

Tagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft



24.03.2017 in Erfurt

Bericht aus Berlin: Aktuelle Entwicklungen im Steuer- und Bilanzrecht

WP/StB Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin

GdW Bundesverband deutscher

Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Steuerrecht

- Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer
- Grunderwerbsteuer – Hemmnis für den Wohnungsneubau und aktuelle Entwicklungen bei der Besteuerung von Share Deals
- Aktuelles zur Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen – Erweiterte Gewerbesteuerkürzung
- Aktuelle Diskussion zur Einführung einer "Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit"
- Ausblick BT-Wahl 2017 – Überblick Forderungen im Bereich Steuern

Bilanzrecht

- IDW – Behandlung von Zuschüssen
- IDW – Zweifelsfragen zum Ausweis von Immobilien in der Handelsbilanz

Steuerrecht



Aktueller Sachstand zur Reform der Grundsteuer

Grundsteuer – Reformbedarf

- **Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 27.11.2013**
"Die Grundsteuer wird unter Beibehaltung des Hebesatzrechtes für Kommunen zeitnah modernisiert. Wir fordern die Länder auf, nach Abschluss der laufenden Prüfprozesse rasch zu einer gemeinsamen Position zu kommen. Ziel der Reform ist es, die Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle zu erhalten, d. h. das Aufkommen zu sichern und Rechtssicherheit herzustellen."
- Frage der **Verfassungsmäßigkeit** der Einheitsbewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer beim Bundesverfassungsgericht anhängig (Az.: 1 BvL 11/14, Az.: 1 BvL 12/14, Az.: 1 BvL 1/15).
- **Zusätzliches "Problem"**: Insbesondere finanzschwache Kommunen nutzen ihr grundgesetzlich garantiertes Recht zur Festlegung des Hebesatzes für die Grundsteuer konsequent – im Sinne von stetigen Anhebungen – aus, um Finanzierungslücken zu schließen.

Eckpunkte einer Grundsteuerreform aus Sicht des GdW und seiner Regionalverbände

- **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 insgesamt führt (Stichwort: "Zweite Miete") und auch den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen bei der Weiterbelastung der Grundsteuer als Betriebskosten an die Mieter gerecht wird,
 - strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigen,
 - die Unterstützung einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ermöglichen.

Gesetzentwürfe zur Reform der Grundsteuer liegen vor ... aber auch schon wieder auf Eis?!

- **Bundesrat** hat am 04.11.2016 die Einbringung der Gesetzentwürfe zur Änderung des Bewertungsgesetzes und zur Änderung des Grundgesetzes in den Deutschen Bundestag beschlossen.
- **Bundesregierung** hat beide Gesetzentwürfe – inklusive Stellungnahme – anschließend dem BT zugeleitet (21.12.2016).
- **Aber:** Aus dem BT-Finanzausschuss war zu vernehmen, dass, da sich die Bundesländer untereinander nicht auf ein gemeinsames Modell einigen können, auch die Bundesregierung keine entsprechende Initiative ergreifen will. [**Anmerkung:** Hamburg und Bayern tragen Reformvorschlag nicht mit.]
- **Problem:** Das BVerfG hat angekündigt, über die anhängigen Verfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung im Jahr 2017 entscheiden zu wollen!
- **BID-Gutachten** wurde beauftragt zum Thema Verfassungsmäßigkeit der Entwicklung der Grundsteuerhebesätze vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzentwürfe zur Grundsteuer. Veröffentlichung im Mai 2017 geplant.

Grunderwerbsteuer – Hemmnis für den Wohnungsneubau

- Höhe der Grunderwerbsteuer verteuert den Baulanderwerb und damit die Kosten für den dringend benötigten und bezahlbaren Wohnungsneubau!
- **Problem:** Länder haben grundgesetzlich garantiertes Recht zur Bestimmung des Grunderwerbsteuersatzes.
- Länder machen davon regen Gebrauch!
 - **Negativbeispiele:**
 - 6,5%: Brandenburg, NRW, Saarland, Schleswig-Holstein, Thüringen
 - 6,0%: Berlin, Hessen
- **GdW-Forderungen:**
 - Steuererhöhungswettbewerb der Länder muss aufhören!
 - Steuersätze müssen auf investitionsfreundliches Maß zurückgeführt werden!
 - Zumindest für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum und Sozialmietwohnungen Begrenzung auf früheren Steuersatz von 3,5%.

Weiterer Problemkreis im Bereich der Grunderwerbsteuer – Anpassung von Unternehmensstrukturen

- Grunderwerbsteuer erweist sich aufgrund der Höhe in zunehmendem Maß auch als Hindernis für z. B. aufgrund der demographischen Entwicklung zwingend notwendig werdenden – und betriebswirtschaftlich sinnvollen – Anpassung der Unternehmensstrukturen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen.
- **GdW-Forderungen:**
 - Umstrukturierungsmaßnahmen **außerhalb** von Konzernstrukturen müssen von der Grunderwerbsteuer freigestellt werden.
 - Die Steuerbefreiungsvorschrift für Umstrukturierungsmaßnahmen **innerhalb** von Konzernen (§ 6a GrEStG) muss entsprechend ursprünglicher Zielsetzung so ausgestaltet werden, dass sie in der Praxis der Wohnungs- und Immobilienunternehmen auch tatsächlich Wirkung entfalten kann.

Gründerwerbsteuer – Besteuerung von Share Deals

Finanzministerkonferenz am 01.12.2016

Arbeitsgruppe legt zwei Modelle für die weitere Diskussion vor:

1. Herabsetzung der bisherigen 95%-Grenze auf 75% und Verlängerung der Frist bei Personengesellschaften von fünf auf zehn Jahre.
2. Dreistufiges Modell mit den Grenzen 50%, 75% und 95% bei jeweiliger Anrechnung der auf der Vorstufe entstandenen Gründerwerbsteuer.

Beschluss der FMK am 01.12.2016:

Diese Vorschläge – aber auch Lösungen der Problematik außerhalb der Gründerwerbsteuer (Stichwort: Finanztransaktionssteuer) – sollen geprüft werden.

Weiterer Zeitplan:

- **März/April 2017:** Weiterer Zwischenbericht der Arbeitsgruppe
- **Oktober 2017:** Vorlage des Abschlussberichts der Arbeitsgruppe an FMK

Wohnungsunternehmen als Energieerzeuger – Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

- **Problem:**
Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen und Einspeisung in das Netz stellt gewerbliche Tätigkeit dar.
- **Folge:**
Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG
- **Verfügung der OFD Nordrhein-Westfalen vom 09.09.2013 (Photovoltaik)**
 - (Vermeintliche) Lösung: Betrieb einer Photovoltaikanlage durch eine Tochterkapitalgesellschaft des Wohnungsunternehmens
 - **Aber:** Problem Betriebsaufspaltung (personelle und sachliche Verflechtung)
 - Ebenso schädlich für Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung
 - **Stattdessen:** Gestaltung über Schwestergesellschaften möglich.
 - **Fazit:** Verfügung hilft zur Lösung der Problematik nicht weiter!

KWK-Nutzung durch Wohnungsunternehmen und erweiterte Gewerbesteuerkürzung (1)

- Einsatz von KWK im Wohnungsunternehmen zur Wärme- und Warmwasserzeugung und -versorgung der Wohngebäude bzw. deren Mieter
- **Aber:** KWK bedeutet auch **zwangsläufige** Stromerzeugung!
- **Wohin mit dem Strom?**
 - Betrieb der KWK-Anlage oder Allgemeinstrom → **kürzungsunschädlich***
 - Lieferung an Mieter → **kürzungsschädlich***
 - Einspeisung in das Stromnetz → **kürzungsschädlich***
- **Initiative des Landes Brandenburg zur Änderung des § 9 Nr. 1 GewStG**

Nach § 9 Nr. 1 Satz 3 GewStG soll folgender Satz 4 eingefügt werden:
"Satz 2 gilt entsprechend für die Erzeugung und Lieferung von Strom, wenn die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes den Betrieb einer wärmegeführten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage umfasst."
- Der Bundesrat ist diesem Antrag gefolgt (→ Aufnahme in die Stellungnahme zum **Entwurf des Investmentsteuerreformgesetzes**).

KWK-Nutzung durch Wohnungsunternehmen und erweiterte Gewerbesteuerkürzung (2)

- Bundesregierung hatte in ihrer Gegenäußerung zur Stellungnahme des Bundesrates zugesagt, den Änderungsvorschlag zu prüfen.
- **Verabschiedung des Investmentsteuerreformgesetzes erfolgte allerdings ohne die vorgeschlagene Änderung des Gewerbesteuergesetzes.**
- **BMF (Mai 2016):** Zur abschließenden Entscheidung bedürfe es einer vertiefenden Prüfung sowohl aus energiepolitischer und steuerfachlicher als auch aus verfassungsrechtlicher Sicht. Das Ergebnis dieser Prüfungen müsse zunächst abgewartet werden.
- **08.03.2017:** Aktuell keine Bereitschaft des BMF zur Änderung des GewStG!
- **Aber:** Eventuell doch eine Lösung der Problematik noch vor der BT-Wahl 2017 im Rahmen der aktuellen Diskussion zur Förderung des Mieterstroms?
 - **10.03.2017: Entschließung des Bundesrates zur Unterstützung von Mieterstrommodellen** (BR-Drs. 108/17 – Beschluss)
"Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, die Beseitigung von Hemmnissen im Gewerbe- und Körperschaftssteuerrecht zu prüfen."

BMWi-Schlussbericht "Mieterstrom" vom 17.01.2017



Der Bericht **bestätigt** klar die Notwendigkeit der Beseitigung von **Hemmnissen** (insbesondere im GewStG) und sieht den notwendigen zusätzlichen Förderbedarf für Mieterstrommodelle.

Die Studie präferiert einen **direkten Förderansatz**, über das EEG, der dann Mieterstrom im KWKG und EEG gleich behandeln würde.

PRESSEMITTEILUNG

Mieterstrom kommt: Einigung der Koalitionsfraktionen auf Gesetzesvorhaben

*Bernd Westphal, wirtschafts- und energiepolitischer Sprecher;
Johann Saathoff, zuständiger Berichterstatter:*

Am Donnerstag, dem 16.02.2017, hat sich die SPD-Bundestagsfraktion mit ihrem Koalitionspartner darauf verständigt, dass noch in dieser Legislaturperiode ein gemeinsames Gesetz zum sogenannten Mieterstrom auf den Weg gebracht wird.

GdW:

- Vorschlag für eine Ausgestaltung einer Mieterstromverordnung im Oktober 2016 vorgelegt.
- Förderung noch in dieser Legislaturperiode auf den Weg bringen!
- Parlamentarisches Frühstück am 15.02.2017 mit "gutem Spirit".

Vorschlag des BMWi – Gesetz zur Förderung von Mieterstrom (Entwurfsstand 10.03.2017)

Lösung der GewSt-Problematik bei PV und KWK?

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

- **§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG lautet:** An Stelle der [pauschalen] Kürzung nach Satz 1 tritt auf Antrag bei Unternehmen, die **ausschließlich** eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder EFH, ZFH oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern, die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.
- **Ergänzungsvorschlag (§ 9 Nr. 1 Satz 5 [neu] GewStG-E):**

"**Ausschließlichkeit** im Sinn des Satzes 2 liegt auch dann vor, wenn das Unternehmen zusätzlich Strom aus einer Anlage, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist, innerhalb dieses Gebäudes an einen dritten Letztverbraucher liefert (Mieterstrom), es sei denn, dass die Einnahmen des Unternehmens aus dieser Tätigkeit 20 Prozent der gesamten Einnahmen übersteigen."

 - **Folge:** Kein Verlust der erweiterten Kürzung durch das Angebot von Mieterstrom (Achtung: 20%-Grenze); Einspeisung ist weiterhin schädlich.

Vorschlag des BMWi – Gesetz zur Förderung von Mieterstrom (Entwurfsstand 10.03.2017)

Lösung der KStG-Problematik bei PV und KWK?

Steuerbefreiung Vermietungsgenossenschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG)

- Von der Körperschaftsteuer sind befreit: Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften sowie Vereine, soweit sie
 - a) Wohnungen herstellen oder erwerben und sie den Mitgliedern auf Grund eines Mietvertrags oder eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen; den Wohnungen stehen Räume in Wohnheimen i. S. d. § 15 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gleich;
 - b) im Zusammenhang mit einer Tätigkeit i. S. d. Buchstabens a Gemeinschaftsanlagen oder Folgeeinrichtungen herstellen oder erwerben und sie betreiben, wenn sie überwiegend für Mitglieder bestimmt sind und der Betrieb durch die Genossenschaft oder den Verein notwendig ist.

Die Steuerbefreiung ist ausgeschlossen, wenn die Einnahmen des Unternehmens aus den in Satz 1 nicht bezeichneten Tätigkeiten 10 Prozent der gesamten Einnahmen übersteigen.

Ergänzungsvorschlag Satz 2: "; im Fall von Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus einer Anlage, die auf, an oder in einem Wohngebäude installiert ist, an einen dritten Letztverbraucher in diesem Gebäude (Mieterstrom), ist die Steuerbefreiung ausgeschlossen, wenn die Einnahmen aus dieser Tätigkeit 20 Prozent der gesamten Einnahmen übersteigen;"

- **Folge:** Gesonderte Einnahmengrenze von 20% für Mieterstrom (partielle Steuerpflicht); Überschreiten dieser Grenze führt zum Verlust der Steuerbefreiung.

Aktuelle Diskussion zur Einführung einer "Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit"

- **Vorschläge der Fraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN für eine neue gemeinnützige Wohnungswirtschaft.**
 - **Ziel:** Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem, zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum → Fair, gut und günstig wohnen ...
- **Besteht ein Interesse seitens der Wohnungsunternehmen an einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit?**
 - **NEIN. Die Wohnungswirtschaft hat kein Interesse an einer neuen gesetzlichen Wohnungsgemeinnützigkeit!**
 - Eine neue gesetzliche Wohnungsgemeinnützigkeit löst nicht die aktuellen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten.
 - Kaum ein WU würde sich – trotz steuerlicher und ggf. anderer Vorteile – den vorgesehenen Bindungen unterwerfen.
 - WU sind keine Bedarfsdeckungsrichtungen, sondern Unternehmen, die im Wettbewerb mit anderen am Markt agieren.
 - Eine Beschränkung ihres Tätigkeitsbereichs wäre kontraproduktiv.

Aktuelle Diskussion zur Einführung einer "Neuen Wohnungsgemeinnützigkeit"

- **Gutachten von Prof. Dr. Sotelo unterstützt GdW-Position:**
"Ziel aller wohnungspolitischen Maßnahmen muss der Schutz und der Ausbau des Wohnungsmietmarktes sein."
"Nur mit einem funktionsfähigen Wohnungsmietmarkt können die gegenwärtigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt volkswirtschaftlich finanzierbar bewältigt werden."
- **GdW-Forderung zur BT-Wahl 2017: Keine Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit!**
- **Zum Thema siehe auch:**
 - ➔ GdW kompakt "Neue Wohnungsgemeinnützigkeit"
– Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht
 - ➔ GdW Information 153 "Neue Wohnungsgemeinnützigkeit"

GdW-Veröffentlichungen

"Neue Wohnungsgemeinnützigkeit"

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW kompakt

**"Neue Wohnungsgemeinnützigkeit" –
Gut gemeint ist nicht immer gut
gemacht**

September 2016

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Information 153

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

- Kurzstudie zu den Vorschlägen "Neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG)" von Prof. Dr. Ramón Sotelo
- Gutachten zum "Wiener-Modell" erstellt am Forschungsinstitut für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der HTW Berlin unter Leitung von Prof. Dr. Jürgen Kebler

22. September 2016

Link GdW-Homepage: <http://web.gdw.de/service/publikationen/gdw-kompakt/3321-gdw-kompakt-neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit>

Neue Wohnungsgemeinnützigkeit – Was sagen aktuell die Parteien ... und das BMUB?

Ablehnung der Anträge der Fraktionen Die Linke (18/7415) und Bündnis 90/Die Grünen (18/8081) am 18.01.2017 im BT-Aus für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit!

- **Die Linke:** Nach Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit habe der Markt eben nicht die soziale Aufgabe des Staates übernommen. Umfassende Konzeptidee, um eine Verantwortlichkeit für den Bund zu schaffen.
- **Die Grünen:** Bund in der Verantwortung halten. Eine steuerrechtlich verankerte Wohnungsgemeinnützigkeit sei eine mögliche Antwort des Bundes. Grundgesetzänderung, um den Bund weiter in der Verantwortung zu halten, erscheine unrealistisch. Historisch betrachtet sei die Wohnungsgemeinnützigkeit immer eine wichtige Säule der deutschen Wohnbaupolitik gewesen sei.
- **CDU/CSU:** Ablehnung einer Wiedereinführung. "Scheinlösung". Heute andere Bedingungen. Wohnungsgemeinnützigkeit könnte Genossenschaften in ihrem Handeln einschränke. Zudem könnten neue "Problemquartiere" entstehen.
- **SPD-Fraktion:** Grundsätzliche Offenheit für die Wohnungsgemeinnützigkeit. Ein "Eins-zu-eins-Revival" der alten Regelung sei aber nicht zielführend. Wirkungen erst in fünf bis zehn Jahren zeigen. Andere Instrumente müssten im Fokus stehen.
- **BMUB:** Im Ministerium seien Ideen entwickelt worden, wie eine Neuauflage aussehen könnte. Erstes Ziel müsse es sein, dem Bund eine Mitverantwortung im Wohnungssektor über 2019 hinaus zu sichern. Ansonsten blieben nur steuerrechtliche Möglichkeiten.

Überblick GdW-Forderungen – Bereich Steuern ... (07.12.16)

Keine politischen Experimente beim Wohnen

Positionen zur Bundestagswahl 2017

Deutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Mietwohnungsbaun in den Ballungsregionen, ohne dabei die Bedürfnisse der Schrumpfsregionen aus den Augen zu verlieren. Ein Jahr vor der Bundestagswahl wird aber deutlich: Regierung und Parlament haben sich zu lange nur mit den Symptomen angespannter Mietmärkte beschäftigt. Mietrechtsverschärfungen können jedoch niemals zur dringend gebotenen Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen. Die Zahl fehlender bezahlbarer Wohnungen erhöht sich so weiter von Jahr zu Jahr. Seriöses politisches Handeln muss daher in der nächsten Legislaturperiode endlich die durchaus bekannten Ursachen des Übels anpacken.

Die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau investiert. Rund 4,2 Milliarden Euro investierten die GdW-Unternehmen allein in den Bau von neuen Wohnungen. Dabei sind die GdW-Unternehmen die automatische Mietpreisbremse am Wohnungsmarkt: Ihre Nettokaltmieten liegen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 5,71 Euro pro Quadratmeter. Sie sind damit wichtige Partner für die Städte und das lokale Handwerk. Für diese Investitionen braucht die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft die passenden Voraussetzungen und ein positives Investitionsklima.

Bau-Hemmnisse beseitigen

Die Neubauzahlen zeigen aktuell zwar nach oben – die Baukosten aber leider auch. Das ist ein Grund, warum die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten nicht decken können. Es führt kein Weg daran vorbei, die Voraussetzungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern. Die ersten Schritte sind in der aktuellen Legislaturperiode mit den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen und der Baukostensenkungskommission getan, aber die Umsetzung lässt immer noch auf sich warten.

Regulierungswut beenden

Immer neue Regulierungen schaden Mietern, Vermietern und dem Wohnungsmarkt insgesamt. Deshalb warnt der GdW eindringlich vor einem historischen Rückschritt zu einer Wohnungsgemeinnützigkeit. Sie wird nicht zu mehr günstigem Wohnraum, sondern zu einem kostenintensiven Verwaltungsapparat und der Gefahr von sozialer Entmischung und Ghettosierung führen. Wesentliche wohnungswirtschaftliche Errungenschaften der letzten 27 Jahre und der ausgewogene Wohnungsmarkt in Deutschland würden auf Spiel gesetzt.

Bewältigung enormer Herausforderungen ermöglichen

Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen spätestens seit diesem Jahr wieder verstärkt vor der enormen sozialpolitischen Herausforderung der Integration von Zuwanderern in unsere Gesellschaft. Aber auch die langfristigen Alltagsaufgaben müssen bewältigt werden: energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Stadtentwicklung, Bezahlbarkeit des Wohnens und sozialer Wohnungsbau. Neue Megathemen wie Digitalisierung, Gesundheit oder Steuer- und Finanzierungsbedingungen stellen die Unternehmen vor zusätzliche Herausforderungen.

Für den anstehenden Bundestagswahlkampf hat der GdW daher seine Positionen für mehr bezahlbaren Wohnraum und einen ausgewogenen Wohnungsmarkt als konkrete „Wahl-Bausteine“ auf einen Blick zusammengestellt. Die Wohnungswirtschaft steht weiterhin als starker Partner an der Seite der Politik – für bezahlbares Wohnen und Bauen. Wir werden auch in Zukunft unsere gesellschaftliche Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum tragen. Dafür benötigen wir aber dauerhaft die richtigen Voraussetzungen. Daher richten wir unseren Appell an die Politik: Nutzen Sie unsere Partnerschaft! Verzichten Sie in der nächsten Legislaturperiode auf weitere Verschärfungen und beseitigen Sie die Vielzahl von Hemmnissen für mehr bezahlbaren Wohnungsbaun!



Axel Gedaschko

Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Bauen – Wohnen – Leben Wohnungspolitik neu denken



Bauen

Tempo machen: Wir brauchen eine **Wohnungsbaubeschleunigungs-Initiative**, damit 400.000 Wohnungen jährlich entstehen können – darunter mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im unteren Preissegment.

Masterplan umsetzen: Die **Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen** und der Baukostensenkungskommission müssen umgesetzt werden.

Einheit schaffen: Eine bundesweit verbindliche **Musterbauordnung** würde Bauverfahren vereinfachen, beschleunigen und Kosten senken.

Bürokratie verringern: Unnötige und starre **bürokratische Vorgaben** u. a. beim Lärm- und Immissionschutz müssen überprüft, angepasst und ggf. abgeschafft werden.

Seriellereif bauen: Um den hohen Wohnungsbedarf zu decken, sollte die serielle und standardisierte Bauweise gefördert und dazu eine **bundesweit gültige Typengenehmigung** eingeführt werden.

Eliverfahren ermöglichen: Bei der Beantragung von **Baugenehmigungsverfahren** müssen Eliverfahren geschaffen und Abستمungsweg optimiert werden. Eine heute nicht unnötige Verfahrensdauer von 3 oder mehr Jahren ist nicht praktikabel.

Mehr Realität wagen: Die **steuerliche Normalabschreibung** beim Mietwohnungsbaun muss auf 3 Prozent angehoben werden, da die aktuellen 5,71 Einkommensteuergesetz – könnte den Neubau von Sozialwohnungen nicht mehr Rechnung tragen. In angespannten Märkten sollte sie als Anreiz für bezahlbaren Wohnungsbaun auf 4 Prozent angehoben werden.

Sozial Bauen: Die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten **steuerlichen Sonderabschreibung** – in Anlehnung an den früheren 5,71 Einkommensteuergesetz – könnte den Neubau von Sozialwohnungen fördern. Zusätzlich bedarf es einer alternativen **Investitionszulage** für den Wohnungsneubau, um auch solche Investorengruppen für den Wohnungsbaun zu gewinnen, die an steuerlichen Abschreibungen nicht teilhaben können.

Soziale Verantwortung wahren: Die Länder müssen nach 2019 auch tatsächlich der von ihnen übernommenen Verantwortung für die **soziale Wohnraumförderung** nachkommen – im Klartext: die Mittel auch wirklich auf den Markt bringen.

Erfolgsmodell stärken: Die **Städtebauförderung** muss auf hohem Niveau fortgeführt, Stadumbau Ost und West zu einem einheitlichen Stadumbau-Programm zusammengeführt und besondere Aufmerksamkeit auf schrumpfende Regionen gerichtet werden.

Soziale Defizite abbauen: Wir brauchen pro Jahr 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen. Dafür sind **jährlich 3 Mrd. Euro** notwendig, um das in den vergangenen Jahren aufgelaufene Defizit auszugleichen.

Städte stärken: **Innenstädtischer Wohnungsbaun** muss in höherer Dichte und flexibler Funktionsmischung möglich werden. Dazu brauchen wir eine schärfere, vereinfachte Grundstücksentwicklung und -vergabe nach Konzeptqualität.

Städte klimagerecht entwickeln: Energieeinsparung und der Einsatz erneuerbarer Energien müssen im Rahmen der **energetischen Stadtsanierung** durch gesamtstädtische Maßnahmen und für ganze Quartiere gefördert werden.

Wettrennen beenden: Wenn mehr und günstiger gebaut werden soll, muss der **Steuererhöhungswettbewerb** der Länder bei der **Grundwerbsteuer** aufhören. Die Steuersätze müssen auf ein investitionsförderliches Niveau von max. 3,5 Prozent zurückgeführt werden.

Akzeptanz schaffen: Die Ablehnung von Neubauvorhaben in der Nachbarschaft wird zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem. Der Bund muss mithilfe einer **deutschlandweiten Kampagne** für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben sorgen.

Bauen muss Chefsache werden: Deutschland braucht ein **eigenständiges Bundesbauministerium** – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung/ Raumordnung und digitale Infrastruktur.

Wohnen

Ausgewogenes Mietrecht wahren: Wir haben in Deutschland ein **Interessengerechtes Mietrecht**. Das Mieter-Vermieter-Verhältnis darf nicht durch einseitige Regelungen aufs Spiel gesetzt werden, die zusätzlich Wohnungsbaun verhindern. Das Kostenproblem beim Wohnen lässt sich nicht im Mietrecht lösen. Den schwarzen Schafen, die Modernisierungen als Verdrängungswerkzeuge benutzen, muss durch eine intelligente Härtefallregelung das Handwerk gelegt werden, statt eine ganze Branche durch Mietsendeckel in Mitleidenschaft zu ziehen.

Energieleude vor Ort umsetzen: Die **Energieleude** braucht faire Regeln für die **dezentrale Stromerzeugung** und -verwendung. Das beinhaltet Mieterstrom und das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt. Bestehende steuerliche Hemmnisse müssen endlich abgebaut werden.

Klimaschutz für alle ermöglichen: Für eine sozial gerechte Energieleude sind eine **Klimakomponente beim Wohngeld** und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft unerlässlich. Das Wohngeld muss dynamisiert und wie bei der Mindestsicherung jährlich entsprechend der Preis- und Lohnentwicklung weiterentwickelt werden.

Vierklang umsetzen: Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Sozialverträglichkeit muss das Credo bei Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich lauten. Umweltschutz für alle gibt es nur mit wirtschaftlichen Anreizen statt Zwangsmaßnahmen und Bevormundung.

Blick auf Quartiere richten: Das **Energieleinsparrecht** muss konsequent auf das CO₂-Senkungsziel ausgerichtet werden. Der Blick muss weg vom Einzelgebäude, hin zu einem quartiersumfassenden Ansatz und auf den Endenergieverbrauch gerichtet werden.

Intelligent fördern: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen mit dem besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer. Dazu muss die **Förderpolitik der KfW Kerngruppe** grundlegend angepasst werden.

Steuerbelastung mindern: Die Reform der **Grundsteuer** darf nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Mieterhaushalte im Rahmen der Betriebskosten führen – Stichwort: Zweite Miete. Sie darf aber auch nicht bei den Vermietern hängen bleiben.

Kommunen stärken: Wohnungs- und städtebauliche Fragen brauchen kommunale Steuerung. Dazu sollte die **Gründung kommunaler Unternehmen** und die entsprechende vorangehende **Beratung** finanziell unterstützt werden.

Genossenschaften stärken: Die Förderung und Beratung zur **Neugründung** von Genossenschaften sollte ausgebaut werden. Das bewährte genossenschaftliche System darf nicht durch Einschränkung der verpflichtenden **Prüfung** im Genossenschaftsgesetz geschwächt werden.

Leben

Soziale Stadt fortsetzen: Die Attraktivität der Städte lebt von guten und sicheren Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt. Das **Programm Soziale Stadt** muss daher als Leitprogramm für soziale Integration in den Quartieren auf hohem Niveau fortgesetzt und gestärkt werden.

Integration ermöglichen: Für die Integrationsarbeit in den Wohnquartieren ist ein bundesweites, flexibles **Sonderprogramm Integration** notwendig. Denn Integration ist eine nationale, langfristige Aufgabe.

Ländliche Räume stärken: Die regionalen Ungleichgewichte haben sich in Deutschland verschärft. Geeignete Förderstrukturen sind notwendig, um die Infrastruktur, Bildungs- und Kulturangebote in Schrumpfsregionen zu verbessern, ihre **Attraktivität** zu steigern und dadurch den Zubauwiederdruck auf die Metropolregionen abzuschwächen.

Digitale Werte schaffen: Mit Unterstützung des Bundes müssen alle betriebligen Branchen eine **digitale Wohnstrategie vorantreiben**. Dazu brauchen wir politisch und rechtlich klare Richtlinien sowie Förderprogramme zur rechtlichen Erhebung und Analyse von Daten. Breitbandinfrastrukturen bis in die Wohnung müssen technologiefördernd und als Gesamtlösungen für ganze Wohngebäude gefördert werden.

Zuhause im Alter ermöglichen: Die Wohnung muss als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter gemäß ihrem Wunsch bis ins hohe Alter in der angestammten Wohnung im gewohnten Umfeld bleiben können. Dazu sollte die ambulante und telemedizinische Versorgung am Wohnort ausgebaut werden. Der gesetzlich definierte neue **Pflegebedürftigkeitsbegriff** ist konsequent umzusetzen. Der Bund muss das **KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“** weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Mio. Euro ausstatten.

Sicherheit im Quartier: Das Sicherheitsbedürfnis bei der Wohnung als sicherer Rückzugsort wächst. Die Gestaltung des Wohnumfelds spielt dabei eine große Rolle. Notwendig sind daher Zuschüsse zur Stärkung der Sicherheit in der Wohnung, aber auch im unmittelbaren Wohnumfeld.

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG-E) ist 2016 gescheitert !

Weitere steuerliche Anreize daher dringend nötig ...

- **Einführung einer alternativen – aber gleichwertigen (siehe § 7b EStG-E) – Investitionszulage in Höhe von 10% der Bemessungsgrundlage (AHK)**
 - Insbesondere für potenzielle Investoren, die eine steuerliche Sonderabschreibung (siehe Vorschlag § 7b EStG-E) nicht nutzen könnten, darunter auch viele Wohnungsunternehmen.
- **Generelle Anhebung des steuerlichen Normalabschreibungssatzes von 2% auf 3% (§ 7 Abs. 4 EStG); in Gebieten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten sogar auf 4%.**
 - Die durchschnittliche (technische) Nutzungsdauer eines neuen Wohngebäudes liegt heute bei ca. 36 Jahren.
- **"Wiedereinführung" des früheren § 7k EStG (Erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung)**
 - Zeitlich befristete und räumlich begrenzte Sonderabschreibung verbunden mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung.

→ **TOPs für Bundestagswahl 2017!**

Positionen der Parteien zur BT-Wahl

Bereich Steuern ... Was ist bislang bekannt? (Auszug)

CDU/CSU

- Keine Steuererhöhungen
- Keine Wiedereinführung der Vermögensteuer
- Steuerentlastung für kleine und mittlere Einkommen
- Schrittweise Abschaffung des Solidaritätszuschlags
- Reform der Unternehmensbesteuerung
(mit Blick auf die Steuerharmonisierung im EU-Raum)
- Bessere steuerliche Rahmenbedingungen für Wohnraumschaffung;
Erhöhung der Abschreibungssätze bei Neubauten
- Steuerliche Förderung der energetischen Sanierung
- Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Wohneigentumserwerb;
Überprüfung der Besteuerung von Share Deals
- Übergang der Gesetzgebung zur Grundsteuer auf die Länder

SPD

- Entlastung kleiner und mittlerer Einkommen
- Stärkere Belastung hoher und höchster Einkommen
- Wiedererhebung der Vermögensteuer (wenn dadurch keine
Arbeitsplätze in Betrieben gefährdet werden)
- Steuerliche Gleichstellung von Arbeits- und Kapitaleinkommen
– Abschaffung der Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge ab 2018

Positionen der Parteien zur BT-Wahl

Bereich Steuern ... Was ist bislang bekannt? (Auszug)

Bündnis 90/ Die Grünen

- Steuerhinterziehung bekämpfen; Steuergestaltung einschränken
- Europäische Mindeststeuersätze und eine harmonisierte Bemessungsgrundlage für die Körperschaftsteuer
- Abschaffung der Privilegierung von Share Deals bei der Grunderwerbsteuer
- Reform Grundsteuer vorantreiben
- Abgeltungsteuer abschaffen
- Erhöhung des Spitzensteuersatzes (Reichensteuer) und Reform der Vermögensbesteuerung
- Weiterentwicklung der GewSt zu kommunaler Wirtschaftssteuer
- Erhöhung der Abschreibungsgrenze für GWG

Die Linke

- Mehr Abgaben und Steuern für "Reiche" und Entlastungen für die "große Masse" der Bevölkerung ...
 - Anhebung des Spitzensteuersatzes auf bis zu 75% (ab 1 Mio. EUR)
 - Anhebung des Grundfreibetrags
 - Einführung einer Vermögensteuer ab 1 Mio. EUR mit 5%
- Umwandlung der GewSt in Gemeindefiskussteuer; Ausweitung der Bemessungsgrundlage (Hinzurechnungstatbestände)
- Ermäßigter MwSt-Satz für arbeitsintensives Handwerk

Positionen der Parteien zur BT-Wahl

Bereich Steuern ... Was ist bislang bekannt? (Auszug)

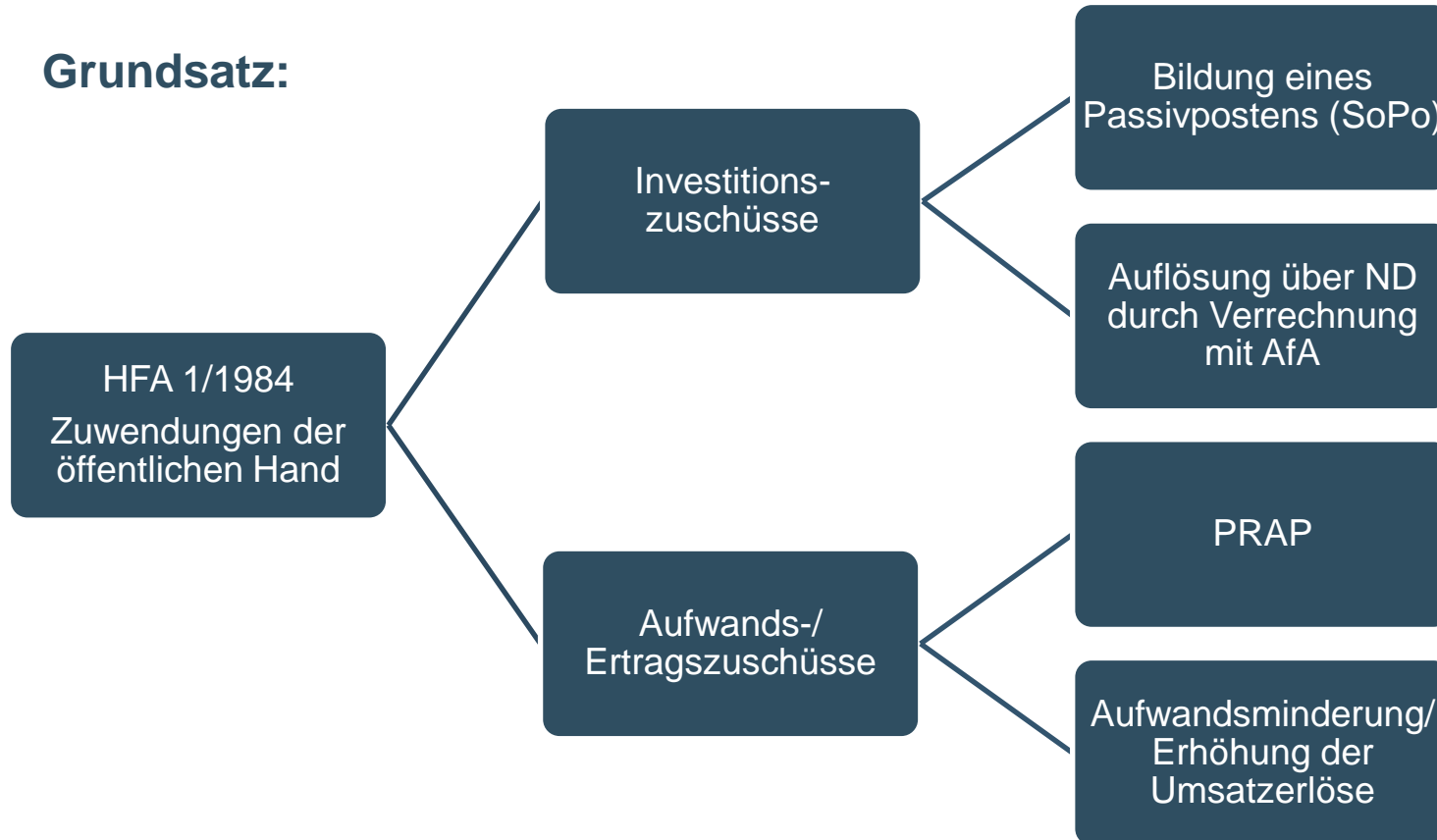
FPD

- Neuordnung der Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern
– Erhöhung der Steuerautonomie der Länder und Kommunen durch eigene Hebesatzrechte auf die zuvor gesenkte Lohn-, Einkommen- und Körperschaftsteuer
- Festschreibung einer Belastungsgrenze für Steuern und Sozialabgaben im Grundgesetz
- Abschaffung des Solidaritätszuschlags
- Abschaffung der Abgeltungsteuer auf Kapitaleerträge
- Verbesserte Abschreibungsbedingungen, z. B.
 - Wiedereinführung degressive AfA für bewegliche Wirtschaftsgüter
 - Erhöhung der linearen Abschreibung im Wohnungsbau von 2% auf 3%
- Unternehmenssteuerreform für bessere Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Rechtsform- und finanzierungsneutrales Unternehmenssteuerrecht
- Klare internationale Regeln für fairen Steuerwettbewerb unter den Unternehmen, ohne den Standort Deutschland zu gefährden
- Grundsatz der IST-Besteuerung bei der Umsatzsteuer
- Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer für den Wohneigentumserwerb (500.000 EUR)

Bilanzrecht

Behandlung von Zuschüssen

Ergebnisse der Behandlung im IFA des IDW (Ergebnisbericht 89. Sitzung vom 02.05.2016)



Behandlung von Zuschüssen

Soziale Wohnraumförderung

- Grundsätzlich Anwendungsbereich des HFA 1/1984
- Gemischte Zuschüsse = Zuschüsse, die sowohl Elemente des Investitionszuschusses als auch des Ertragszuschusses in sich tragen
 - Im Einzelfall entscheiden, welcher Charakter überwiegt
 - **Investitionszuschuss:**
SOPO und Auflösung über AfA-Minderung
 - **Ertragszuschuss:**
PRAP und Auflösung über Umsatzerlöse

Behandlung von Zuschüssen

KfW CO₂-Gebäudesanierung



- Bilanzierung analog HFA1/1984
- Kein Investitions- oder Ertragszuschuss
- Ausweis erfolgswirksam als "sonstiger betrieblicher Ertrag"

IFA des IDW

Zweifelsfragen zum Ausweis von Immobilien in der Handelsbilanz (88. und 89. Sitzung)

- 1. Abgrenzung Anlage-/Umlaufvermögen**
- 2. Umgliederung bei Änderung der Zweckbestimmung**
- 3. Ausweis von Gebäuden im Fertigungsprozess**

Abgrenzung des Anlagevermögens (AV) vom Umlaufvermögen (UV)

- **§ 247 Abs. 2 HGB:** Ausweis unter AV nur, wenn VG dazu bestimmt ist, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen.
- Zeitliche Zugehörigkeit ist dabei nicht entscheidend (nur Indiz).
- Entscheidend ist der bei der Anschaffung oder Herstellung verfolgte Zweck (Art des VG, konkreter Geschäftsgegenstand, ggf. subjektiver Willen des Kaufmanns).
- Zuordnung nach den Verhältnissen des Abschlussstichtages.
- **Umkehrschluss:** VG, die nicht AV sind, sind UV.

Umgliederungen bei Änderung der Zweckbestimmung

- Zweckbestimmung eines VG kann sich im Zeitablauf ändern.
 - Umgliederung vom AV ins UV und umgekehrt.
- Absicht, einen VG des AV in naher Zukunft zu veräußern, stellt keinen Wechsel der Vermögensart dar, solange der VG noch tatsächlich betrieblich genutzt wird.
 - Auch wenn Mietwohngebäude nach WEG aufgeteilt oder Grundstücke parzelliert werden.
 - Wenn Gebäude noch vermietet werden, ist AfA wichtiges Korrektiv zu den Umsatzerlösen.

Ausweis von Gebäuden des AV im Fertigungsprozess

- Ausgaben für ein sich **in Fertigung befindliches Gebäude** dürfen grundsätzlich erst aktiviert werden, wenn Vermögensgegenstandseigenschaft erfüllt ist (abstrakte Einzelverwertbarkeit ausreichend).
 - Aber: Bauvorbereitungskosten (vgl. § 2a der Formblatt-VO).
 - Ausweis unter "Anlagen im Bau" bis zur betrieblichen Nutzung.
- Wird das Gebäude während einer umfassenden Modernisierung weiter betrieblich genutzt (Modernisierung im bewohnten Zustand), erfolgt keine Umbuchung in Anlagen im Bau.
- Modernisierungskosten können während des Zeitraums der Modernisierung unter dem Posten "Anlagen im Bau" erfasst werden.

Weitere Veröffentlichung ...

Bilanz- und Steuerwissen – DW Sonderheft 6

- Revisionssichere Archivierung
- Mietrechtliche und steuerliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen
- Nach BilMoG und MircoBilG kommt BilRUG – die Reform des deutschen Bilanzrechts 2015
- IDW RS IFA 2: Neue Spielräume bei der Bewertung des Anlagevermögens
- Werden bei der Wohnungsvermietung abgerechnete Betriebskosten umsatzsteuerpflichtig?
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlensysteme
- Anforderungen der GoBD an Digitalisierungsprozesse im Wohnungsunternehmen
- Haftungsrisiken von Unternehmensleitern in der Krise
- Neues zur Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen
- Kostenmiete und Niedrigzinsphase – Was ist bei Umfinanzierungen zu beachten?
- Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung

