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer in Anspruch nehmen zu können. Das Projekt wurde letztlich aufgrund der aktuellen Beihilfe-Thematik bei § 6a GrEStG gestoppt.

Zusammenfassung des ersten Tages

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA, Bremen

Herr Sydow bedankte sich bei allen Teilnehmern für die ausführlichen und konstruktiven Vorträge. Der Vortrag von Herrn Göbel verschiebt sich aus zeitlichen Gründen auf den nachfolgenden Tag.

Freitag, den 24. März 2017

Begrüßung und Zusammenfassung des vorherigen Tages

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA, Bremen

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen der Steuergesetzgebung und der Wirtschaftsprüfung (siehe Anlage)

Referentin: Ingeborg Esser, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Der Vortrag von Frau Esser wurde aus terminlichen Gründen vorgezogen. Frau Esser berichtete unter anderem von den in Diskussion stehenden Änderungen der Gesetzgebung in der Grunderwerbsteuer. Herr Sydow erkundigte sich, ob sie schon eine Einschätzung zum Zeitrahmen etwaiger Änderungen geben könne. Frau Esser erläuterte, dass die Verlängerung der Haltenfrist von Anteilen an Personengesellschaften von fünf auf zehn Jahre noch in diesem Jahr kommen könnte. Neben den zwei bekannten diskutierten Modellen gibt es noch zwei weitere in Frage stehende Modelle. Beide greifen den Grundgedanken einer allgemeinen Transaktionssteuer auf. Diesbezüglich ist vor der Bundestagswahl im Herbst nicht mit einer weiteren Konkretisierung zu rechnen.

Des Weiteren berichtete Frau Esser vom aktuellen Diskussionsstand zum Thema Lieferung von Mieterstrom im Zusammenhang mit der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuer. Der GdW setzt sich dafür ein, dass die Lieferung von Strom als nicht schädliche Tätigkeit bei der erweiterten Kürzung zur Gewerbesteuer aufgenommen wird. In Diskussion steht aktuell ein Vorschlag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, welches eine Unschädlichkeit befürwortet, wenn die Einnahmen des Unternehmens aus dieser Tätigkeit (der Lieferung von Strom an Mieter) 20 Prozent der gesamten Einnahmen nicht übersteigen. Herr Sydow fragte nach der Definition

von Einnahmen als Bemessungsgrundlage der prozentualen Prüfgrenze. Frau Esser erläuterte, dass das im Wesentlichen die Erträge sein werden, die gegebenenfalls noch zu modifizieren seien.

Im Zusammenhang mit der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuer fragte Herr Sydow, ob es eine Statistik gebe, wieviel Prozent der Unternehmen die erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen. Frau Esser schätze, dass circa 600 bis 650 Unternehmen (von circa 1.000 steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen) im GdW die erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen.

Projektbericht III - Steuerneutrale Hebung stiller Reserven (siehe Anlage)

Referent: Sebastian Thomas Göbel; Allbau Managementgesellschaft, Essen

Umsatzsteuerliche Optimierung mittels sogenannter Innenumsätze (siehe Anlage)

Referentin: Frau Falk, WIRO Wohnen in Rostock

Frau Falk berichtete über die Vorteilhaftigkeit der umsatzsteuerlichen Organschaft in Bezug auf die konzerninterne Leistungsverrechnung. Die WIRO hat drei Tochtergesellschaften, die Leistungen für die WIRO im Rahmen einer umsatzsteuerlichen Organschaft erbringen. Herr Sydow fragte nach der Ermittlung beziehungsweise Herleitung für die Bemessungsgrundlage der konzerninternen Leistungsverrechnung für Bauleistungen der Bauservice-Abteilung. Frau Falk erläuterte, dass Angebote von externen Dritten eingeholt werden und die Gesellschaft dann den Mittelwert als Basis für die Rechnungsstellung an die Organmutter verwendet.

Minderheitsbeteiligung eines fremden Dritten (siehe Anlage)

Referent: André Friedrich, GEWOBAG, Berlin

Umsetzung von Neubauvorhaben unter Beteiligung gemeinnütziger Stiftungen (siehe Anlage)

Referent: Norbert Spohn, GEWOBA, Bremen

Etablierung eines Tax-Compliance-Management-Systems (siehe Anlage)

Referent: Dr. Daniel Ranker, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Zusammenfassung des Tages und Ausblick

Moderator: Manfred Sydow, GEWOBA, Bremen

Herbsttagung: 26. und 27. Oktober 2017 in Dortmund

Bremen, 21. April 2017

gez. Manfred Sydow

gez. Stephanie Dürfahrt
(Protokoll)