

Die Wohnungswirtschaft

DW

Sonderheft 10

2020

Überreicht durch:

vtw
Verband Thüringer
Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e.V.



Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW Bilanz- und Steuerwissen

Artikelreihe erschienen in der DW Die Wohnungswirtschaft 8/2019 bis 9/2020

08/2019: Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft: Rahmenbedingungen und technische Aspekte beim Laden von E-Mobilen ▶ 02
10/2019: Elektromobilität (Teil 2): Steuerliche und bilanzielle Aspekte ▶ 06
11/2019: Elektromobilität (Teil 3): Steuerliche und bilanzielle Aspekte (Fortsetzung) ▶ 10
12/2019: Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften und Kapitalertragsteuer ▶ 14

01/2020: Digital – alles andere als egal ▶ 16
02/2020: Was sind die zukünftigen Unternehmenstrends? ▶ 20
03/2020: Update Grundsteuer – Gesetzespaket im Bundesgesetzblatt verkündet ▶ 22
04/2020: Neue GdW-Richtlinie: Gründungsprüfung von Genossenschaften ▶ 26
05/2020: Der „Kampf um die Köpfe“ geht übers Wohnen ▶ 30

06/2020: Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Wohnungsgenossenschaften ▶ 34
07/2020: Beihilfe-Inventur: Was sollten Wohnungsunternehmen beachten? ▶ 38
08/2020: Schutz der Rechtsform Genossenschaft ▶ 42
09/2020: CO₂ als Steuerungsgröße – Standardisierung der Erhebung und Berichterstattung im Wohnungsunternehmen ▶ 46

Wohnungs- wirtschaftliche Fachthemen



Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin GdW

Liebe Leserinnen und Leser,

mit über 100 interessanten Artikeln ist die Reihe „Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“ mittlerweile ein fester Bestandteil der DW geworden. Die Wohnungswirtschaft steht dabei immer im Fokus: Experten aus dem Prüfungs- und Bewertungsbereich unserer Verbändefamilie geben ihr Wissen an Sie weiter. Die nunmehr zehnte Ausgabe des DW-Sonderhefts bündelt diese genossenschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Fachthemen wieder für Sie.

Technische, steuerliche und bilanzielle Aspekte der Elektromobilität bilden den Auftakt des Sonderhefts. Fabian Viehrig, Antje Große und Christian Gebhardt haben dieses komplexe Zukunftsthema in drei Beiträgen für Sie aufbereitet. Der erste, bereits im letzten Sonderheft veröffentlichte, Artikel der Reihe ist der Vollständigkeit halber hier nochmals abgedruckt.

Der Artikel „Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften und Kapitalertragsteuer“ von Fritz Schmidt beantwortet Fragen zur steuerlichen Sonderregelung bei Gewinnausschüttungen von Wohnungsunternehmen unter Verwendung von EK 02.

Für die Immobilienwirtschaft ist die Digitalisierung eine der bedeutendsten Aufgaben der kommenden Zeit. Bettina Harms und Christian Gebhardt gehen im Artikel „Digital – alles andere als egal“ auf wichtige Aspekte des Transformationsprozesses ein.

Was sind die zukünftigen Unternehmenstrends? Das Autorenteam Ingeborg Esser und Christian Gebhardt stellt anhand der GdW-Studie „Unternehmenstrends 2030“ die wesentlichen Herausforderungen und Entwicklungen der Branche dar.

Ende 2019 fand eine über 20 Jahre dauernde Reformdiskussion ein Ende. Im Artikel „Update Grund-

steuer – Gesetzespaket im Bundesgesetzblatt verkündet“ berichten Ingeborg Esser und Antje Große über die geplante Umsetzung der Grundsteuerreform.

Dem genossenschaftsrechtlichen Bereich widmen sich dieses Mal drei Artikel: Im Beitrag „Neue GdW-Richtlinie: Gründungsprüfung von Genossenschaften“ geben Claudia Buchta und Dr. Matthias Zabel einen Überblick über den Prozess der Gründungsprüfung. Die Themen „Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Wohnungsgenossenschaften“ und „Schutz der Rechtsform Genossenschaft“ werden von Dr. Matthias Zabel und Ingeborg Esser behandelt.

Bezahlbares Wohnen ist ein oft noch unterschätzter Standortfaktor. Ingeborg Esser stellt im Artikel „Der Kampf um die Köpfe geht übers Wohnen“ das Thema „Mitarbeiterwohnen“ vor.

Das EU-Beihilferecht wandelt sich seit Jahren stark. Zwar steht die Wohnungswirtschaft derzeit nicht im Fokus der EU-Kommission – Wohnungsunternehmen sollten bei der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel aber zwingend beihilferechtliche Anforderungen beachten. Christian Gebhardt erläutert die wesentlichen Aspekte im Artikel „Beihilfe-Inventur: Was sollten Wohnungsunternehmen beachten?“

Der Artikel „CO₂ als Steuerungsgröße – Standardisierung der Erhebung und Berichterstattung im Wohnungsunternehmen“ von Dr. Ingrid Vogler und Christian Gebhardt schließt dieses Sonderheft ab.

Viel Spaß beim Lesen wünscht
Ihre

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft: Rahmenbedingungen und technische Aspekte beim Laden von E-Mobilen

Elektrofahrzeuge stellen im derzeitigen Stadtbild noch eine Ausnahme dar. Dennoch sind Anzeichen für einen Wandel in der Mobilität deutlich zu erkennen, die Nachfrage nach E-Mobilen entwickelt sich. Auch die Wohnungsunternehmen und Dienstleister beginnen ihre Flotten auf Elektro umzustellen bzw. überlegen, für ihre Mieter Lademöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Voraussetzung und auch Folge des Wandels ist die Notwendigkeit, entsprechende Ladeinfrastrukturen vorzuhalten.

Der GdW beschäftigt sich mit dem Thema E-Mobilität auf verschiedenen Ebenen. Dieser Artikel widmet sich dem Thema „Laden von E-Mobilen“, insbesondere den Rahmenbedingungen und technischen Aspekten.

In den folgenden Ausgaben der DW wird es in dieser Artikelserie dann um steuerliche und bilanzielle Aspekte gehen.

Das Energiekonzept der Bundesregierung verfolgt die Zielsetzung, 1 Mio. Elektrofahrzeuge auf Deutschlands Straßen zu erreichen. Dieses Ziel wird nach aktuellen Prognosen der an der Nationalen Plattform Elektromobilität (NPE) beteiligten Experten voraussichtlich im Jahr 2022 erreicht. Diese ehrgeizige Zielsetzung wird sich jedoch nur dann verwirklichen lassen, wenn eine ausreichende Anzahl an öffentlichen und nicht öffentlichen Ladepunkten¹ für Elektrofahrzeuge zur Verfügung steht, sodass ein Ladevorgang überall und jederzeit möglich ist.

Aus Gesprächen mit Wohnungsunternehmen ist bekannt, dass derzeit eher vereinzelt Lademöglichkeiten angeboten werden. Von einer flächendeckenden Versorgung sind wir noch weit entfernt. Privates Laden findet heute noch eher im Einfamilienhaus oder ggf. im WEG-Bereich statt. Aus den Kundenerfahrungen in den Projekten „Schaufenster Elektromobilität“ und „Modellregionen Elektromobilität“² lassen sich drei Ladebedarfe ermitteln:

a) Regelmäßige Ladung/Nachtladung (privates und öffentlich zugängliches Laden)

b) Schnellladung (öffentlich zugängliches Laden mit hoher Leistung, z. B. an Autobahnrastplätzen)
c) Zwischendurchladung (öffentlich zugängliches Normalladen, z. B. an Kultur-, Freizeit-, Nahversorgungs- oder anderen öffentlichen Einrichtungen)

Für die Branche künftig relevant ist der erste Fall, der mit rund 85 % den größten Anteil einnimmt. Sie muss sich demnach mit dem öffentlichen und dem privaten Laden gleichfalls befassen, obwohl das private Laden natürlich im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis im Vordergrund stehen wird. Das öffentliche Laden auf privatem Grund wird insbesondere für den Dienstleistungs- und Besucherverkehr eine Rolle spielen.

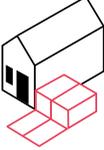
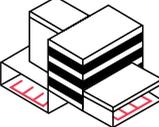
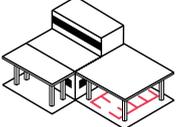
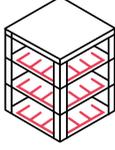
Wohnungsunternehmen handeln grundsätzlich langfristig und planmäßig. Dennoch stehen bereits heute einige Vermieter vor der kurzfristigen Aufgabe, eine Lademöglichkeit für einen Mieter einzurichten. Hieraus ergeben sich auf den ersten Blick meist technische Fragestellungen, die insbesondere bei entsprechender Skalierung auftreten. Auf den zweiten Blick ergeben sich dann wichtige Fragestellungen, die auch steuerliche und bilanzielle Aspekte betreffen. Insofern wird aus dem Thema E-Mobilität schnell ein sehr komplexes Feld mit vielen Partnern und Beteiligten (Beziehungsgeflecht aus Wohnungsunternehmen, Stromanbietern, Ladesäulenbetreibern, Nutzern, etc.).

Mit Blick auf die wohnungswirtschaftliche Strategie ergeben sich Fragen, welche Prozesse selbst gestaltet werden können und welche neuen Geschäftstätigkeiten sich hieraus ergeben könnten. Hier muss sich jedes Wohnungsunternehmen die Frage stellen, inwieweit entsprechende Kompetenz und auch Um-



Fabian Viehrig
Leiter Bauen und
Technik GdW
BERLIN

Übersicht über die Standorte der Ladeinfrastruktur

Verteilung Ladevorgänge	Privater Aufstellort 85%			Öffentlich zugänglicher Aufstellort 15%		
Typische Standorte für Ladeinfrastruktur						
	Einzel-/Doppelgarage bzw. Stellplatz beim Eigenheim	Parkplätze bzw. Tiefgarage von Wohnanlagen, Mehrfamilienhäusern, Wohnblocks	Firmenparkplätze/Flottenhöfe auf eigenem Gelände	Autohof, Autobahn-Raststätte	Einkaufszentren, Parkhäuser, Kundenparkplätze	Straßenrand/ öffentliche Parkplätze

Aspekte der E-Mobilität



setzungswille vorhanden sind, es selbst zu tun oder sich entsprechende Partner ins Haus zu holen.

Verbrauchserfassung

Die Abrechnung der „getankten“ Energie unterliegt dem Mess- und Eichrecht (MessEG). Nach dem Eichgesetz müssen alle Messgeräte zur Erfassung von Messgrößen bei der Lieferung von Elektrizität (elektrische Arbeit und Leistung sowie Ladezeit) grundsätzlich die Einhaltung der wesentlichen Anforderungen an Messgeräte nachweislich erfüllen. Hier sind zwei Teilaspekte relevant: zum einen die Verwendung von eichrechtskonformen (konformitätsbewerteten) Messgeräten und zum anderen die Messwertübermittlung an den Kunden. Erst ein durch die Physikalisch-Technische Bundesanstalt (PTB) positiv bewertetes Gesamtsystem aus Ladeeinrichtung, Messeinrichtung und Messwertübermittlung/Abrechnung kann eichrechtskonform betrieben werden. Die Preisangabenverordnung (PAngV) hat dabei die vollständigen Informationen zu Preisen zu garantieren und die Vergleichbarkeit von Preisen und Transparenz herzustellen.³

Neuinstallation und Nachrüstung

Insbesondere bei der technischen Planung einer größeren Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage oder auf Parkplätzen sind Elektro- und Netzexperten zusammenzuschalten. Hier müssen Konzepte mit dem Netzbetreiber ausgearbeitet werden, damit die gewünschte Ladeleistung bereitgestellt wird. Es müssen die Art und Anzahl der Fahrzeuge, die für diesen Standort zu erwarten sind, die Ladeleistung der

anzuschließenden Fahrzeuge, die erwartete durchschnittliche Parkdauer und das Ladeverhalten der Fahrzeugbesitzer abgeschätzt werden.

Elektroinstallation⁴

Bei der Planung von Neu- oder Umbauten ist zu berücksichtigen, dass für den Zeitraum nach 2020 deutlich wachsende Verkaufszahlen von Elektrofahrzeugen erwartet werden. Je nach Lage und Nutzergruppe einer Liegenschaft kann es sehr schnell zu einer deutlichen Häufung der Nachfrage nach Ladeinfrastruktur kommen. Daher sollten bereits heute gemeinsam mit dem Netzbetreiber strategische Pläne erarbeitet werden. >

Teilprozesse der E-Mobilitätbezogenen Infrastruktur in Gebäuden



Planungsgrundlage für elektrische Anlagen in Wohngebäuden stellt die DIN 18015-1 dar. Sie sieht für eine Ladeeinrichtung eine Zuleitung, ausgelegt für eine Strombelastbarkeit von 32 A, von der Hauptverteilung bzw. dem Zählerschrank zum Ladeplatz vor. Um erhebliche Folgekosten zu vermeiden, empfiehlt es sich mindestens ein entsprechendes Leerrohr zur Aufnahme einer solchen Leitung vorzusehen. Des

Glossar

Laden AC/DC sowie Normal- und Schnellladen

Beim Laden mit Wechselstrom (AC-Laden) wird das Fahrzeug mit dem 1- bzw. 3-phasigen Wechselstromnetz über ein geeignetes Ladesystem und eine Ladeleitung verbunden. Das im Fahrzeug eingebaute Ladegerät übernimmt die Gleichrichtung und steuert das Laden der Batterie. Das Laden mit Gleichstrom (DC-Laden) benötigt ebenfalls eine Verbindung des Fahrzeugs mit der Ladestation über eine Ladeleitung, wobei das Ladegerät in der Ladestation integriert ist. Die Steuerung des Ladens erfolgt über eine Kommunikationsschnittstelle zwischen Fahrzeug und Ladestation.

Ladepunkt (LP)

Ein Ladepunkt ist die Stelle der Ladeeinrichtung, an der ein einzelnes Elektrofahrzeug angeschlossen wird.

Ladeeinrichtung (LE)

Die Ladeeinrichtung ist die Entnahmeverrichtung für Ladestrom in einem Ladestromkreis. Eine Ladeeinrichtung kann eine explizit vorgesehene und geeignete Steckdose in der Elektroinstallation des Gebäudes sein. Eine Ladeeinrichtung kann auch eine Ladesäule (Ladeeinrichtung zur Bodenmontage) zur Installation auf Freiflächen sein oder eine Wallbox (Ladeeinrichtung zur Wandmontage) zur Installation in Garagen, Carports oder an Stellplätzen, die einen oder mehrere Ladepunkte versorgen kann. Auch eine Induktionsschleife kann eine Ladeeinrichtung sein.

Ladeinfrastruktur (LIS)

Notwendige technische Installation zum Betrieb einer Ladeeinrichtung

Weiteren soll ein separates Leerrohr für ein Netzkabel zum Ladeplatz verlegt werden, um die Ladestation für zukünftige Anwendungen im intelligenten Haus bzw. Stromnetz anzubinden. In großen Liegenschaften ist zudem abzuwägen, ob jedem Stellplatz eine direkt an die jeweilige Abrechnungsmessung angeschlossene Ladung ermöglicht werden soll. Alternativ können zentrale Ladestationen mit optimierter Ladeinfrastruktur vorgesehen werden, welche durch Dienstleister errichtet, betrieben und abgerechnet werden können. Anders als bei Neuinstallationen wurden bestehende Elektroinstallationen i. d. R. nicht für das Laden von Elektrofahrzeugen ausgelegt. Aus diesem Grund kann das Laden an unbekanntem Installationen gefährlich sein. Hier gilt es Überlastungen und damit das Risiko von Bränden zu vermeiden.

Beim Elektrofahrzeug wird über die gesamte Dauer des Ladevorgangs – u. U. mehrere Stunden – eine sehr hohe elektrische Leistung abgerufen. Folglich muss die Ladeinfrastruktur entsprechend ausgelegt sein. Es muss stets eine sichere, über mehrere Stunden andauernde, unbeaufsichtigte Aufladung gewährleistet sein.

Der Hausanschluss kann dabei schon bei einer kleinen Anzahl gleichzeitig ladender Elektrofahrzeuge erschöpft sein.⁵ Es kann durchaus notwendig werden, für die Versorgung der Elektrofahrzeuge den Hausanschluss zu verstärken oder einen separaten Hausanschluss für das Laden von Elektrofahrzeugen zu installieren. Insbesondere bei Ladestationen mit einer Leistung über 12 kW ist gemäß Technischer Anschlussbedingungen (TAB) auch bei nachträglicher Errichtung ein ergänzender Inbetriebnahmeantrag erforderlich.⁶

Es wird dringend empfohlen, vor einer solchen Nutzung die bestehende elektrische Installation von einem Fachunternehmen auf Übereinstimmung mit der DIN VDE 0100-722 überprüfen zu lassen.

Hausanschluss und Anschlussleistung⁷

1-phasiges AC-Laden stellt den kleinsten gemeinsamen Nenner beim Laden von Elektrofahrzeugen dar. Gemäß der meisten in Deutschland gültigen TAB ist 1-phasiges Laden bis i. d. R. 4,6 kW zulässig, in Einzelfällen sind abweichende Festlegungen seitens der Verteilnetzbetreiber möglich. Bei höheren Ladeleistungen muss 3-phasiges AC-Laden oder DC-Laden verwendet werden. 3-phasiges AC-Laden kann z. B. mit bis zu 3×16 A (11 kW), 3×32 A (22 kW) oder 3×63 A (43 kW) ausgestattet sein.

Zusammenfassung

Das Thema Ladeinfrastruktur wird die Wohnungswirtschaft zukünftig verstärkt betreffen. Sie sollte bereits heute gemeinsam mit den Netzbetreibern und Elektroinstallationsfachbetrieben die Weichen für einen bedarfsgerechten Zubau der Ladeinfrastruktur stellen. In vielen Liegenschaften ist zwar heute noch kein Bedarf erkennbar. Bestimmt wird sich aber in Kürze bereits der erste Mieter melden. —

¹ Dies ist gemäß §2 LSV (Ladesäulenverordnung) ein Ladepunkt im öffentlichen Straßenraum oder auf privatem Grund, der von einem unbestimmten Personenkreis genutzt werden kann.
² www.bmu.de/themen/luft-laerm-verkehr/verkehr/elektromobilitaet/bmu-foerderprogramm/schaufenster-elektromobilitaet/ und www.bmvi.de/Shared-Docs/DE/Anlage/VerkehrUndMobilitaet/foerderprogramm-modellregion-elektromobilitaet.html
³ Achtung: Ein Gutachten vom 24. August 2018 stellt klar, dass die verbrauchsunabhängige, pauschale Abrechnung von punktuellen Ladevorgängen (Ad-hoc-Laden mit sog. Session Fee) und auch das punktuelle Aufladen mit pauschaler Abrechnung mit Zeittarifen nicht mit der PAngV vereinbar sind.
⁴ Siehe „Der Technische Leitfaden Ladeinfrastruktur Elektromobilität Version 2“, DKE/AK EMOBILITY.60, Juli 2016
⁵ Mittels Lastmanagement kann der Bedarf an Anschlussleistung reduziert werden.
⁶ Für Ladeinfrastruktur mit Leistungen unter 12 kW besteht keine Anzeigepflicht gegenüber dem Netzbetreiber.
⁷ Siehe „Der Technische Leitfaden Ladeinfrastruktur Elektromobilität Version 2“, DKE/AK EMOBILITY.60, Juli 2016

Weitere Informationen:
www.gdw.de und www.pruefungsverbaende.de

HAUFE.

RATGEBER FÜR IHRE MIETER



Unsere Ratgeber für Zuhause unterstützen Ihre Mieter rund ums Thema Wohnen und bieten eine Vielfalt an Tipps und Informationen. Leicht verständlich und anschaulich zusammengefasst in einem Falblatt im DIN-A5-Format – damit zu Hause alles rund läuft.

Weitere Informationen erhalten Sie hier:
kontakt@haufe-newtimes.de
Tel. 040 520 103 22



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Elektromobilität (Teil 2): Steuerliche und bilanzielle Aspekte

Der erste Teil zur Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft widmete sich in der DW 8/2019 den Rahmenbedingungen und technischen Aspekten beim Laden von Elektrofahrzeugen. In Teil 2 geht es um steuerliche und bilanzielle Aspekte des Angebots von Lademöglichkeiten durch Wohnungsunternehmen oder durch Dritte.

Im Zusammenhang mit der Elektromobilität sind für die Praxis verschiedene Geschäftsmodelle für Lademöglichkeiten vorstellbar. Im Folgenden werden die Auswirkungen einzelner Geschäftsmodelle auf die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei voll steuerpflichtigen Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften beziehungsweise auf den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft untersucht. Auch umsatzsteuerliche Aspekte sowie die bilanzielle Behandlung der Ladeeinrichtung werden betrachtet.

Die untersuchten Sachverhalte werden danach unterschieden, ob:

- die LE (siehe Glossar) im Eigentum des Wohnungsunternehmens oder eines Dritten steht,
- die LE auf dem Grund und Boden des Wohnungsunternehmens oder auf öffentlichem Grund steht,
- die LE nur Mietern/Mitgliedern oder auch öffentlich zugänglich ist, oder
- die LE vom Wohnungsunternehmen selbst oder von einem Dritten betrieben wird.

Nachfolgend gilt es nun, die einzelnen Sachverhalte darzustellen und eine Einordnung vorzunehmen, welche steuerlichen oder bilanziellen Folgen sich ergeben.

Fall 1

Im Fall 1 steht die LE auf dem Grund und Boden des Wohnungsunternehmens und befindet sich in seinem Eigentum. Das Wohnungsunternehmen stellt seinen Mietern E-Stellplätze im Rahmen der Stellplatzmiete entgeltlich zur Verfügung und betreibt die LE. Der E-Stellplatz ist nicht öffentlich zugänglich, sondern für einen konkreten Mieter (E-Stellplatzmieter = LE-Nutzer) reserviert. Die LE bezieht den Strom entweder über die Elektroinstallation der Wohnung dieses Mieters oder verfügt über einen separaten Stromzähler. Der LE-Nutzer wählt sein individuelles Energieversorgungsunternehmen (Lade-



Antje Große

Referentin Steuern
GdW
BERLIN

stromlieferant). Die LE-Stromabrechnung erfolgt zwischen dem LE-Nutzer und dem Ladestromlieferanten. Das Wohnungsunternehmen liefert keinen Strom für die LE.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Für die Frage der erweiterten Gewerbesteuerkürzung wird zur Beurteilung des Sachverhalts auf eine verbindliche Auskunft eines Finanzamts zurückgegriffen.

Das Wohnungsunternehmen beabsichtigte, LE in Form von Wallboxen anzubieten. Zu der Infrastruktur, die das Wohnungsunternehmen vorhalten wollte, gehörten auch die Verkabelung mit Starkstromleitungen zu den Wallboxen, die gesondert zu installierenden Zähler und weitere erforderliche technische Einrichtungen. Das Wohnungsunternehmen würde dabei lediglich die Wallboxen auf den Stellplätzen bereitstellen. Der E-Stellplatzmieter sollte den Strom-

bezug unmittelbar bei einem Energieversorger beauftragen und mit diesem direkt abrechnen. Das Wohnungsunternehmen würde eine erhöhte E-Stellplatzmiete erheben, um insbesondere die zusätzlichen Investitionskosten zu decken. Das Finanzamt erteilte dem anfragenden Wohnungsunternehmen die verbindliche Auskunft, dass die beabsichtigte Gestaltung die erweiterte Gewerbesteuerkürzung zuließe, weil es sich (weiterhin) ausschließlich um die Nutzung eigenen Grundbesitzes handele.

Vor diesem Hintergrund wäre der Sachverhalt wohl deshalb als erweitert kürzungsfähig einzustufen, weil die LE als Zubehör des Grundbesitzes qualifiziert

wird, der Mieter eine erhöhte Stellplatzmiete an das Wohnungsunternehmen entrichtet und keinen Strom vom Wohnungsunternehmen bezieht. Damit dürfte weiterhin das gesetzliche Kriterium der „Ausschließlichkeit“ hinsichtlich der Nutzung eigenen Grundbesitzes gewahrt sein.



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung
GdW
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Achtung: Es wird darauf hingewiesen, dass diese verbindliche Auskunft nicht allgemeinverbindlich gilt, sondern nur zwischen dem anfragenden Wohnungsunternehmen und dessen Finanzamt verbindlich ist. Insoweit ist zu empfehlen, vor der Umsetzung eines solchen oder ähnlichen Sachverhalts einen Steuerberater zu befragen beziehungsweise das Steuerberatungsangebot des Regionalverbandes in Anspruch zu nehmen, ob die Einholung einer eigenen verbindlichen Auskunft sinnvoll ist.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Überlässt eine Vermietungsgenossenschaft im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung an ein Mitglied auch einen E-Stellplatz, ist von einer begünstigten Nutzung von Zubehörräumen auszugehen. Überlässt die Vermietungsgenossenschaft lediglich einen E-Stellplatz an ein Mitglied (ohne dazugehörige Mitglieder-Wohnung) oder an ein Nichtmitglied, ist eine nicht begünstigte Einnahme gegeben. Diese Einnahme ist – innerhalb der 10 %-Einnahmengrenze – im partiell steuerpflichtigen Bereich zu erfassen. Ein Überschreiten der 10 %-Einnahmengrenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft insgesamt.

BILANZIELLE BEHANDLUNG

Bei der Bilanzierung des E-Stellplatzes sind Grund und Boden sowie LE getrennt zu erfassen. Bei der Bewertung ist jeweils der Einzelbewertungsgrundsatz zu beachten. Der Grund und Boden befindet sich im Eigentum des Wohnungsunternehmens.

- Erfassung dem Grunde nach:
Die LE ist als Vermögensgegenstand des Anlagevermögens gem. § 247 Abs. 2 HGB zu erfassen, da diese nicht nur der einmaligen Ausführung von Umsätzen dient (langfristige Vermietung). Der Ausweis der Anschaffungskosten erfolgt im Posten „Technische Anlagen und Maschinen“.
- Erfassung der Höhe nach:
Die LE ist zunächst mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten zu bilanzieren. Die planmäßige Abschreibung der Anschaffungskosten der LE ist über eine durchschnittliche Nutzungsdauer (auch

in Abhängigkeit der jeweiligen Eichfristen) von zehn bis 12 Jahren linear vorzunehmen.

Abwandlung zu Fall 1

Im Unterschied zu Fall 1 erzeugt das Wohnungsunternehmen jedoch mittels einer Photovoltaikanlage oder durch ein Blockheizkraftwerk selbst Strom und beliefert die LE mit Ladestrom. Die LE verfügt über einen eigenen Zähler. Die LE-Stromabrechnung erfolgt zwischen dem Wohnungsunternehmen und dem LE-Nutzer.

ERWEITERTE GWERBESTEUERKÜRZUNG

Das Wohnungsunternehmen erfüllt nicht länger das Kriterium der „Ausschließlichkeit“, weil es neben der Nutzung eigenen Grundbesitzes zusätzlich als Stromerzeuger/-lieferant tätig wird. Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ist damit für das Wohnungsunternehmen insgesamt ausgeschlossen. Dadurch werden alle Tätigkeiten des Wohnungsunternehmens – auch die Vermietung – gewerbesteuerpflichtig.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Die Vermietungsgenossenschaft erzeugt selbst Strom für die LE und stellt den erzeugten Strom den LE-Nutzern als Ladestrom zur Verfügung. Die Stromlieferung an die LE-Nutzer ist bei der Prüfung der 10 %-Einnahmengrenze als nicht begünstigte Einnahme zu berücksichtigen. Ein Überschreiten der 10 %-Einnahmengrenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft insgesamt.

Hinweis: Mit Wirkung ab 2019 gibt es eine Besonderheit für Mieterstrom aus Photovoltaikanlagen. Hierzu zählt auch der Ladestrom für einen Mieter-E-Stellplatz. Das Überschreiten der 10 %-Einnahmengrenze durch Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für die ein Anspruch auf Zahlung des Mieterstromzuschlags besteht (Photovoltaik), ist für die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft unschädlich. Allerdings nur, sofern die Einnahmen aus Mieterstrom zusammen mit den Einnahmen aus dem zugekauften Strom (in Zeiten, in denen kein Strom aus der Mieterstromanlage geliefert werden kann) und den Einnahmen aus der Einspeisung des Überschussstroms aus der Mieterstromanlage in das Netz dann nicht mehr als 20 % der gesamten Einnahmen der Genossenschaft ausmachen. Strom aus Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke) fällt nicht unter diese Ausnahmeregelung.

Die Photovoltaikanlage oder das Blockheizkraftwerk könnte allerdings auch als eine steuerbegünstigte Gemeinschaftsanlage angesehen werden, wenn der Strom überwiegend von Wohnungsmietern/Mitgliedern abgenommen wird. Diese Auffassung ist aber bislang von der Finanzverwaltung nicht bestätigt. >

Glossar

- LE: Ladeeinrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (z. B.: Wallbox = LE zur Wandmontage, Ladesäule = LE zur Bodenmontage)
- E-Stellplatz: Stellplatz mit Ladeeinrichtung
- LE-Nutzer: E-Stellplatzmieter (z. B. Mieter bzw. Allgemeinheit bei öffentlich zugänglicher LE)

BILANZIELLE BEHANDLUNG

Die bilanzielle Behandlung erfolgt entsprechend des Falls 1.

Fall 2

Die LE ist in diesem Fall Eigentum des Wohnungsunternehmens und steht auf seinem Grund und Boden. Im Unterschied zu Fall 1 vermietet das Wohnungsunternehmen die LE an einen fremden Dritten (Dienstleister). Das Wohnungsunternehmen erhält hierfür vom Dienstleister eine Vergütung. Der Dienstleister betreibt die LE und ist gleichzeitig Ladestromlieferant

beziehungsweise kooperiert mit einem Ladestromlieferanten. Eine Stromlieferung für die LE durch das Wohnungsunternehmen erfolgt nicht. Der Dienstleister kümmert sich auch um die Abwicklung und Abrechnung mit den LE-Nutzern.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Die LE stellt zivilrechtlich Zubehör des Grundstücks im Sinne des § 97 Abs. 1 S. 1 BGB dar, das aus steuerlicher Sicht als Betriebsvorrichtung im Sinne des § 68 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BewG zu behandeln ist. Der Dienstleister betreibt mit der LE unmittelbar sein Gewerbe. Die Vermietung dieser Betriebsvorrichtung an den Dienstleister dürfte schädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung sein, weil eine sinnvolle Nutzung des Stellplatzes auch ohne die LE möglich wäre.¹ Auch die nur „geringfügige Mitvermietung“ einer Betriebsvorrichtung wird als kürzungsschädlich angesehen.² Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ist damit für das Wohnungsunternehmen insgesamt ausgeschlossen. Dadurch werden alle Tätigkeiten des Wohnungsunternehmens – auch die Vermietung – gewerbesteuerpflichtig.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Die Einnahmen aus der Vermietung der LE an einen Dienstleister belasten als nicht begünstigte Einnahmen die 10 %-Einnahmengrenze einer Vermietungsgenossenschaft. Ein Überschreiten der 10 %-Einnahmengrenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft insgesamt.

BILANZIELLE BEHANDLUNG

Unter der Annahme, dass das Wohnungsunternehmen nicht nur rechtlicher, sondern auch wirtschaftlicher Eigentümer der LE ist, erfolgt der Ausweis der LE (als Erbringung einer Leistung an Externe – analog eines Produktionsvorgangs) im Posten „Technische Anlagen und Maschinen“.

Handelsrechtlich ist die Stellung des Eigentümers bei wirtschaftlicher Betrachtung regelmäßig dadurch gekennzeichnet, dass ihm für die wirtschaftliche Nutzungsdauer Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten zustehen. Diese Elemente müssen nicht kumulativ gegeben sein und sind nicht als gleichrangig zu verstehen.

Für eine Bilanzierung der LE beim Wohnungsunternehmen (Grundstückseigentümer) könnte sprechen, dass die Miete für die LE nicht alle Kostenrisiken vollständig abdeckt, da die im Mietzins kalkulierten Instandhaltungskosten möglicherweise nicht ausreichend sind und auch bei Beschädigung die Kosten für die Reparatur durch das Wohnungsunternehmen zu tragen sind. Auch die Laufzeit des Mietvertrages im Verhältnis zur Nutzungsdauer der LE ist bei der Frage, wer wirtschaftlicher Eigentümer ist, mit zu berücksichtigen.

Förderinstrumente und gesetzliche Rahmenbedingungen der E-Mobilität

Förderpolitik – Ausgewählte Instrumente im Rahmen der Förderung der Elektromobilität

Programm	Laufzeit bis
Förderrichtlinie Elektromobilität	31. Dezember 2020
Kommunalrichtlinie	31. Dezember 2022
Forschung und Entwicklung im Bereich der Elektromobilität	31. Dezember 2020
IKT für Elektromobilität: intelligente Anwendung für Mobilität, Logistik und Energie	–
Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Deutschland	31. Dezember 2020

Rechtsrahmen – Überblick über relevante Gesetze im Kontext der Elektromobilität

1. Elektromobilitätsgesetz (EmoG)
2. Energieeffizienzrichtlinie (Energieeffizienz-RL)
3. Energiewirtschaftsgesetz (EnWG)
4. AFI-Richtlinie (2014/94/EU)
5. Ladesäulenverordnung (LSV)
6. Mess- und Eichgesetz (MessEG)
7. Preisangabenverordnung (PAngV)
8. Carsharing-Gesetz (CsgG)
9. Messstellenbetriebsgesetz (MsbG)
10. Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG)
11. Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

CHANCEN, VORTEILE UND HERAUS- FORDERUNGEN



ISBN 978-3-648-12312-6
Buch: 59,95 € [D] | eBook: 53,99 €

MIT ROADMAP FÜR IHR UNTERNEHMEN

Dieses Buch beschreibt, welche Möglichkeiten die digitale Transformation speziell der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet. Es stellt die spezifischen Treiber vor und geht auch auf die zentrale Rolle der Unternehmenskultur sowie der Führung ein. So erfahren Sie, wie die digitale Transformation gelingen kann und welche Methoden dabei sinnvoll sind.

Jetzt versand-
kostenfrei bestellen:

[shop.haufe.de/
toptitel-immobilien](https://shop.haufe.de/toptitel-immobilien)

0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Die **umsatzsteuerliche Behandlung** lässt sich für die beschriebenen Fälle wie folgt zusammenfassen. Die Überlassung von E-Stellplätzen an Wohnungsmieter ist eine Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung und damit ebenfalls umsatzsteuerbefreit. Für die Annahme einer Nebenleistung ist allerdings ein räumlicher Zusammenhang zwischen der Wohnung und dem E-Stellplatz erforderlich. Die Zurverfügungstellung der auf dem E-Stellplatz befindlichen LE ist ebenfalls als umsatzsteuerfreie Nebenleistung anzusehen, da die Überlassung der LE mit der Grundstücksüberlassung im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang steht. Die Stromlieferung durch den Vermieter (Wohnungsunternehmen) im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung ist als Nebenleistung zur Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerbefreit (siehe Abschnitt 4.12.1 Abs. 5 UStAE). Dies gilt gleichermaßen für die Stromlieferung des Wohnungsunternehmens für den vom Wohnungsmieter gemieteten E-Stellplatz.

Der Ausbau der Lade- infrastruktur für Elektro- fahrzeuge wird das bestimm- mende Thema der nächsten Jahre werden

Wird dagegen ein E-Stellplatz ohne dazugehöriges Wohnungsmietverhältnis vermietet, ist ein umsatzsteuerpflichtiger Umsatz gegeben. Insoweit steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug zu. Gleiches gilt für die Stromlieferung für den E-Stellplatz durch den Vermieter (Nebenleistung zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung des E-Stellplatzes).

Die Vermietung einer LE an einen fremden Dritten (Dienstleister) ist umsatzsteuerpflichtig. Insoweit steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug zu.

Beratungsangebot

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema E-Mobilität. Ein Dank geht speziell an den GdW-Fachausschuss Steuern – namentlich WP/StB Jürgen Gnewuch, Gerd Bunzeck und RA/FAStR/StB Dr. Ralf Kirchesch – für die fachliche Unterstützung.

Die Fortsetzung der Betrachtung steuerlicher und bilanzieller Aspekte folgt in einer der nächsten Ausgaben der DW.

¹ vgl. BFH-Beschluss vom 7. April 2011, Az.: IV B 157/09, BFH/NV 2011, S. 1392.

² so zuletzt BFH-Urteil vom 11. April 2019, Az.: III R 36/15.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Elektromobilität (Teil 3): Steuerliche und bilanzielle Aspekte (Fortsetzung)

In DW 8/2019 widmete sich ein erster Teil zur Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft Rahmenbedingungen und technischen Aspekten beim Laden von Elektrofahrzeugen. Der zweite (DW 10/2019) und dritte Teil untersuchen steuerliche und bilanzielle Aspekte des Angebots von Lademöglichkeiten durch Wohnungsunternehmen.

Im Zusammenhang mit der Elektromobilität sind für die Praxis verschiedene Geschäftsmodelle für Lademöglichkeiten vorstellbar. Im Folgenden werden die Auswirkungen einzelner Geschäftsmodelle auf die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung bei voll steuerpflichtigen Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften beziehungsweise auf den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft untersucht. Auch umsatzsteuerliche Aspekte sowie die bilanzielle Behandlung der Ladeeinrichtung werden betrachtet.

Die untersuchten Sachverhalte werden weiterhin danach unterschieden, ob

- die LE (siehe Glossar) im Eigentum des Wohnungsunternehmens oder eines Dritten steht,
- die LE auf dem Grund und Boden des Wohnungsunternehmens oder auf öffentlichem Grund steht,
- die LE nur Mietern/Mitgliedern oder auch öffentlich zugänglich ist, oder
- die LE vom Wohnungsunternehmen selbst oder von einem Dritten betrieben wird.

Nachfolgend gilt es nun, die einzelnen Sachverhalte dazustellen und eine Einordnung vorzunehmen, welche steuerlichen und/oder bilanziellen Folgen sich ergeben (Fortsetzung der Ausführungen in der DW 10/2019).¹

Fall 3

Im Fall 3 steht die LE im Eigentum eines fremden Dritten (Dienstleister) auf dem Grund und Boden des Wohnungsunternehmens. Das Wohnungsunternehmen stellt Mietern E-Stellplätze entgeltlich zur Verfügung; der E-Stellplatz ist nicht öffentlich zugänglich. Das Wohnungsunternehmen vermietet eine Fläche des Wohnungsunternehmens zur Wand- oder Bodenmontage der LE an den Dienstleister. Der Dienstleister installiert und betreibt die LE. Das Wohnungsunternehmen erhält vom Dienstleister eine Vergütung für

die Nutzung einer Fläche des Wohnungsunternehmens. Der Dienstleister kümmert sich auch um die Abwicklung und Abrechnung mit den LE-Nutzern (E-Stellplatzmieter = Mieter). Er ist gleichzeitig Ladestromlieferant oder kooperiert mit einem Ladestromlieferanten. Das Wohnungsunternehmen liefert keinen Ladestrom für die LE.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Das Wohnungsunternehmen nutzt weiterhin (schließlich) den eigenen Grundbesitz. Dass der fremde Dienstleister dadurch originär gewerblich tätig wird, ist für das Wohnungsunternehmen irrelevant. Die erweiterte Kürzung ist weiterhin möglich.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Die Vermietungsgenossenschaft erhält für die Überlassung einer Fläche zur Installation und Betrieb der LE eine Vergütung vom Dienstleister. Die Vergütung für die Flächenüberlassung ist im partiell steuerpflichtigen Bereich zu erfassen und belastet als nicht begünstigte Einnahme die 10%-Einnahmengrenze. Ein Überschreiten der 10%-Einnahmengrenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft insgesamt.

UMSATZSTEUERLICHE BEHANDLUNG

Die Überlassung von E-Stellplätzen an Wohnungsmieter ist eine Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung und damit ebenfalls umsatzsteuerbefreit. Für die Annahme einer Nebenleistung ist allerdings ein räumlicher Zusammenhang zwischen der Wohnung und dem E-Stellplatz erforderlich. Wird dagegen ein E-Stellplatz ohne dazugehöriges Wohnungsmietverhältnis vermietet, ist ein umsatzsteuerpflichtiger Umsatz gegeben. Insofern steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug zu.



Antje Große

Referentin Steuern
GdW
BERLIN



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung
GdW
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

KIWI – das digitale Zugangssystem der Wohnungswirtschaft



KIWI kann nahtlos in Ihre bestehenden Systeme, z. B. Mieter-Apps, ERP-Systeme (wie Aareon und SAP) über die API-Schnittstelle integriert werden.



80
Städte



600
Wowi Kunden



94.000
Wohneinheiten

**Kontaktieren Sie uns
gern, wenn Sie
erfahren möchten,
wie Sie mit KIWI Ihre
Immobilien digitalisieren
können.**



✉ karsten.noelling@kiwi.ki
✉ hannah.noethig@kiwi.ki

**Wir freuen uns darauf, gemeinsam Ihre
Digitalisierungsstrategie voranzubringen.**

*Karsten Nölling und Hannah Nöthig
(KIWI Geschäftsführung)*

Die Überlassung von Flächen an einen fremden Dienstleister zur Installation und Betrieb einer LE ist umsatzsteuerfrei. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht durch das Wohnungsunternehmen ist möglich.

BILANZIELLE BEHANDLUNG

Das Wohnungsunternehmen ist rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Grund und Bodens. Auf dem Grundstück wird durch einen Dienstleister (fremder Dritter) die LE installiert. Der Dienstleister ist damit wirtschaftlicher und rechtlicher Eigentümer der LE (Anlagen auf fremden Grundstücken). Beim Wohnungsunternehmen erfolgt kein Bilanzausweis der LE, da weder wirtschaftliches noch rechtliches Eigentum vorliegt.

Abwandlung zu Fall 3

Im Unterschied zu Fall 3 erzeugt das Wohnungsunternehmen jedoch mittels einer Photovoltaikanlage oder durch ein Blockheizkraftwerk selbst Strom und beliefert den fremden Dienstleister mit Strom zur Versorgung der LE. Für die Stromlieferung zahlt der Dienstleister eine Vergütung an das Wohnungsunternehmen.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Das Wohnungsunternehmen erfüllt nicht länger das Kriterium der „Ausschließlichkeit“, weil es neben der Nutzung eigenen Grundbesitzes als Stromerzeuger/-lieferant tätig wird. Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ist damit für das Wohnungsunternehmen insgesamt ausgeschlossen. Dadurch werden alle Tätigkeiten des Wohnungsunternehmens – auch die Vermietung – gewerbesteuerpflichtig.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Die Vergütung für die Stromlieferung belastet – wie die Vergütung für die Flächenüberlassung an den fremden Dienstleister – als nicht begünstigte Einnahme die 10%-Einnahmengrenze. Ein Überschreiten der 10%-Einnahmengrenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft insgesamt.

UMSATZSTEUERLICHE BEHANDLUNG

Zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Überlassung eines E-Stellplatzes an Wohnungsmieter siehe Fall 3. >

Glossar

- LE: Ladeeinrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (z. B.: Wallbox = LE zur Wandmontage, Ladesäule = LE zur Bodenmontage)
- E-Stellplatz: Stellplatz mit Ladeeinrichtung
- LE-Nutzer: E-Stellplatzmieter (z. B. Mieter bzw. Allgemeinheit bei öffentlich zugänglicher LE)



Der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist das bestimmende Thema der nächsten Jahre. Welche Geschäftsmodelle sich bei der Wohnungswirtschaft herausbilden, ist von den politischen Rahmenbedingungen abhängig

Die Überlassung von Flächen an den fremden Dienstleister ist umsatzsteuerfrei; die Option zur Umsatzsteuerpflicht durch das Wohnungsunternehmen ist möglich. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Überlassung einer Fläche an den Dienstleister zur Installation und Betrieb einer LE die Stromlieferung durch das Wohnungsunternehmen keine übliche Nebenleistung ist. Damit führt die Stromlieferung durch das Wohnungsunternehmen an den Dienstleister zu umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen. Insoweit steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug zu.

BILANZIELLE BEHANDLUNG

Die bilanzielle Behandlung erfolgt entsprechend Fall 3.

Fall 4

Im Fall 4 steht die LE im Eigentum einer Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens auf dem Grund und Boden des Wohnungsunternehmens. Das Wohnungsunternehmen stellt Mietern E-Stellplätze entgeltlich zur Verfügung; der E-Stellplatz ist nicht öffentlich zugänglich. Das Wohnungsunternehmen vermietet eine Fläche des Wohnungsunternehmens zur Wand- oder Bodenmontage der LE an die Tochtergesellschaft. Die Tochtergesellschaft installiert und betreibt die LE. Das Wohnungsunternehmen erhält von der Tochtergesellschaft eine Vergütung für die Nutzung einer Fläche des Wohnungsunternehmens. Die Tochtergesellschaft kümmert sich auch um die Abwicklung und Abrechnung mit den LE-Nutzern (E-Stellplatz-

mieter = Mieter des Wohnungsunternehmens). Sie ist gleichzeitig Ladestromlieferant oder kooperiert mit einem Ladestromlieferanten. Das Wohnungsunternehmen liefert keinen Ladestrom für die LE.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Eine Beteiligung an einer gewerblich tätigen Tochterpersonengesellschaft ist per se schädlich für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Ist das Wohnungsunternehmen an einer Tochterkapitalgesellschaft zu mehr als 50 % beteiligt („personelle Verflechtung“), liegt eine sogenannte „kapitalistische Betriebsaufspaltung“ vor, wenn durch die Gestattung der Flächennutzung der Tochtergesellschaft eine wesentliche Betriebsgrundlage überlassen wird („sachliche Verflechtung“). Die gewerbliche Tätigkeit der Tochtergesellschaft wird dem Wohnungsunternehmen mit der Folge zugerechnet, dass die erweiterte Kürzung nicht möglich ist. Dadurch werden alle Tätigkeiten des Wohnungsunternehmens – auch die Vermietung – gewerbesteuerpflichtig. Liegt die Beteiligungsquote darunter sollte die erweiterte Gewerbesteuerkürzung möglich sein.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Die Vermietungsgenossenschaft erhält für die Überlassung einer Fläche zur Installation und Betrieb der LE eine Vergütung von der Tochtergesellschaft. Die Vergütung für die Flächenüberlassung ist im partiell steuerpflichtigen Bereich zu erfassen und belastet als

nicht begünstigte Einnahme die 10%-Einnahmengrenze. Ein Überschreiten dieser Grenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft insgesamt.

UMSATZSTEUERLICHE BEHANDLUNG

Die Überlassung von E-Stellplätzen an Wohnungsmieter ist eine Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung und damit ebenfalls umsatzsteuerbefreit. Für die Annahme einer Nebenleistung ist allerdings ein räumlicher Zusammenhang zwischen der Wohnung und dem E-Stellplatz erforderlich. Wird dagegen ein E-Stellplatz ohne dazugehöriges Wohnungsmietverhältnis vermietet, ist ein umsatzsteuerpflichtiger Umsatz gegeben. Insoweit steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug zu.

Das Wohnungsunternehmen überlässt Flächen an eine Tochtergesellschaft zur Installation und Betrieb einer LE. Besteht zwischen dem Wohnungsunternehmen (Mutter) und der Tochtergesellschaft eine umsatzsteuerliche Organschaft, ist die Überlassung der Flächen nicht umsatzsteuerbar. Ist keine umsatzsteuerliche Organschaft gegeben, ist die Überlassung der Flächen umsatzsteuerfrei. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht durch das Wohnungsunternehmen ist möglich.

BILANZIELLE BEHANDLUNG

Das Wohnungsunternehmen ist rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer des Grund und Bodens. Auf dem Grundstück wird durch eine Tochtergesellschaft die LE installiert. Die Tochtergesellschaft ist damit wirtschaftlicher und rechtlicher Eigentümer der LE (Anlagen auf fremden Grundstücken). Beim Wohnungsunternehmen erfolgt kein Bilanzausweis der LE, da weder wirtschaftliches noch rechtliches Eigentum vorliegt.

Fall 5

Im Fall 5 steht die LE im Eigentum eines Dritten (fremder Dienstleister oder Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens) auf öffentlichem Grund (LE für die Allgemeinheit). Das Wohnungsunternehmen erzeugt mittels einer Photovoltaikanlage oder durch ein Blockheizkraftwerk selbst Strom. Der erzeugte Strom soll unter Einbindung von Reststrom eines Energieversorgers an einer öffentlich zugänglichen LE der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Das Wohnungsunternehmen verkauft den erzeugten Strom an den fremden Dienstleister oder die Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens. Der Dienstleister bzw. die Tochtergesellschaft rechnet den für die LE gelieferten Strom mit dem Wohnungsunternehmen ab. Um den Betrieb der LE sowie die Abwicklung und Abrechnung mit den LE-Nutzern kümmert sich der

Welche Geschäftsmodelle sich herausbilden, ist auch von den politischen Rahmenbedingungen abhängig.

Dienstleister beziehungsweise die Tochtergesellschaft komplett.

ERWEITERTE GEWERBESTEUERKÜRZUNG

Das Wohnungsunternehmen erfüllt nicht länger das Kriterium der „Ausschließlichkeit“, weil es neben der Nutzung eigenen Grundbesitzes als Stromerzeuger/-lieferant tätig wird. Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ist damit für das Wohnungsunternehmen insgesamt ausgeschlossen. Dadurch werden auch alle Tätigkeiten des Wohnungsunternehmens gewerbesteuerpflichtig.

VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT

Die Vermietungsgenossenschaft liefert den selbst erzeugten PV- beziehungsweise BHKW-Strom an einen fremden Dienstleister oder an eine Tochtergesellschaft. Die Vergütung für die Stromlieferung belastet als nicht begünstigte Einnahme die 10%-Einnahmengrenze. Ein Überschreiten der 10%-Einnahmengrenze durch nicht begünstigte Einnahmen führt zum Verlust der Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaft insgesamt.

UMSATZSTEUERLICHE BEHANDLUNG

Die Stromlieferung durch das Wohnungsunternehmen an den fremden Dienstleister ist umsatzsteuerpflichtig. Insoweit steht dem Wohnungsunternehmen der Vorsteuerabzug zu.

Erfolgt die Stromlieferung dagegen an eine Tochtergesellschaft des Wohnungsunternehmens, ergibt sich bei umsatzsteuerlicher Organschaft die Nichtsteuerbarkeit der Stromlieferung. Ansonsten ist wie bei der Lieferung an einen fremden Dienstleister eine umsatzsteuerpflichtige Stromlieferung mit Vorsteuerabzug gegeben.

BILANZIELLE BEHANDLUNG

Beim Wohnungsunternehmen erfolgt kein Bilanzausweis der LE, da weder rechtliches noch wirtschaftliches Eigentum besteht.

Fazit

Die einzelnen Sachverhaltsgestaltungen zeigen die Komplexität des Themas Elektromobilität in der Wohnungswirtschaft. In der Praxis werden sich weitere Geschäftsmodelle herausbilden. Diese sind vor allem auch von den politischen Rahmenbedingungen abhängig.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema E-Mobilität. —

¹ Ein Dank geht speziell an den GdW-Fachausschuss Steuern des GdW – namentlich WP/StB Jürgen Gnewuch, Gerd Bunzeck und RA/FASIR/StB Dr. Ralf Kirchesch – für die fachliche Unterstützung.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften und Kapitalertragsteuer

Zum 31. Dezember 2019 läuft die steuerliche Sonderregelung aus, die bei Gewinnausschüttungen von Wohnungsunternehmen unter Verwendung von EK 02 zur Erhöhung der Körperschaftsteuer von drei Siebteln führt(e). Insbesondere kommunale Gesellschafter haben deshalb bislang keine Ausschüttungen beschlossen. Das wird sich ab 2020 vermutlich ändern.

Die beim Kapitalertragsteuerabzug zu beachtenden Regelungen sind Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen, wobei sich diese auf die von Kapitalgesellschaften bei Gewinnausschüttungen an andere Körperschaften relevanten Vorschriften beschränken.

Grundsätzliches zum Kapitalertragsteuerabzug bei Gewinnausschüttungen

Kapitalgesellschaften sind bei Dividendenzahlungen (Kapitalerträge i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG) grundsätzlich verpflichtet, den Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen (§ 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 Satz 3 EStG). Die Kapitalertragsteuer beträgt grundsätzlich 25 % des Kapitalertrags (§ 43 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Unter bestimmten Voraussetzungen ist jedoch kein oder nur ein reduzierter Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen. Hinzu kommt der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Kapitalertragsteuer.

Entstehung, Anmeldung und Abführung von Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag

Die Kapitalertragsteuer entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die Kapitalerträge (Dividenden) dem Gläubiger (Gesellschafter) zufließen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 EStG). Gleiches gilt für den Solidaritätszuschlag. Dividenden fließen dem Gesellschafter an dem Tag zu, der im Ausschüttungsbeschluss als Tag der Auszahlung bestimmt worden ist (§ 44 Abs. 2 Satz 1 EStG). Wurde im Ausschüttungsbeschluss kein Zeitpunkt der Auszahlung festgelegt beziehungsweise enthält der Gesellschaftsvertrag hierzu keine Festlegungen, gilt als Zeitpunkt des Zuflusses der Tag nach der Beschlussfassung (§ 44 Abs. 2 Satz 2 EStG), auch wenn die Auszahlung gegebenenfalls erst später erfolgt. Im (gegebenenfalls fik-



StB Fritz Schmidt

Geschäftsführer
WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand
Stuttgart GmbH
STUTTGART

tiven) Zeitpunkt der Auszahlung der Dividende ist die einzubehaltende Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag beim zuständigen Finanzamt anzumelden und abzuführen (§ 45 a Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 1 Satz 5 EStG). Die Kapitalertragsteueranmeldung ist nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck auf elektronischem Weg an die Finanzverwaltung zu übermitteln (§ 45 a Abs. 1 Satz 1 EStG).

Gewinnausschüttungen an Körperschaften

Bei Dividendenzahlungen an Körperschaften ist zu differenzieren, ob es sich beim Empfänger der Ausschüttung (Gesellschafter) um

- eine **steuerpflichtige** Körperschaft (Kapitalgesellschaft, Genossenschaft, Betrieb gewerblicher Art einer juristischen Person des öffentlichen Rechts) oder
- eine **steuerbefreite** Körperschaft (juristische Person des öffentlichen Rechts, Kirche, Stiftung, Verein) handelt.

Dividendenzahlungen an steuerpflichtige Körperschaften

Bei Dividendenzahlungen an steuerpflichtige Körperschaften ist stets der Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 % vorzunehmen.

Dividendenzahlungen an steuerbefreite Körperschaften

1. DIVIDENDENZAHlungen AN KIRCHEN UND GEMEINNÜTZIGE STIFTUNGEN/VEREINE

Handelt es sich beim Empfänger der Ausschüttung (Gesellschafter) um eine inländische

- juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient (Kirche), oder
- Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder

- nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG von der Körperschaftsteuer befreite ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienende Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse (zum Beispiel gemeinnütziger Verein), ist bei Dividendenzahlungen **kein** Steuerabzug vorzunehmen (§ 44 a Abs. 7 Satz 1 EStG).

Voraussetzung für die Abstandnahme vom Steuerabzug ist die Vorlage einer entsprechenden Nichtveranlagungsbescheinigung durch den Gesellschafter (§ 44 a Abs. 7 Satz 2 EStG).

Achtung: Eine solche Nichtveranlagungsbescheinigung wird nicht erteilt, wenn die Beteiligung in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb oder in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten wird. Als Folge ist der 25 %ige Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen.

Hinweis: Von Seiten der Finanzverwaltung wird nicht beanstandet, wenn der Gesellschafter anstelle einer Nichtveranlagungsbescheinigung eine amtlich beglaubigte Kopie des zuletzt erteilten Freistellungsbescheides einreicht, der für einen nicht länger als fünf Jahre zurückliegenden Veranlagungszeitraum vor dem Veranlagungszeitraum des Zuflusses der Kapitalerträge erteilt worden ist (vgl. Bundesfinanzministeriumsschreiben „Einzelfragen zur Abgeltungssteuer“ vom 18. Januar 2016, Tz. 295).

2. DIVIDENDENZAHlungen AN JPÖR BEI BETEILIGUNG IM VERMÖGENSVERWALTENDEN BEREICH

Handelt es sich beim Empfänger der Ausschüttung (Gesellschafter) um eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts, die **nicht** in § 44 a Abs. 7 EStG bezeichnet ist (zum Beispiel Kommune oder Landkreis), ist bei Dividendenzahlungen lediglich ein 15 %iger Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen (§ 44 a Abs. 8 Satz 1 Nr. 2 EStG).

Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer entsprechenden Nichtveranlagungsbescheinigung durch den Gesellschafter (§ 44 a Abs. 8 Satz 2 EStG).

Achtung: Eine solche Nichtveranlagungsbescheinigung wird nicht erteilt, wenn die Beteiligung in einem Betrieb gewerblicher Art gehalten wird. Als Folge ist der 25 %ige Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen.

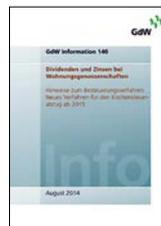
Hinweis: Sollte eine Dividendenzahlung an eine nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft erfolgen, ist der 25 %ige Kapitalertragsteuerabzug vorzunehmen, weil die Beteiligung an einem anderen Wohnungsunternehmen zu den nicht begünstigten Tätigkeiten einer Vermietungsgenossenschaft gehört und damit dem partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis zuzuordnen ist.

Sonderfall: Ausschüttungen aus dem steuerlichen Einlagekonto

Erfolgen Ausschüttungen, die im steuerlichen Sinn eine Rückzahlung von Einlagen darstellen (Entnahme aus dem sogenannten steuerlichen Einlagekonto), sind diese nicht steuerbar. Sie führen beim Gesell-

Exkurs zu natürlichen Personen

Sollten an der ausschüttenden Kapitalgesellschaft auch natürliche Personen beteiligt sein, wird auf GdW Information 140 „Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften“ (siehe unten) verwiesen, die im Jahr 2014 erschienen ist. Für diesen Personenkreis gelten die Regelungen, die auch für Dividendenzahlungen von voll steuerpflichtigen Genossenschaften einschlägig sind. Kapitalgesellschaften dürfen in diesem Fall zwar Nichtveranlagungsbescheinigungen annehmen (§ 44 a Abs. 1 Satz 4 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG), Freistellungsaufträge dagegen nur, wenn die Dividenden für Anteile gezahlt werden, die die Kapitalgesellschaft ihren Arbeitnehmern überlassen hat und von ihr oder einem von der Kapitalgesellschaft bestellten Treuhänder verwahrt werden (§ 44 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG).



Dividenden und Zinsen bei Wohnungsgenossenschaften

Bestellmöglichkeit:
bestellung@gdw.de

schafter nicht zu Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag entstehen somit nicht. Die Kapitalertragsteuer-Anmeldung ist als Null-Meldung einzureichen. In der Steuerbescheinigung sind solche Leistungen gesondert anzugeben.

Mitteilungen an das Bundeszentralamt für Steuern

Die Meldepflicht nach § 45 d Abs. 1 EStG gegenüber dem Bundeszentralamt für Steuern besteht nur hinsichtlich der Kapitaler-

träge, bei denen aufgrund eines Freistellungsauftrags oder einer Nichtveranlagungsbescheinigung einer natürlichen Person vom Kapitalertragsteuerabzug Abstand genommen wurde. Dividendenzahlungen an steuerbefreite Körperschaften fallen nicht hierunter.

Steuerbescheinigung

Dem Empfänger der Gewinnausschüttung ist auf dessen Verlangen eine Steuerbescheinigung nach amtlich vorgeschriebenem Muster auszustellen (§ 45 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG). Diese Verpflichtung besteht unabhängig von der Vornahme eines Kapitalertragsteuerabzugs. Auch die Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung. Das Bundesfinanzministerium veröffentlicht regelmäßig amtlich vorgeschriebene Muster für Steuerbescheinigungen. Es ist zulässig, die Steuerbescheinigung auf der für den Gläubiger der Kapitalerträge bestimmten Mitteilung über die Gut-schrift der Dividenden zu erteilen.

Für eine Beratung im Zusammenhang mit dem Kapitalertragsteuerabzug bei Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften stehen die Prüfungsverbände des GdW sowie deren nahestehende Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gern zur Verfügung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Digital – alles andere als egal

Für die Immobilienwirtschaft ist die Digitalisierung eine der bedeutendsten Aufgaben der kommenden Zeit. Sie transformiert viele interne und externe Prozesse auf Seiten der Wohnungsunternehmen, aber sie bringt auch mit sich, dass sich die Ansprüche der Kunden wandeln und veränderte Angebote erfordern.

Das Urteil fällt klar aus: Die Digitalisierung ist die entscheidende Aufgabe des kommenden Jahrzehnts. Für 70 % der befragten Unternehmen, die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisiert sind, hat die Digitalisierung der Prozesse in den nächsten Jahren eine hohe Bedeutung. Der digitale Wandel nimmt jedoch nicht nur auf Unternehmensseite immer mehr Raum ein, sondern transformiert auch die Nachfrageseite. Denn „digitale Bürger“ brauchen digitale Angebote. Das Produkt Wohnen muss entsprechend angepasst werden.

Nicht das „Ob“, sondern das „Wie“ ist die Frage

Die Wohnungsunternehmen befinden sich schon mitten im digitalen Transformationsprozess. Doch was bedeutet Digitalisierung ganz konkret?

Im engeren Sinne wird darunter

1. die Überführung von analogen in digitale Informationen sowie
2. die Automatisierung von Aufgaben durch den Einsatz digitaler Technologien verstanden.

Ein Beispiel für Punkt eins ist etwa der Ersatz der analogen durch eine digitale Mieterakte. Die Automatisierung von Aufgaben liegt zum Beispiel dann vor, wenn Chatbots anstelle eines Mitarbeiters Anfragen beantworten.

Im weiteren Sinne sind mit Digitalisierung verschiedene Veränderungsprozesse im Unternehmen gemeint, die durch neue Technologien angestoßen werden. Das kann Unternehmensführung, Zusammenarbeit und Unternehmenskultur, aber auch Strukturen und Geschäftsmodelle betreffen. Für diese umfassende Betrachtung wird oftmals der Begriff digitale Transformation verwendet.

Gerade kleine und mittlere Wohnungsunternehmen befinden sich häufig noch am Anfang ihrer



Bettina Harms
Geschäftsführerin
Analyse & Konzepte
GmbH
HAMBURG

„digitalen Reise“. Dies zeigte eine Gremienbefragung im Jahr 2018 von Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW unter mehr als 400 Wohnungsunternehmen. Demnach investieren die Wohnungsunternehmen mit zunehmender Größe mehr Zeit in die Digitalisierung. Den großen Wohnungsunternehmen kommt dabei häufig die Vorreiterrolle zu. Insgesamt gesehen ist das Zeitbudget, das zur Befassung mit der Digitalisierung zur Verfügung steht, jedoch vergleichsweise gering. Nur jedes fünfte Unternehmen investiert mindestens einen Tag pro Woche in das Thema. Jedes dritte Unternehmen befasst sich hingegen gar nicht gezielt mit der Digitalisierung. Für die meisten Wohnungsunternehmen dürfte daher das Augenmerk heute noch primär auf der Digitalisierung im engeren Sinne liegen.

Warum sollte man sich mit der Digitalisierung befassen?

Es stimmt: An den allermeisten Standorten wird ein Wohnungsunternehmen auch ohne Chatbots und digitale Mieterakte seine Wohnungen vermieten können. Warum also der Aufwand? Laut der GdW-Gremienbefragung sind die wichtigsten Treiber für die Digitalisierung

- die generelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie
- die steigenden Mieter-Anforderungen.

Daneben spielen der Wettbewerb, Dienstleister, neue Technologien und neue Marktakteure, wie zum Beispiel PropTechs, die in einem spezialisierten Bereich voll digital aufgestellt sind, eine Rolle.

Wie hoch ist der Digitalisierungsgrad in den einzelnen Prozessen?

Die GdW-Gremienbefragung zum Thema Digitalisierung zeigt, dass von den wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen bisher nur der Bereich Rechnungswesen und Controlling in der Mehrzahl der Unterneh-



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung
GdW, Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

men hoch digitalisiert ist, gefolgt von Vermietung, Unternehmensführung und Berichtswesen.

Die Digitalisierung der Prozesse ist häufig noch nicht in eine Gesamtunternehmensstrategie des Wohnungsunternehmens eingebunden, sondern erfolgt abteilungs- oder mitarbeitergetrieben. Darüber hinaus wird in Teilen nur eine Automatisierung der vorhandenen analogen Prozessschritte verfolgt, etwa bei der mobilen Verkehrssicherung.

Wie sollte die Digitalisierung der Prozesse angegangen werden?

„Es existiert keine klare Digitalisierungsstrategie.“ Dies ist laut GdW-Gremienbefragung aus Sicht der Wohnungsunternehmen der Hauptgrund für die vergleichsweise langsamen Fortschritte in der Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen bei jedem zweiten Unternehmen fehlende personelle Ressourcen und innere Widerstände. Letzteren Grund benennen vor allem die großen Wohnungsunternehmen, zusammen mit dem Mangel an dafür qualifizierten Mitarbeitern.

Darüber hinaus halten 46 % der Unternehmen die vorhandenen Technologien für noch nicht ausgereift genug. Dies äußern vor allem kleinere bis mittlere Unternehmen. An den Finanzen und an der Akzeptanz durch Kunden mangelt es hingegen kaum.

Um insbesondere kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen die Arbeit zu erleichtern, hat das Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte im Auftrag des GdW jetzt den „Leitfaden Digitale Agenda“ erarbeitet. Er unterteilt fünf Schritte auf dem Weg in die digitale Zukunft:



GdW Arbeitshilfe 84
„Leitfaden Digitale Agenda“

Bestellung unter:
www.gdw.de

1. Lagebeurteilung,
2. Digitale Strategie inklusive Zielbild,
3. Optimierung und Digitalisierung,
4. Automatisierung der Abläufe und
5. Geschäftsmodell-Innovation.

Demnach ist die Formulierung einer klaren Strategie die notwendige Basis für alle folgenden Schritte. Ohne sie geht es nicht.

Für kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen empfiehlt sich danach meist die Konzentration auf die Digitalisierung und Automatisierung der Prozesse im bestehenden Wertschöpfungsmodell. Der neue Leitfaden greift deshalb die wertschöpfenden Prozesse der Wohnungswirtschaft auf und erläutert die entsprechenden Digitalisierungsmöglichkeiten. Dabei geht es um folgende Bereiche:

- Neuvermietung,
- Mieterhöhungen,
- Mahn- und Klageverfahren,
- Sanierung und Modernisierung,
- Instandhaltung,
- Betriebskostenabrechnung,
- Rechnungsbearbeitung und
- Kündigung von Mietverhältnissen.

Vor allem im Bereich dieser Kernprozesse sollte die Auswahl an Digitalisierungsmaßnahmen wohlbedacht sein, da dort eine nachträgliche Änderung zu erheblichem Aufwand führen kann.

Die Weiterentwicklung der eigenen Leistungspalette zum Beispiel im Zusammenspiel mit externen Kooperationspartnern oder durch die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle kann dann als Kür betrachtet werden. Und durch die Analyse von Nutzer- und Verbrauchsdaten bieten sich interessante Optionen für die zukunftsorientierte Ausrichtung eines Wohnungsunternehmens. Hierbei kommt Technologien,

die mit Künstlicher Intelligenz (KI) arbeiten, eine immer größere Bedeutung zu, beispielsweise in der datengestützten Ausrichtung von Smart-Home- und Smart-Building-Anwendungen.

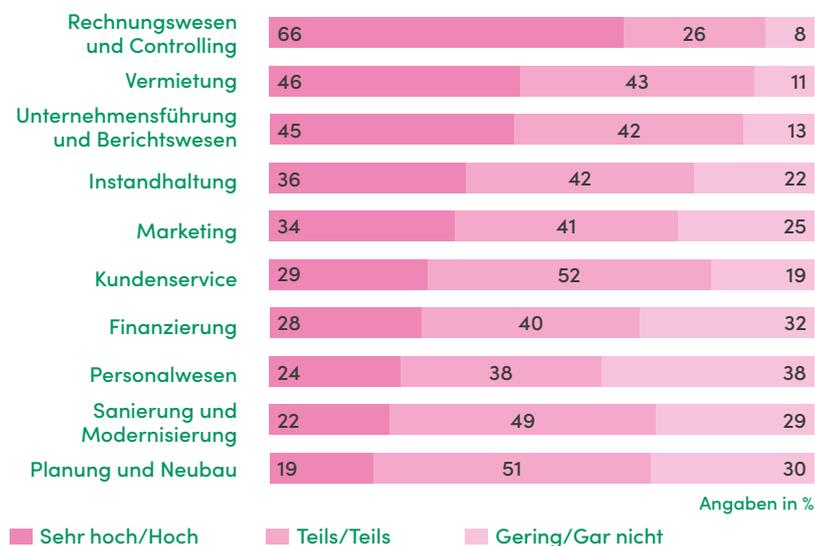
Digitalisierung ist weit mehr als nur Technik

Unternehmen, die eine digitale Agenda aufsetzen, merken schnell, dass sie ihren Fokus nicht ausschließlich auf die Technik richten können. Das Prozess- und das Projektmanagement sowie die Organisationsstruktur und die Personalentwicklung müssen immer mitgedacht werden. Hinzu kommt, dass der Digitalisierungsprozess auch Auswirkungen auf die Unternehmenskultur und somit auf die Kommunikation und die Zusammenarbeit im Unternehmen hat. Dies ist also – wie bei allen Veränderungsprozessen – ebenfalls zu berücksichtigen. >

Vorgehensmodell Digitalisierung



Digitalisierungsgrad einzelner Kernaufgaben aus Sicht der Unternehmen



Quelle: GdW-Gremienbefragung Digitalisierung 2018

Fazit

Die Digitalisierung lässt sich nicht mehr aufhalten – auch nicht in der Wohnungswirtschaft. Sie ist umfassend und betrifft nahezu alle Unternehmensbereiche. Von den wohnungswirtschaftlichen Kernprozessen ist bisher der Bereich Rechnungswesen und Controlling führend im Bereich der Digitalisierung. Allerdings gibt es auch noch eine große Anzahl von Wohnungsunternehmen, die erst am Anfang des Transformationsprozesses stehen. Der „Leitfaden Digitale Agenda“ des GdW soll diesen Unternehmen eine wichtige Hilfestellung bieten.

Weitere Informationen:
www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

FACHKOMPETENZ FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



161 Seiten | 49,95 €

ALLE RECHTLICHEN UND STEUERLICHEN ASPEKTE IN EINEM BAND

Die Autoren stellen die rechtlichen und steuerlichen Voraussetzungen für den Anspruch auf staatliche Begünstigungen vor. Sie fassen alle hierfür relevanten Fragen und Antworten zusammen und helfen Genossenschaften, ihr Projekt kalkulierbar und nachhaltig rentabel zu machen.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
shop.haufe.de/toptitel-immobilien
 0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
 oder in Ihrer Buchhandlung

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2021

Herausforderungen
der Zukunft –
wie macht man
Immobilien
zukunftssicher?



Bewerben Sie sich hier unter
www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2021

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Was sind die zukünftigen Unternehmenstrends?

Wie wirken sich Digitalisierung, Klima- und demografischer Wandel auf die Geschäftsmodelle von Wohnungsunternehmen aus? Die GdW-Studie „Unternehmenstrends 2030“ wirft einen Blick auf Entwicklungen und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft.

Megatrends wie Digitalisierung, Zukunft der Arbeit oder Klimawandel werden die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in der Zukunft massiv beeinflussen. Das zeigt die Studie „Unternehmenstrends 2030“, die die Forschungs- und Beratungsinstituten Analyse & Konzepte und InWis im Auftrag des GdW anfertigten. Die Studie stellt auf Basis einer Unternehmensbefragung dar, wie die Branche derzeit aufgestellt ist und welche Entwicklungen zukünftig eine Rolle spielen werden. Die Kernfrage: Welche Herausforderung wird in den nächsten zehn Jahren die größte sein?

Digital – alles andere als egal

Das Urteil fällt klar aus. Laut Befragung hat ein Großteil der Unternehmen die Digitalisierung als größte Aufgabe der kommenden Dekade ausgemacht. Der Vormarsch neuer Technologien führt auch in der Immobilienwirtschaft zu einem mitunter radikalen Wandel der Unternehmensorganisation und der etablierten Prozesse. Wohnungsinteressenten erleben bereits heute den Erstkontakt per Chatbot, Wohnungsabnahmen finden digital per Tablet statt. Obwohl die Digitalisierung analoger Prozesse Kosten und Zeit spart, wird die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie im Unternehmen zukünftig immer mehr Mitarbeiterkapazitäten binden.



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN



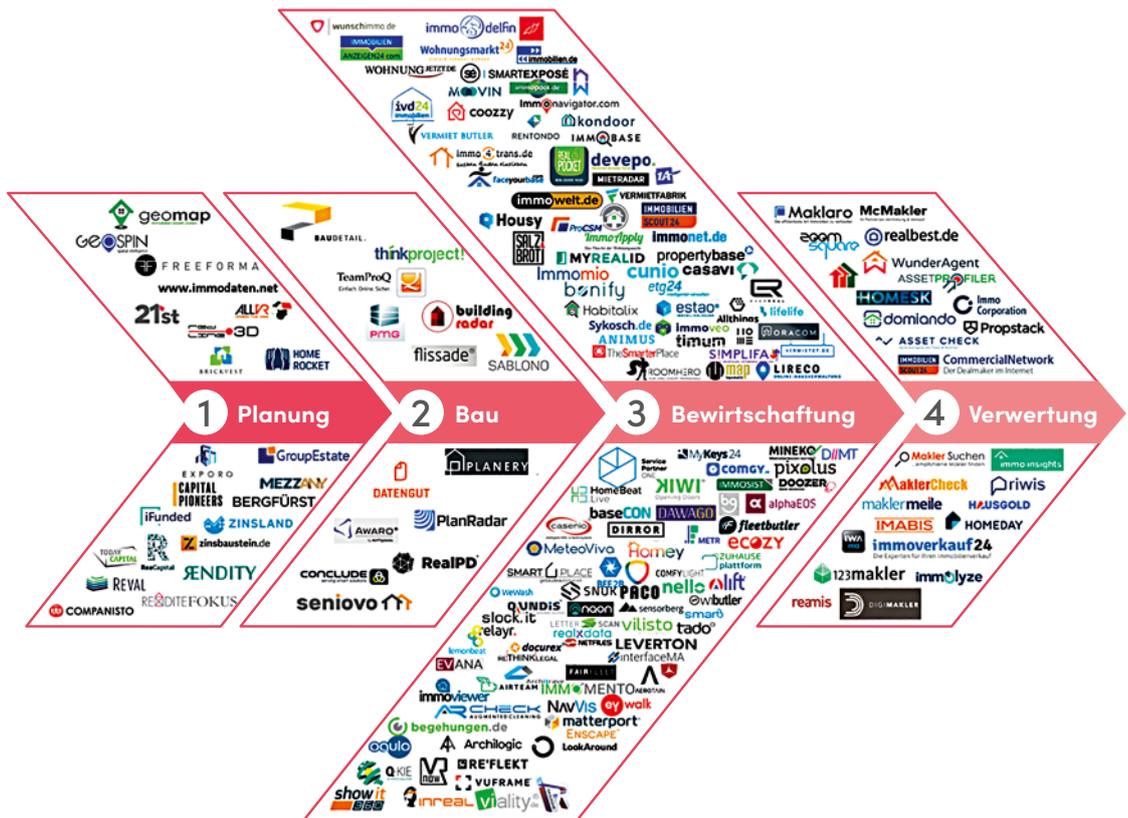
**WP Christian
Gebhardt**
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Technik transformiert Tätigkeiten

Der digitale Wandel nimmt laut Studie jedoch nicht nur auf der Unternehmensseite immer mehr Raum ein, sondern transformiert auch die Nachfrageseite. Viele Menschen wünschen sich mehr digitale Features für die eigenen vier Wände und sind bereit, für ein Plus an Technik tiefer in die Tasche zu greifen. Dass die Ansprüche der Kunden steigen, erfordert von jedem Unternehmen ein Update der eigenen Marketingstrategie. Denn digitale Bürger brauchen digitale Angebote. Das Produkt Wohnen muss der Moderne entsprechend angepasst werden, inklusive sorgfältiger Preisbestimmung und einer Neuorganisation der Kommunikationswege mit den Mietern. Eine allgemeingültige Anleitung für jedes Unternehmen zur Digitalisierung der Prozesse kann es logischerweise nicht geben. Die Studie empfiehlt jedoch, der eigentlichen Prozessoptimierung eine umfassende Lagebeurteilung sowie die Formulierung einer Digitalisierungsstrategie voranzustellen.

Nachhaltigkeit ist Trumpf

Ein weiteres wichtiges Ergebnis der Studie: In Zeiten, in denen der Bedarf nach Wohnraum größer ist als je zuvor, ist sich die Wohnungswirtschaft ihrer großen Verantwortung bewusst. Nachhaltige Unternehmensführung und nachhaltiges Bestandsmanagement gelten in der Branche als Schlüsselemente für den Unter-



Der PropTech- und FinTech-Markt verändert und vergrößert sich in hohem Tempo. Eine Zusammenarbeit mit FinTech- oder PropTech-Unternehmen kann Impulse für die Geschäftsprozesse von Wohnungsunternehmen liefern

nehmenserfolg. Das äußert sich nicht nur bei den Themen Energieeffizienz und Klimaschutz, sondern auch in der Stadt- und Quartiersentwicklung sowie beim Schaffen und Erhalten bezahlbaren Wohnraums. Die nächsten zehn Jahre werden laut Befragung stark von den Herausforderungen Mobilität und Klimawende geprägt sein.

Schwierigkeit demografischer Wandel

Die Branche steht vor der Herausforderung, trotz demografischen Wandels einen hohen Personalbedarf in unterschiedlichen Funktionen abzudecken. Neue Organisationsmodelle, digitale Transformation, gestiegene Kundenbedürfnisse und mehr gesetzliche Vorschriften erhöhen der Befragung zufolge die Anforderungen an und den Druck auf das Personal in der Immobilienwirtschaft. Die nachrückende Arbeitnehmergeneration hat zudem ganz andere Wertvorstellungen als ihre Vorgänger. Dabei setzen sie neue Prioritäten beim Verhältnis von Erwerbsarbeit, Freizeit und Familie. Stichwort: Work-Life-Balance.

Faktoren PropTech und FinTech

Die Studie macht kein akutes Disruptionsrisiko für das Kerngeschäft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus – das Vermieten von Wohn- und Geschäftsräumen. Dennoch ergibt sich aus der Be-

fragung das Potenzial der vielen neuen FinTech- und PropTech-Unternehmen, die Impulse für die Branche setzen können. Geschäftsprozesse in der Immobilienwirtschaft können durch externe Expertise optimiert und Wertschöpfungsketten im Zuge der Digitalisierung neu konfiguriert werden, so die Studie.

Fazit

Die „Unternehmenstrends 2030“ liefern den handelnden Akteuren in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wichtige Orientierungspunkte und Impulse. Die Ergebnisse sollen als Anstoß für Diskussionen zur Weiterentwicklung der Branche dienen. Das gilt insbesondere für die Bereiche, in denen ein gemeinsames Vorgehen vorteilhaft sein kann und Handlungs- und Kooperationsmöglichkeiten ausgelotet werden sollten.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de



GdW-Branchenbericht 8:
„Unternehmenstrends 2030“

Zu beziehen zum Preis von 50 € unter: bestellung@gdw.de.

PropTech und FinTech

Der Begriff FinTech leitet sich von der Bezeichnung Financial Technology ab. Dabei handelt es sich um einen Sammelbegriff für moderne Technologien im Bereich Finanzdienstleistungen. Mit PropTech (Property Technology) werden digitale Dienstleistungen und Technologien aus der und für die Immobilienbranche bezeichnet.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Update Grundsteuer – Gesetzespaket im Bundesgesetzblatt verkündet

Mit der Verkündung des Gesetzespakets zur Grundsteuerreform Ende 2019 im Bundesgesetzblatt findet eine über 20 Jahre andauernde Reformdiskussion ein Ende. Nun gilt es, die Grundsteuerreform bis zum 1. Januar 2025 in die Praxis umzusetzen. Bis dahin bleiben die bisherigen Einheitswerte maßgebend.

Mit Urteil vom 10. April 2018¹ hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeitige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die Einheitswerte, für verfassungswidrig erklärt. Der Gesetzgeber wurde aufgefordert, bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung zu treffen. Wenn das gelingt, dürfen die Einheitswerte noch weitere fünf Jahre, maximal bis zum 31. Dezember 2024, der Ermittlung der Grundsteuer zugrunde gelegt werden. Ansonsten darf die Grundsteuer ab dem 1. Januar 2020 nicht mehr erhoben werden.

Gesetzespaket zur Grundsteuerreform

Am 18. Oktober 2019 hat der Deutsche Bundestag das Gesetzespaket zur Grundsteuerreform in zweiter und dritter Lesung verabschiedet. Es umfasst:

- das Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes,
- das Grundsteuer-Reformgesetz und
- das Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken.

Die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 8. November 2019. Mit der Verkündung des Gesetzespakets im Bundesgesetzblatt noch im Jahr 2019² konnte die vom Bundesverfassungsgericht gesetzte Frist zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer gewahrt werden.

Grundgesetzänderung

Die Änderung des Grundgesetzes war nötig, da der vom Bundesfinanzministerium vorgelegte Entwurf zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer bei namhaften Verfassungsjuristen auf Bedenken stieß, wonach der Bundesgesetzgeber bei der Grundsteuer keine umfassende Regelungskompetenz besäße. Der Bundesgesetzgeber leitete seine



**WP/StB
Ingeborg Esser**

Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Gesetzgebungskompetenz aus Art. 125 a Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes (GG) her. Danach steht ihm eine solche auch zu, sofern es nicht zu einer grundlegenden Neukonzeption der Grundsteuer käme. Teile des vorgeschlagenen neuen Bewertungsmodells (Bundesmodell) waren allerdings angesichts wesentlicher Abweichungen vom bisherigen Einheitswertsystem zumindest als strittig anzusehen. Auch die von den Bundesländern geforderte Abweichungs- beziehungsweise Öffnungsklausel vom Bundesmodell wäre davon nicht mehr gedeckt gewesen.

Deshalb wurde dem Bundesgesetzgeber empfohlen, auch das Grundgesetz zu ändern, um somit seine Gesetzgebungskompetenz sicherzustellen. Durch die nunmehr erfolgte Ergänzung von Art. 105 Abs. 2 GG wurde die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis des Bundes für die Grundsteuer festgeschrieben. Um den Bundesländern die Befugnis für vom Bundesmodell abweichende Regelungen für die Grundsteuer zu eröffnen, wurde die Grundsteuer in den Katalog des Art. 72 Abs. 3 Satz 1 GG aufgenommen.³

Grundsteuer-Reformgesetz

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz wurden die neuen Bewertungsgrundlagen für die Zwecke der Grundsteuer im Bewertungsgesetz (BewG), das sogenannte Bundesmodell, und flankierende Änderungen im Grundsteuer- und weiteren Gesetzen geregelt.

Bundesmodell

Die neuen Grundsteuerwerte werden auf den 1. Januar 2022 erstmals festgestellt (Hauptfeststellungszeitpunkt) und der Grundsteuer ab dem 1. Januar 2025 zugrunde gelegt. Der Hauptfeststellungszeitraum beträgt künftig sieben Jahre, sodass die nächste Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2029 erfolgt.



Antje Große
Referentin Steuern
GdW
BERLIN

Das dreistufige Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer – Ermittlung des Grundsteuerwerts des Grundstücks – Anwendung der Steuermesszahl – Hebesatz der Gemeinde – bleibt erhalten.

Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich aus der Grundstücksfläche und dem vom Gutachterausschuss auf den Hauptfeststellungszeitpunkt ermittelten Bodenrichtwert.

$\text{Grundsteuerwert} = \text{Grundstücksfläche} \times \text{Bodenrichtwert}$

Bewertung bebauter Grundstücke

Für die Bewertung bebauter Grundstücke werden je nach Grundstücksart zwei Bewertungsverfahren herangezogen.

- Im Ertragswertverfahren werden bewertet: Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke⁴ und Wohnungseigentum.
- Im Sachwertverfahren werden bewertet: Geschäftsgrundstücke, gemischt-genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke.

Der Grundsteuerwert für bebaute Mietwohngrundstücke ermittelt sich im Wege des Ertragswertverfahrens wie folgt: Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus der durchschnittlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten haben ihre Grundlage im Mikrozensus und sind in einem ersten Schritt differenziert nach Bundesland, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes der Anlage 39 zum BewG zu entnehmen. In ei-

nem zweiten Schritt erfolgt zur Berücksichtigung der Mietniveauunterschiede zwischen den Gemeinden eines Landes eine Anpassung der Nettokaltmieten durch Ab- oder Zuschläge entsprechend der für die Gemeinde zur Anwendung kommenden Mietniveaustufe (siehe ebenfalls Anlage 39 zum BewG).

Im Hinblick auf die zum Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten wurden pauschalisierte Erfahrungssätze für Verwaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent des jährlichen Rohertrages des Grundstücks gesetzlich normiert.

Zur Ermittlung des Barwerts des Reinertrages wird ein Vervielfältiger herangezogen, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt. Die Liegenschaftszinssätze sind gesetzlich normiert und betragen zum Beispiel für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen 4,0 % und für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen 4,5 %. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Die Gesamtnutzungsdauer von Mietwohngrundstücken wird – gesetzlich normiert – mit 80 Jahren angegeben (Anlage 38 zum BewG). Die zum Ansatz kommende Restnutzungsdauer muss allerdings mindestens 30 % betragen – bei 80 Jahren ist das eine Restnutzungsdauer von mindestens 24 Jahren. Der Vervielfältiger ist der Anlage 37 zum BewG zu entnehmen.

Der abgezinste Bodenwert ergibt sich durch Anwendung eines Abzinsungsfaktors auf den Bodenwert (Grundstücksfläche × Bodenrichtwert). Der Abzinsungsfaktor ist der Anlage 41 zum BewG zu entnehmen – ebenfalls auf der Grundlage von Liegenschaftszinssatz und (Mindest-)Restnutzungsdauer.

Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für Grund und Boden, Gebäude, Außen- und sonstige Anlagen abgegolten.

Ansatz eines Mindestwerts

Der für das bebaute Grundstück ermittelte Grundsteuerwert darf allerdings nicht geringer sein als 75 % des Grundsteuerwerts, der sich für das unbebaute Grundstück (Grundstücksfläche × Bodenrichtwert) ergeben würde (sogenannter Mindestwert-Ansatz).

Bewertung: Der Ansatz durchschnittlicher Nettokaltmieten wird zwar mit der Verwaltungsvereinfachung begründet. Er bedeutet – bei unterstellter Aufkommensneutralität – aber auch, dass gerade die Wohnungsbestände ungerechtfertigt belastet werden, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Im Umkehrschluss werden die Wohnungsbestände entlastet, die höhere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Der darüber hinaus zur Anwendung kommende Mindestwertansatz benachteiligt – in >

Ermittlung des Grundsteuerwerts im Ertragswertverfahren

	Jährlicher Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
-	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	jährlicher Reinertrag (§ 253 Abs. 1 BewG)
×	Vervielfältiger (§§ 253 Abs. 2, 256 BewG, Anlagen 37 und 38 zum BewG)
=	Barwert des Reinertrages (§ 253 BewG)
+	abgezinster Bodenwert (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung

Mit dem Ziel einer Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung wird den Gemeinden ab 2025 die Möglichkeit eröffnet, aus städtebaulichen Gründen für baureife Grundstücke einen einheitlichen und gegenüber dem Hebesatz für die übrigen Grundstücke höheren Hebesatz festlegen zu können. Als städtebauliche Gründe kommen zum Beispiel die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung in Betracht.

Gebieten mit hohen Bodenrichtwerten – ebenfalls die Wohnungsbestände, die ansonsten niedrigere Mieten aufweisen. Dies betrifft insbesondere die Wohnungsbestände in den Hotspots, in denen – auch in guten Wohnlagen – Wohnen zu bezahlbaren Mieten angeboten wird.

Grundsteuermesszahl

Ab 2025 beträgt die Grundsteuermesszahl sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke voraussichtlich 0,34 ‰. Die Absenkung gegenüber der heutigen Steuermesszahl erfolgt, um die erwartete Differenz zwischen den Einheitswerten und den neuen Grundsteuerwerten abzufedern und damit dem Postulat der Aufkommensneutralität gerecht zu werden. Der Gesetzgeber hat sich allerdings vorbehalten, nach Kenntnis über die konkrete Höhe der neuen Grundsteuerwerte diesbezüglich noch einmal Anpassungen vorzunehmen.

Für bestimmte Grundstücksarten, zum Beispiel Mietwohngrundstücke, ermäßigt sich bei Vorliegen eines Förderbescheids und der Einhaltung der Förderkriterien nach den Wohnraumförderungsgesetzen des Bundes oder der Länder innerhalb des Hauptfeststellungszeitraums die reguläre Grundsteuermesszahl von 0,34 ‰ um 25 %.

Auf Antrag – und entsprechender Nachweisführung – wird die reguläre Grundsteuermesszahl ebenfalls um 25 % ermäßigt, wenn es sich um ein Mietwohngrundstück

- einer Wohnungsbaugesellschaft in mehrheitlich öffentlicher Hand und bestehendem Gewinnabführungsvertrag,
- einer nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft oder
- einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft im Sinne des § 52 AO handelt.

Eine weitere Ermäßigung der regulären Grundsteuermesszahl – um 10 % – erfolgt bei Grundstücken mit Baudenkmälern im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes.

Bewertung: Die Begünstigung für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus ist nachvollziehbar und zu begrüßen. Nicht nachvollziehbar ist dagegen die Begünstigung für Grundstücke einzelner Gruppen von Wohnungsunternehmen – in Abhängigkeit vom jeweiligen Anteilseigner oder dem steuerlichen Status. Die Begünstigung für kommunale Wohnungsgesellschaften läuft ins Leere, da der Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags mit der Kommune faktisch unmöglich ist. Warum bei den Wohnungsgenossenschaften nur diejenigen begünstigt sind, die steuerlich sogenannte Vermietungsgenossenschaften sind, ist ebenfalls sachlich nicht nachzuvollziehen. Auch die Anwendungsfälle für nach der Abgabenordnung gemeinnützige Wohnungsgesellschaften dürften kaum praktische Relevanz haben, da das „Wohnen“ kein begünstigter Zweck im Sinne von § 52 AO ist.

Länderöffnungsklausel

Die zuvor erwähnte Änderung des Grundgesetzes ermöglicht es den Bundesländern, vom Bundesmodell abweichende Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer auf Länderebene festzulegen.

Auf das Bundesmodell fokussiert haben sich bislang die Länder Berlin, Bremen und Rheinland-Pfalz. Spannend bleibt, welche Länder sich für die Länderöffnungsklausel entscheiden werden. Von Anfang an klar war, dass Bayern ein reines Flächen-

Flächenmodell mit Lagefaktoren

1. Schritt:

Differenzierung innerhalb der Kommune durch Lagefaktor

Ermittlung von Lagefaktoren, die die Relation der unterschiedlichen Lagen innerhalb der jeweiligen Kommune zwischen den einzelnen Grundstücken wiedergeben. Alle Orts-/Stadtteile werden einer Lagekategorie zugeordnet – anhand des Durchschnitts aller Bodenrichtwerte des jeweiligen Orts-/Stadtteils. Die Anzahl der Lagekategorien wird nach der Gemeindegrößenklasse bestimmt; vorgesehen sind drei, fünf oder sieben Lagekategorien.

Beispiel: Zuordnung des Orts-/Stadtteils zu einer der Lagekategorien

- 3 Lagekategorien: 0,75 / 1,0 / 1,5
- 5 Lagekategorien: 0,6 / 0,75 / 1,0 / 1,5 / 1,75
- 7 Lagekategorien: 0,4 / 0,6 / 0,75 / 1,0 / 1,5 / 1,75 / 2,0

2. Schritt:

Fläche x Steuermesszahl

- m² Fläche Grund und Boden z. B. 0,01
- m² Brutto-Grundfläche Gebäude Wohnen z. B. 0,10
- m² Brutto-Grundfläche Gebäude Nicht-Wohnen z. B. 0,20

3. Schritt:

Lagefaktor x Fläche x Steuermesszahl = Grundsteuermessbetrag

Quelle: Finanzministerium Niedersachsen – Eckpunkte für ein Flächenmodell mit Lagefaktoren (Stand Juli 2019) – Ermittlung des Grundsteuermessbetrags

modell auf der Grundlage der Grundstücks- und Gebäudeflächen alternativ vorsehen will (sogenanntes „Südländermodell“). Auch andere Länder haben zwischenzeitlich angekündigt, ein Flächenmodell oder „eigene“ Modelle prüfen zu wollen, so zum Beispiel Nordrhein-Westfalen, Hessen, Niedersachsen, Hamburg und Sachsen.

Das reine Flächenmodell wird dahingehend bemängelt, dass keinerlei lageabhängige Unterscheidungen vorgesehen sind. Niedersachsen hat daher ein Flächenverfahren mit Lagefaktoren in Eckpunkten vorgestellt (siehe Darstellung auf Seite 52 unten).

Dieses Modell sieht zunächst unterschiedliche Steuermesszahlen für Grund und Boden, Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude vor. Je nach Gemeindegrößenklasse soll es darüber hinaus zwischen drei und sieben Lagekategorien geben, wobei sich die Zuordnung der Grundstücke zu den Lagekategorien aus dem Durchschnitt der Bodenrichtwerte ableitet. $\text{Lagefaktor} \times \text{Fläche} \times \text{Steuermesszahl}$ ergibt dann den Grundsteuermessbetrag. Hierauf wird der Hebesatz der Gemeinde angewendet.

Fazit

Der Gesetzgeber hat die Auflage des Bundesverfassungsgerichts in dem ihm zur Verfügung stehenden Zeitrahmen erfüllt. Eine ansonsten drohende Finanzierungslücke der Kommunen konnte damit abgewendet werden. Die Einheitswerte werden nunmehr noch bis zum 31. Dezember 2024 der Erhebung der Grundsteuer zugrunde gelegt. Ob das Bundesmodell bundesweit zur Anwendung kommen wird, wird sich zeigen. Durch die im Grundgesetz verankerte Länderöffnungsklausel steht es im Benehmen der Länder, welche Bemessungsgrundlage sie ab 2025 tatsächlich anwenden werden. Derzeit erfolgen entsprechende Prüfungen. Es bleibt also abzuwarten, ob es in Deutschland zukünftig unterschiedliche Grundsteuerbemessungsgrundlagen geben wird – und wenn ja, wie viele.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

WIR SCHAFFEN PERSPEKTIVEN – FÜR IHREN ERFOLG



DER HAUFE STELLENMARKT FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Unter www.stellenmarkt.haufe.de finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Suchen Sie hier:
www.stellenmarkt.haufe.de

¹ Urteil des BVerfG vom 10.04.2018, Az.: 1 BvL 11/14 u. a., http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2018/04/1820180410_1bvl001114.html

² BGBl. I vom 20.11.2019, S. 1546, BGBl. I vom 02.12.2019, S. 1794, BGBl. I vom 05.12.2019, S. 1875.

³ Anwendung frühestens ab dem Jahr 2025 (Art. 125b Abs. 3 GG).

⁴ Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 % der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Neue GdW-Richtlinie: Gründungsprüfung von Genossenschaften

Der Prozess der Gründung einer Genossenschaft durchläuft von der Idee bis zur eigentlichen Gründung mehrere Phasen. Zentral sind die Zusammenarbeit mit dem Prüfungsverband und die gesetzlich geforderte Gründungsprüfung. Den kontinuierlichen Austausch zwischen den Beteiligten gewährleistet ein neues Monitoringsystem. Eine aktuelle Richtlinie fasst die erforderlichen Schritte nun zusammen.

Die seit Ende 2019 vorliegende neue GdW-Richtlinie „Die Gründungsprüfung von Genossenschaften“ soll gründungswillige Initiativen unterstützen und mit dem Gründungsprozess vertraut machen. Sie soll aber auch den Prüfungsverbänden und ihren Prüfern eine Hilfestellung geben, wie man Standardfälle der Gründung von Wohnungsgenossenschaften (wie zum Beispiel genossenschaftliche Wohnprojekte) von Sonderfällen abgrenzen kann, bei denen Motive eine Rolle spielen können, die nicht immer mit dem genossenschaftlichen Förderzweck übereinstimmen. Aus diesem Grund haben die Regionalverbände und der GdW das Verfahren des Gründungsprozesses in einer gemeinsamen Richtlinie zusammengefasst sowie um Arbeitshilfen und Muster ergänzt.

Der gesamte Gründungsprozess läuft nach einem relativ klaren Verfahren ab – wie es die Abbildung auf der folgenden Seite 61 verdeutlicht.

Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Beauftragung

Ein erster Schritt im Rahmen des Gründungsprozesses ist die Festlegung von Verantwortlichkeiten und Ansprechpartnern. Dies dient unter anderem dazu, den Gründungsinitiatoren die Kontaktaufnahme zu erleichtern, indem sie einen konkreten Ansprechpartner haben. Auch für den Verband wird festgelegt, wer den Gründungsprozess in welcher Phase begleitet.

Soweit sich aus dem Erstgespräch (siehe den nachfolgenden Abschnitt zur Vorphase) zwischen den Gründungsinitiatoren und dem Verband ergibt, dass das Projekt weiterverfolgt und vom Verband



WP Claudia Buchta

Qualitätssicherungsstelle GdW
BERLIN

begleitet wird, wird ein Auftragsbestätigungsschreiben erstellt. Dieses regelt unter anderem folgende Bereiche:

- Auftragsdurchführung,
- Prüfungsgegenstand und benötigte Unterlagen,
- Art der Berichterstattung und Prüfungsteam,
- Förderung der Genossenschaft beziehungsweise Gründungsinitiative,
- Teilnahme am Monitoringsystem des Verbands,
- Vergütung,
- Hinweise zur zukünftigen Mitgliedschaft im Verband,
- Abschließende Vereinbarungen.

Das Auftragsbestätigungsschreiben wird zunächst von den Vertretern des Verbands und dann von den Gründungsinitiatoren unterzeichnet. Erst im Anschluss wird der Gründungsprozess fortgeführt. Soweit die Gründungsinitiatoren das Auftragsbestätigungsschreiben nicht unterzeichnen beziehungsweise sich mit dem darin beschriebenen Monitoringsystem nicht einverstanden erklären, hat der Verband das Recht, die Durchführung der Gründungsprüfung und damit die Aufnahme in den Verband abzulehnen.



Dr. Matthias Zabel

Referatsleiter
Genossenschaftsrecht,
Genossenschaftswesen
GdW
BERLIN

Vorphase

Die Vorphase dient dann der Klärung, ob es sich bei der Gründungsidee einerseits um ein durchführbares Projekt handelt und andererseits ob sie einem gemeinschaftlichen Zweck dient, der insbesondere darin liegt, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für ihre Mitglieder zu gewährleisten (Förderzweck).

Von diesem „Standardfall“ abweichende Projekte werden zunächst gründlich auf ihre Durchführbarkeit

und Seriosität geprüft. Soweit nach der Überprüfung nicht von einem seriösen Projekt oder einem nicht durchführbaren Projekt ausgegangen werden kann, wird der Prüfungsverband die Durchführung der Gründungsprüfung und damit die Aufnahme ablehnen.

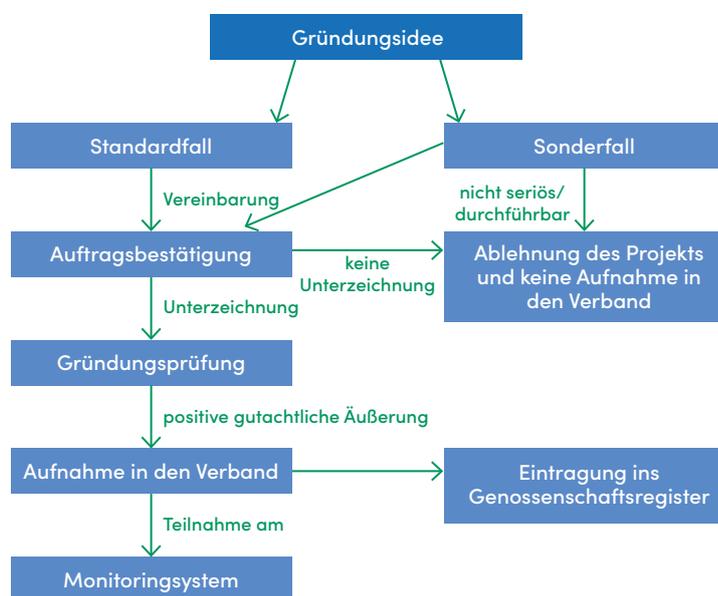
Bei einem Standardfall wird zwischen den Gründungsinitiatoren und dem Verband eine Auftragsbestätigung abgeschlossen. Bei erfolgreicher Beauftragung erfolgt als Nächstes der Eintritt in die Phase der eigentlichen Gründungsprüfung.

Gründungsprüfung

Die Gründungsprüfung basiert auf § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG und schließt mit einer gutachtlichen Äußerung des Verbands. Das Ergebnis der Gründungsprüfung wird in einem Gründungsgutachten (Bericht über die Gründungsprüfung) dokumentiert. Die Gründungsprüfung umfasst verschiedene Prüfungsgegenstände, die auf der nachfolgenden Seite 62 in der oberen Abbildung ausführlich dargestellt werden. Die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und Auskünfte wird durch eine sogenannte Vollständigkeitserklärung durch die Gründungsinitiatoren bestätigt.

Die gutachtliche Äußerung kann positiv oder negativ beschieden werden. Fällt sie positiv aus, erfolgt im nächsten Schritt die Aufnahme in den Verband und anschließend die Eintragung ins Genossenschaftsregister. Sollte sie hingegen negativ ausfallen, wird eine Aufnahme in den Prüfungsverband abgelehnt. >

Struktur des Gründungsprozesses



GdW-Richtlinie „Die Gründungsprüfung von Genossenschaften“

Dargestellt werden alle wichtigen Schritte des Gründungsprozesses von Genossenschaften – und neben der eigentlichen Gründungsprüfung insbesondere das neue Monitoringsystem. Bezahlbar für 15 € unter: bestellung@gdw.de

Bad Homburger Inkasso

IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzzentrum der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.
 Bad Homburger Inkasso GmbH
 Konrad-Adenauer-Allee 1-11 • 61118 Bad Vilbel
 Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com



Fair. Seriös.
 Professionell.

Prüfungsgegenstände

Rechtliche Verhältnisse/ Förderzweck	<ul style="list-style-type: none"> · Prüfung der Satzung · Untersuchung des Förderzwecks und seiner Einhaltung · Prüfung der ersten Gründungshandlungen durch Gründungsinitiatoren
Persönliche Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> · Beurteilung der fachlichen Eignung der Organmitglieder · ggf. Einholung polizeilicher Führungszeugnisse · Einholung von Zuverlässigkeitserklärungen
Organisatorische Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> · Beurteilung der geplanten Geschäftsorganisation · ggf. Beurteilung von geplanten Tätigkeitsauslagerungen
Wirtschaftliche Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> · Prüfung des Geschäftsmodells bzw. des Gründungskonzeptes · Prüfung der Eigen- und Fremdkapitalaufbringung · Prüfung der Wirtschafts- und Finanzplanung · Prüfung der Vermögens- und Finanzlage
Steuerliche Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> · Beurteilung des geplanten steuerlichen Status nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit · ggf. Prüfung der Abbildung der Steuerlichen Auswirkungen in der Wirtschafts- und Finanzplanung

Förderung von Neugründungen

Bereits seit 2012 unterstützen der GdW und die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungswirtschaft die Neugründung von Genossenschaften.

Aus diesem Grund wurde der 2012 erstmals herausgegebene Maßnahmenkatalog zur Förderung der Neugründungen von Wohnungsgenossenschaften (vgl. DW 03/2013) im Jahr 2019 aktualisiert. Der nun bestehende Orientierungsrahmen bietet weiterhin neben der kostenlosen Erstberatung gründungswilliger Initiativen für alle Gründungsprüfungen nur geringe Gebühren in Höhe von 1.000 € sowie weitere kostengünstige Angebote (beispielsweise für Seminare).

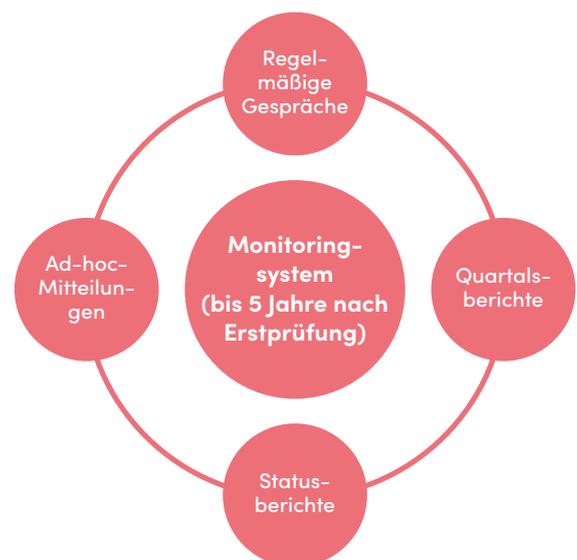
Viele Hinweise, Tipps und Kontaktinformationen haben die wohnungswirtschaftlichen Prüfungsverbände auf einer speziellen Internetseite zusammengestellt.

www.wohnungsgenossenschaften-gruenden.de

Monitoringsystem

Gerade in den ersten Jahren ist eine intensive Begleitung der neugegründeten Genossenschaft durch den Verband sinnvoll und notwendig. Aus diesem Grund wurde ein standardisiertes Verfahren (Monitoringsystem) entwickelt, welches von den Verbänden im GdW ausnahmslos angewendet wird. Das Monitoringsystem (siehe Abbildung unten) besteht aus regelmäßigen Gesprächen zwischen den Organmitgliedern der Genossenschaft und dem Verband und verschiedenen schriftlichen (Kurz-)Berichten. Die Teilnahme am Monitoringsystem umfasst insgesamt einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach der ersten erfolgten genossenschaftlichen Prüfung (§ 53 Abs. 1 GenG).

Elemente des Monitoringsystems



Fazit

Der Gründungsprozess von Genossenschaften erfolgt in mehreren Schritten. Neben der eigentlichen Gründungsprüfung ist insbesondere das neue Monitoringsystem hervorzuheben, denn die Begleitung durch den Verband hört mit der Gründungsprüfung nicht auf. Die GdW-Richtlinie zur Gründungsprüfung unterstützt damit die erfolgreiche und effiziente Zusammenarbeit zwischen der Gründungsinitiative und dem sie begleitenden Verband.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

VERNETZEN SIE SICH DOCH EINFACH MAL IN DIE ZUKUNFT.



Haufe axera. Kann heute schon morgen.

Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft.
Jetzt informieren unter www.axera.de/das-cloud-erp

Haufe axera

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Der „Kampf um die Köpfe“ geht übers Wohnen

Die im Februar 2020 präsentierte dritte Studie zum Mitarbeiterwohnen stellt Beispiele dar, wie sich Arbeitgeber – häufig in Kooperation mit Unternehmen des GdW – um die Wohnraumversorgung ihrer Mitarbeiter kümmern. Darüber hinaus wird der rechtliche und steuerliche Rahmen beleuchtet.

Bezahlbares Wohnen ist in der Wirtschaft ein häufig noch unterschätzter Standortfaktor. Fakt ist aber: In Zeiten wachsenden Wohnungs- und Fachkräftemangels müssen Unternehmen die Themen Wohnen und Arbeiten zukünftig noch viel stärker zusammendenken. Das Verbändebündnis „Wirtschaft macht Wohnen“¹ setzt sich deshalb intensiv für das Mitarbeiterwohnen ein und bietet mit der neuen, vom Forschungs- und Beratungsinstitut Regiokontext GmbH erstellten Studie neben zahlreichen anschaulichen Praxisbeispielen einen Leitfaden, wie Unternehmen das Modell des Mitarbeiterwohnens effektiv als Instrument aktiver Personalpolitik nutzen können.

Aus Sicht der Unternehmen stellt Mitarbeiterwohnen ein attraktives Instrument der Personalpolitik dar. Bedarfsgerechte, nachhaltige Wohnangebote können die Arbeitgebermarke und die Attraktivität des Arbeitgebers enorm steigern. Durch das Mitarbeiterwohnen entstehen bedarfsgerechte, bezahlbare Wohnangebote dort, wo sie fehlen und dringend benötigt werden. Damit helfen Mitarbeiterwohnungen auch dem Wohnungsmarkt insgesamt.

Dies gilt selbstverständlich vor allem in den Hotspots, wo ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht. Viele Berufsgruppen, die nicht unbedingt zu den „Hochverdienern“ zählen – von Busfahrern

über Krankenschwestern bis hin zu Polizisten –, sind davon betroffen. Sie müssen häufig im Schichtdienst arbeiten und sind darauf angewiesen, in der Nähe ihres Arbeitsortes zu wohnen.

Wohnangebote für Arbeitnehmer – vom Trend zum passgenauen Angebot

Bereits in der zweiten Studie zum Mitarbeiterwohnen, die vor zwei Jahren erschienen ist, wurden zehn Praxisbeispiele des Engagements von Arbeitgebern dargestellt. Diese werden nun mit der neuen Studie um sechs Beispiele erweitert, die zeigen, dass das Thema deutlich an Fahrt gewinnt:

- So engagiert sich die „Aufbaugemeinschaft Espelkamp“ in einem eher schrumpfenden Marktumfeld, aber einer Region mit starken Arbeitgebern für ein



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN



Die Bauarbeiten für den Ersatzneubau der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e. V. in Berlin-Wilmersdorf

attraktives Wohnangebot für die Mitarbeiter der örtlichen Wirtschaftsunternehmen.

- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Berlinovo Berlin bauen Wohnungen und Wohnheimplätze für Bundesbedienstete beziehungsweise Berliner Polizeianwärter.
- Und auch die Deutsche Bahn AG und die Flughafen München GmbH sind insbesondere im Umfeld der Landeshauptstadt München aktiv. Die Deutsche Bahn setzt dabei auch auf eine Überbauung von eigenen Parkplätzen entlang der S-Bahn-Stationen.
- Last, but not least hat auch die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e. V. ein Projekt des Mitarbeiterwohnens für Beschäftigte des Bauhandwerks auf den Weg gebracht.

Politik verbessert Rahmenbedingungen

Verantwortlich dafür sind aber auch die deutlich günstigeren Rahmenbedingungen, die seit dem 1. Januar 2020 gelten. Im Rahmen des „Jahressteuergesetzes 2019“ wurde eine entscheidende Vorschrift verändert: § 8 Absatz 2 des Einkommensteuer- >



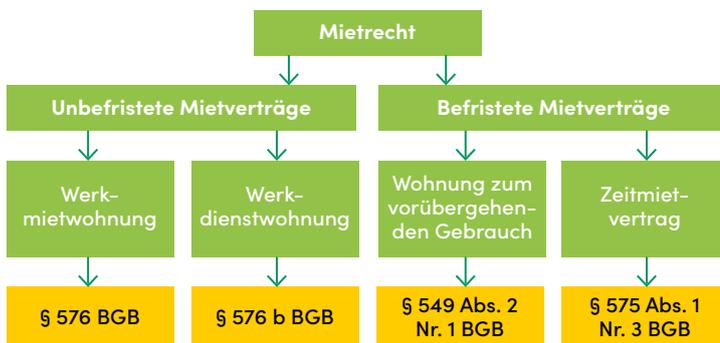
Apartmenthaus der Flughafen München GmbH in München

**Fallbeispiele
Mitarbeiterwohnen**

- Beispiele aus der aktuellen Studie 2020
- Beispiele vorgestellt in der Studie „Mitarbeiterwohnen: Mehr als ein Instrument aktiver Personalpolitik“ (Regiokontext 2018)



Mietrechtliche Rahmenbedingungen



gesetzes. Nach der Änderung können Arbeitgeber Arbeitnehmern eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken steuerfrei überlassen, wenn das Mietentgelt mindestens zwei Drittel des ortsüblichen Mietwerts entspricht. Das heißt, die Vergünstigung um bis zu einem Drittel führt nicht mehr zu einem lohnsteuerpflichtigen Vorteil – und der GdW geht davon aus, dass insoweit auch die Sozialabgaben nicht anfallen.

Das eröffnet neue Gestaltungsspielräume, auch in Kooperation mit Wohnungsunternehmen: Der Arbeitgeber muss nicht Eigentümer der Wohnungen sein, sondern es reicht, wenn er sie sich auf der Grundlage eines Globalmietvertrages oder durch den Erwerb von Belegungsrechten über die Wohnungen verschafft hat.



2018



2020

Die Studien zum Mitarbeiterwohnen

Erlebt das Wohnen beim Arbeitgeber ein Comeback? In drei Broschüren stellt das Institut Regiokontext im Auftrag des Verbändebündnisses „Wirtschaft macht Wohnen“¹ besonders gute und innovative Fallbeispiele aus verschiedenen Branchen, Regionen und Unternehmensformen vor, blickt auf Kooperationsmodelle sowie zu beachtende Rahmenbedingungen. In der neuesten, 2020 vorgestellten Studie, gibt es erstmals eine Art Leitfaden für Unternehmen, die selbst aktiv werden wollen. Die drei Studien „Wirtschaft macht Wohnen – Mitarbeiterwohnen: Aktuelle Herangehensweisen und modellhafte Lösungen“ (2016), „Mitarbeiterwohnen – Mehr als ein Instrument aktiver Personalpolitik“ (2018) und „Mitarbeiterwohnen – Der ‚Kampf um die Köpfe‘ geht übers Wohnen“ (2020) sind über das Institut Regiokontext erhältlich.

www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen.pdf
www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen2020.pdf

Gestaltungsmöglichkeiten

Übliche Gestaltungen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen sind folgende:

- Ein Wohnungsunternehmen vermietet eigene Mietwohnungen an Arbeitnehmer im Konzern (Beispiele: BASF Wohnen + Bauen, Robert Bosch-Wohnungsgesellschaft, VW Immobilien).
- Ein Wohnungsunternehmen vermietet Wohnungen über einen Generalmietvertrag an einen Arbeitgeber (Beispiele: Arosa-Hotels, Audi).
- Der Arbeitgeber erwirbt beim Wohnungsunternehmen Belegungsrechte.

Die Mietverhältnisse mit den Arbeitnehmern können ganz unterschiedlich gestaltet werden. Das BGB sieht Werks-Mietwohnungen oder -Dienstwohnungen vor. Darüber hinaus sind generell auch befristete Mietverträge möglich. Weitere Einzelheiten zu unterschiedlichen typischen Gestaltungsmöglichkeiten des Mitarbeiterwohnens sind in der Broschüre „Mitarbeiterwohnen Teil 3“ aus mietrechtlicher, aber auch steuerlicher Sicht erläutert.



Platz zum Lernen mit Blick ins Grüne:
die möblierten Studierendenappartements
der Berlinovo GmbH

Fazit: Traditionsmodell mit großem Zukunftspotenzial

Ende der 1970er Jahre gab es in der alten Bundesrepublik rund 450.000 Werkwohnungen. Heute ist der Bedarf nach bezahlbarem Wohnen gerade in den Metropolregionen immens groß. Die Wirtschaft kann hier einen erheblichen Beitrag leisten, indem sie beispielsweise Grundstücke, die nicht mehr für den Betrieb erforderlich sind, zur Verfügung stellt.

Das Institut Regiokontext, das seit Jahren zum Mitarbeiterwohnen forscht und berät, erwartet, dass pro Jahr rund 10.000 Mitarbeiterwohnungen entstehen könnten.

Weitere Informationen:
www.gdw.de, www.gdw-pruefungsverbaende.de

¹ Das Verbändebündnis „Wirtschaft macht Wohnen“ besteht aus: Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V. (BDB), Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V. (DGfM), Deutscher Mieterbund e. V. (DMB), Zentralverband Deutsches Baugewerbe e. V. (ZDB)

Weil ich nicht nur eine Immobilie vermitteln will, sondern ein **Zuhause.**

Nutzen Sie die Nr. 2 bei der Reichweite*
unter Deutschlands Immobilienportalen –
zu fairen Konditionen:

- Volle Vertragsflexibilität
- Keine versteckten Kosten
- Ohne Abo-Bindung

 **030 – 8109 77 38**



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Wohnungsgenossenschaften

Für Wohnungsgenossenschaften ergeben sich neben mietrechtlichen Fragen vor allem auch genossenschafts- beziehungsweise organisationsrechtliche Fragen genauso wie Fragen rund um die Themen Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses. Der GdW und seine Regionalverbände haben dazu eine FAQ-Liste erarbeitet.

Die Covid-19-Pandemie erfordert verschiedene Maßnahmen, so zum Beispiel Versammlungsverbote und eingeschränkte Geschäftsbetriebe sowohl auf Seiten der Genossenschaften als auch auf Seiten der Prüfungsverbände. Gleichzeitig haben wir einen vorgegebenen gesetzlichen Rahmen, der sowohl Genossenschaften als auch Prüfungsverbände vor die Frage stellt, wie die aktuelle Situation und die damit verbundenen Einschränkungen mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang zu bringen sind. Erfreulicherweise ist insoweit ein positives Wirken von Politik, Gesetzgebung und Behörden festzustellen. Es hat auch bereits Änderungen am gesetzlichen Rahmen gegeben. Soweit dies nicht erfolgt ist, geht es darum, die weiterhin bestehenden Erfordernisse so zu organisieren, dass sie sich in den bestehenden Rechtsrahmen einbetten lassen.

Aufstellung des Jahresabschlusses

Jahresabschlüsse müssen bei Wohnungsgenossenschaften in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres, bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen in den ersten drei Monaten, aufgestellt werden. Diese Fristen sind beziehungsweise waren in der aktuellen Situation regelmäßig nicht zu halten. Es besteht jedoch Einigkeit, dass eine auf die aktuelle



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

Situation rund um das Corona-Virus zurückzuführende Einschränkung des Geschäftsbetriebes einen berechtigten Grund für eine verspätete Aufstellung darstellt und insoweit kein pflichtwidriges Handeln auf Seiten der verantwortlichen Organe vorliegt.

Prüfung des Jahresabschlusses

Abgesehen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen gibt es für die Durchführung der Pflichtprüfung des Jahresabschlusses bei Genossenschaften keine gesetzlich vorgeschriebene Prüfungsfrist. Es ist jedoch allgemeine Meinung, dass die Prüfung normalerweise innerhalb eines Jahres nach Ablauf des betreffenden Geschäftsjahres liegen sollte. Bei Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtungen müsste die Prüfung normalerweise spätestens vor Ablauf des fünften Monats des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres erfolgen. Sofern jedoch auch diese Fristen aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht gehalten werden können, liegt kein pflichtwidriges Handeln vor, weder auf Seiten des Prüfungsverbandes noch auf Seiten der Genossenschaft.



Dr. Matthias Zabel
Referatsleiter
Genossenschaftsrecht,
Genossenschaftswesen
GdW
BERLIN

Offenlegung des Jahresabschlusses

Grundsätzlich müsste der Jahresabschluss innerhalb eines Jahres veröffentlicht werden. Jedoch ist auch diese Frist de facto ausgesetzt, wenngleich die Pflicht



Die Covid-19-Pandemie stellt für die Gesellschaft insgesamt eine enorme Herausforderung dar und greift in alle Lebensbereiche ein. Auch die Genossenschaften werden, abgesehen von den mietrechtlichen Auswirkungen, auf vielfältige Weise tangiert

zur Offenlegung bestehen bleibt. Wie das Bundesamt für Justiz auch offiziell verlauten ließ, ist der Erlass von Androhungs- und Ordnungsgeldverfügungen wegen nicht rechtzeitiger Offenlegungen von Jahresabschlüssen aus dem Jahr 2019 derzeit ausgesetzt.

Durchführung einer Generalversammlung

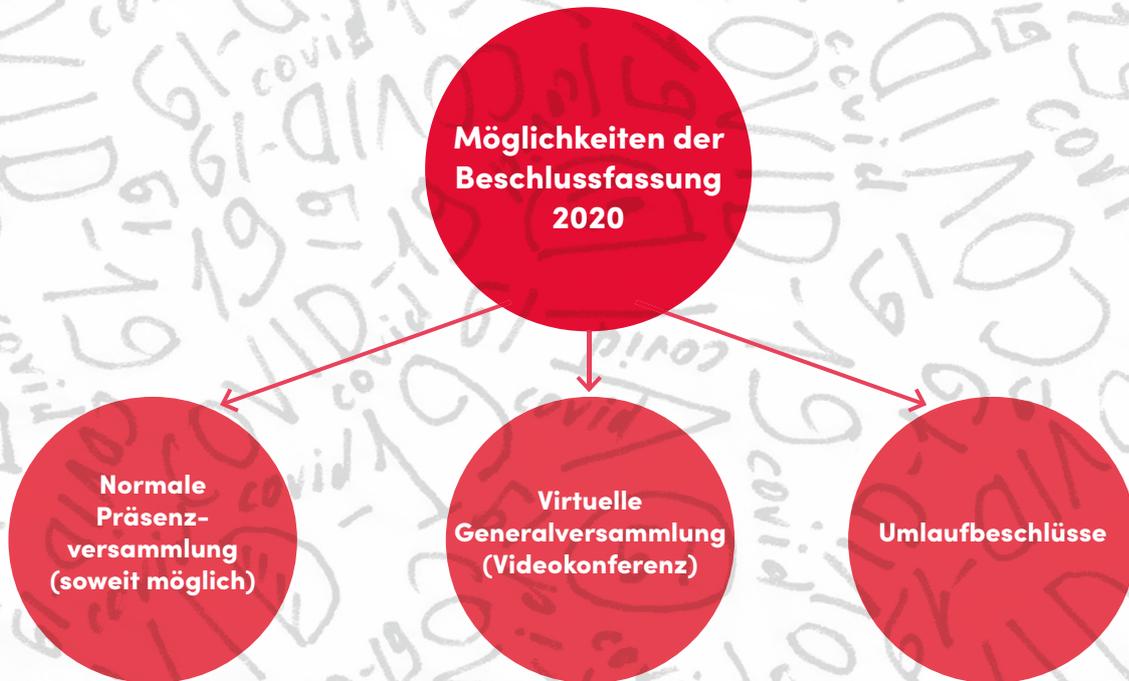
Die Generalversammlung hat normalerweise in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Es ist derzeit nicht abzusehen, ob oder wann in diesem Jahr noch eine normale Generalversammlung (Präsenzveranstaltung) stattfinden kann. Eine Überschreitung der Sechs-Monats-Frist hat keine Sanktionen zur Folge und die Fristeinholung kann auch nicht durch ein Zwangsgeld erzwungen werden. Ferner kann die Fristüberschreitung mangels Verschulden des Vorstandes auch nicht dazu führen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in Zweifel gezogen wird.

Im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Covid-19-Gesetz) hat der Gesetzgeber für Genossenschaften die Möglichkeit eröffnet, dass Beschlüsse auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden können, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist. Nach dieser gesetzlichen Regelung sind sowohl Generalversammlungen per Videokonferenz möglich als auch eine Beschlussfassung ohne Durchführung einer Versammlung im Wege des Umlaufverfahrens.

Ob diese vom Gesetzgeber geschaffene Option in Anspruch genommen wird, muss jedes Unternehmen für sich entscheiden. Entsprechende Erfahrungen liegen diesbezüglich in der Praxis bisher nicht vor. Ein Zwang, diese alternativen Formen der Beschlussfassung zu wählen, kann dem Covid-19-Gesetz nicht entnommen werden. Insofern dürfte es nach derzeitigem Kenntnisstand auch unschädlich sein, wenn in diesem Jahr – sofern die derzeit bestehenden Einschränkungen bis zum Jahresende gelten sollten – keine Beschlüsse der Generalversammlung gefasst werden und dies im nächsten Jahr, sobald es geht, nachgeholt wird.

Feststellung des Jahresabschlusses durch Aufsichtsrat

Um den Genossenschaften jenseits alternativer Formen der Beschlussfassung eine gewisse Handlungsfähigkeit zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber im Rahmen des Covid-19-Gesetzes auch festgelegt, dass im Jahr 2020 ausnahmsweise die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgen kann. Diese vom Gesetzgeber geregelte Sonderkompetenz des Aufsichtsrates bezieht sich einerseits nur auf die Feststellung des Jahresabschlusses. Die Generalversammlung bleibt insofern weiterhin dafür zuständig, über die Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns oder die Deckung eines Jahresfehlbetrages/Bilanzverlustes sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats >



Aufgrund der Covid-19-Pandemie hat der Gesetzgeber diverse Möglichkeiten der Beschlussfassung 2020 zugelassen. Ob und welche Option Unternehmen in Anspruch nehmen, bleibt ihnen selbst überlassen

zu entscheiden. Andererseits bezieht sich die Sonderkompetenz des Aufsichtsrates auf alle Folgen, die mit der Feststellung des Jahresabschlusses einhergehen. Das heißt beispielsweise: Wenn der Jahresabschluss unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt und vom Aufsichtsrat insoweit festgestellt wird, bestätigt der Aufsichtsrat als Feststellungsorgan auch die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses. Dies hat zur Konsequenz, dass die Generalversammlung „nur“ noch Entscheidungsbezugnis über den ausgewiesenen Bilanzgewinn hat. Sie kann dagegen nicht mehr in die Verwendung des Jahresüberschusses eingreifen.

Auseinandersetzungsguthaben und Dividende

Die vom Gesetzgeber geschaffene Sonderkompetenz des Aufsichtsrates zur Feststellung des Jahresabschlusses hat insbesondere Auswirkungen im Hinblick auf die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens. Diese Auszahlung kann nach dem Genossenschaftsgesetz erst erfolgen, wenn der Jah-

resabschluss festgestellt ist. Sollte eine Feststellung des Jahresabschlusses durch die Generalversammlung dieses Jahr erst verspätet oder gegebenenfalls gar nicht mehr erfolgen können, können durch eine Feststellung durch den Aufsichtsrat die vom Genossenschaftsgesetz für die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt werden.

Ungeachtet dessen hat der Gesetzgeber im Rahmen des Covid-19-Gesetzes die Möglichkeit geschaffen, einen Teil des Auseinandersetzungsguthabens auch ohne Feststellung des Jahresabschlusses auszusahlen. Der Vorstand ist insofern mit Zustimmung des Aufsichtsrates nach pflichtgemäßem Ermessen dazu berechtigt, eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu leisten.

Eine entsprechende Regelung hat der Gesetzgeber auch im Hinblick auf eine zu erwartende Dividendenzahlung geschaffen. Auch hier darf der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Abschlagszahlung auf eine zu erwartende Dividendenzahlung leisten.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Was die (Nach-)Bestellung von Mitgliedern des Vorstands und Aufsichtsrats anbelangt, hat der Gesetzgeber im Rahmen des Covid-19-Gesetzes ebenfalls eine Sonderregelung geschaffen. Danach bleiben Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, deren Bestellungen im Jahr 2020 ablaufen, auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Neubestellung ihres Nachfolgers im Amt. Sofern dies jedoch nicht möglich ist, beispielsweise aus gesundheitlichen Gründen oder bei Tod eines Mitglieds, ist dies auch dann unschädlich, wenn dadurch die gesetzliche oder satzungsgemäße Mindestzahl an Mitgliedern unterschritten wird.

Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat

Um die Handlungsfähigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat sicherzustellen, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass Sitzungen des Vorstands oder Aufsichtsrats oder deren gemeinsame Sitzungen im Jahr 2020 auch ohne Grundlage in der Satzung oder der Geschäftsordnung im Umlaufverfahren in Textform oder als Telefon- oder Videokonferenz durchgeführt werden können.

Umgang mit § 49 GenG

Der Gesetzgeber des Covid-19-Gesetzes hat im Rahmen der mietrechtlichen Regelungen bestimmt, dass ausbleibende Mietzahlungen für die Monate April bis Juni 2020 keinen Kündigungsgrund darstellen, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beruht. Damit wird zwar lediglich das Recht zur Kündigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen, wohingegen die Miete weiterhin fällig bleibt. Insofern ist damit keine Stundung der Mietzahlung verbunden. Dennoch stellt sich bei vielen Wohnungsgenossenschaften die Frage, ob sie im Hinblick auf die Zahlung der Nutzungsentgelte Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen abschließen können.

Sofern Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen hinsichtlich nicht gezahlter Nutzungsentgelte abgeschlossen werden sollen, ist auf § 49 GenG zu achten. Nach dieser Vorschrift hat die Generalversammlung die Beschränkungen festzusetzen, die bei Gewährung von „Kredit“ an denselben Schuldner eingehalten werden sollen. Als Kredit gilt im Sinne dieser Vorschrift auch eine Stundung oder eine Ratenzahlungsvereinbarung.

Von vornherein unproblematisch stellt sich die Situation bei den Wohnungsgenossenschaften dar, bei denen ein entsprechender Beschluss vorhanden ist und die beabsichtigten Stundungen oder Ratenzahlungsvereinbarungen vom Beschluss gedeckt sind.

Soweit dies nicht der Fall ist – weil der Beschluss nicht ausreichend oder kein Beschluss vorhanden ist –, treten die Anforderungen des § 49 GenG hinter die

skizzierte mietrechtliche Regelung, die insoweit als *lex specialis* gilt, zurück. Das heißt, fehlende oder unzureichende Beschlüsse der Generalversammlung nach § 49 GenG sind in Bezug auf Stundungen und/oder Ratenzahlungsvereinbarungen für diejenigen Mietzahlungen unbeachtlich, die in den Anwendungsbereich der mietrechtlichen Sonderregelung des Covid-19-Gesetzes fallen.

Ungeachtet dessen sollte bei nächster Gelegenheit ein fehlender Beschluss der Generalversammlung zu § 49 GenG nachgeholt werden beziehungsweise ein unzureichender Beschluss nachgebessert werden.

Fazit

Das Bestreben seitens Politik, Gesetzgebung und Behörden, den Wohnungsgenossenschaften und ihren Prüfungsverbänden in der aktuellen Situation keine zusätzlichen Steine in den Weg zu legen, ist klar zu erkennen. Dort, wo gesetzliche oder behördliche Sonderregelungen fehlen, gilt es, das eigene Handeln so zu organisieren, dass es dem vorgegebenen rechtlichen Rahmen entspricht. Unabhängig davon müssen die vorhandenen Regularien, die noch keine Sonderbehandlung aufgrund der Covid-19-Pandemie erfahren haben, im Sinne der Regeln und der Intention des jüngst verabschiedeten Covid-19-Gesetzes interpretiert werden.

**„Vorhandene Regularien müssen
im Sinne der Regeln und der
Intention des jüngst verabschiedeten
Covid-19-Gesetzes interpretiert
werden.“**

Ingeborg Esser
GdW-Hauptgeschäftsführerin

Wir haben die vorstehend skizzierten Themenstellungen in einer vom GdW und seinen Regionalverbänden erarbeiteten FAQ-Liste, welche verbandsintern veröffentlicht sowie täglich aktualisiert wird und zahlreiche weitere Themen beinhaltet, ausführlich dargestellt und erläutert. Ferner können Sie weitere Informationen zur Covid-19-Pandemie auf unserer Webseite finden. Des Weiteren stehen Ihnen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für weitergehende Fragen gern zur Verfügung. —

Weitere Informationen:
www.gdw.de/die-wohnungswirtschaft/informationen-zum-coronavirus/
und www.gdw-pruefungsverbaende.de

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Beihilfe-Inventur: Was sollten Wohnungsunternehmen beachten?

Das EU-Beihilferecht befindet sich seit Jahren in einem starken Veränderungsprozess. Zwar steht die Wohnungswirtschaft derzeit nicht im Fokus der EU-Kommission, allerdings sollten Wohnungsunternehmen bei der Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zwingend beihilferechtliche Anforderungen beachten.

In der wohnungswirtschaftlichen Praxis gibt es vielfältige Beispiele für staatliche oder kommunale Fördermaßnahmen. Dazu zählen die Förderprogramme der sozialen Wohnraumförderung, Bundesförderungen für energieeffiziente Maßnahmen (zum Beispiel KfW, Bafa)

und kommunale Zuwendungen (beispielsweise Einlage eines Grundstücks in ein kommunales Wohnungsunternehmen).

Um eine beihilferechtliche Beurteilung der Maßnahmen vornehmen zu können, ist es notwendig, sämtliche beihilferechtlichen Sachverhalte, die das Unternehmen erhalten hat, zu kennen und zu bewerten. Idealerweise erfolgt diese Bestandsaufnahme im Rahmen einer Beihilfe-Inventur.

Auf der Grundlage der beihilferechtlichen Würdigung beurteilt dann der Abschlussprüfer, ob eventuelle Konsequenzen aus beihilferechtlichen Sachverhalten ordnungsgemäß im Jahresabschluss und Lagebericht abgebildet sind. Kommt der Abschlussprüfer zu dem Ergebnis, dass eine unzulässige Beihilfe vorliegt und eine Rückforderung durch staatliche Stellen droht, so hat er zu prüfen, ob die Rückzahlungsverpflichtung ordnungsgemäß im Jahresabschluss abgebildet ist. Droht keine konkrete Rückzahlung, ist gegebenenfalls eine Berichterstattung im Lagebericht erforderlich.

EU: beihilferechtlicher Rahmen und beihilferechtliches Prüfschema

Für die Beurteilung der Frage, ob überhaupt eine Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) vorliegt, müssen 5 Merkmale kumulativ erfüllt sein:

- es muss sich um staatliche Mittel handeln,
- das Unternehmen wird durch die Maßnahme begünstigt (Begünstigung),
- nur bestimmte Unternehmen werden begünstigt (Selektivität),



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung GdW,
Vorstand GdW Revision AG BERLIN

- durch die konkrete Maßnahme droht der Wettbewerb zu verfälschen (Wettbewerbsverfälschung) und
- der Handel zwischen den Mitgliedstaaten kann beeinträchtigt werden (Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels).

Für bestimmte Beihilfen gibt es Ausnahmen, so dass diese mit dem europäischen Beihilferecht als zulässig erachtet werden. Diese Ausnahmen werden im Folgenden dargestellt.

De-minimis-Beihilfen

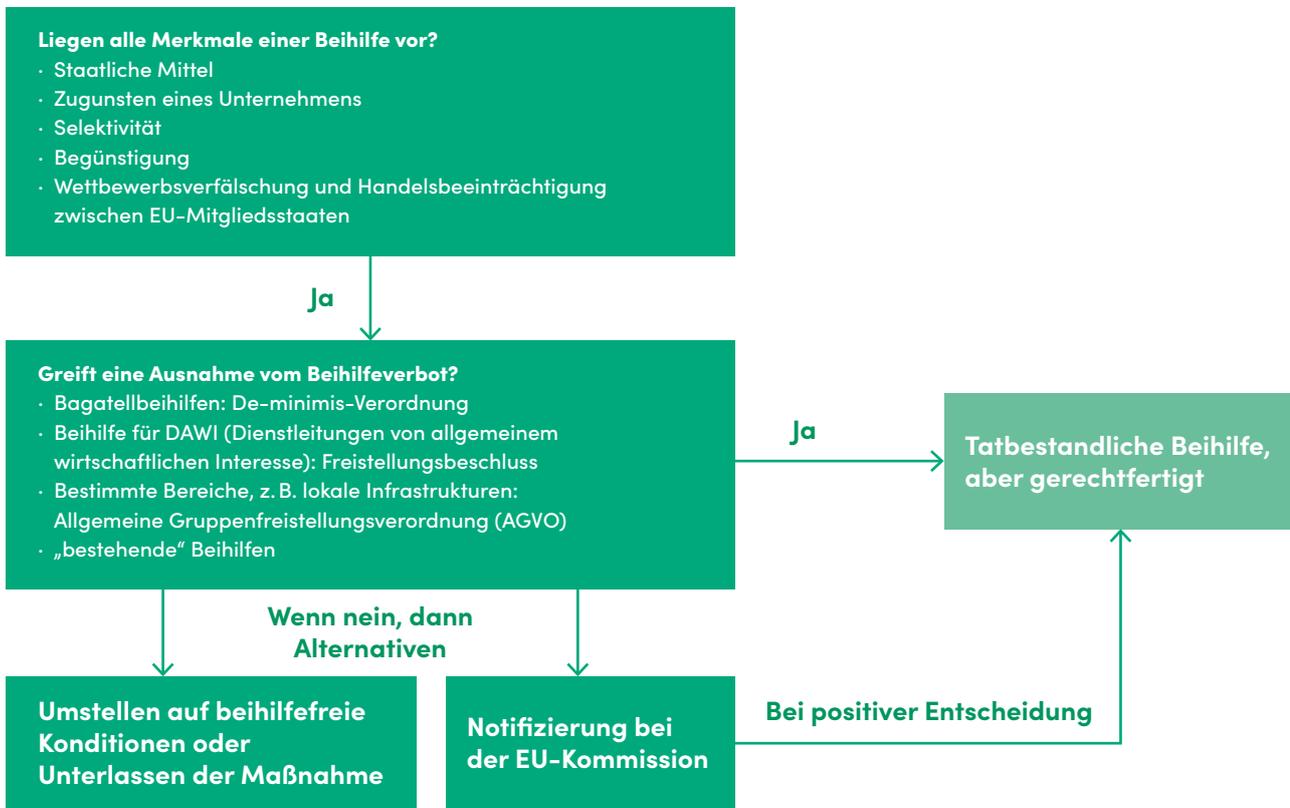
Nach der De-minimis-Regelung müssen Subventionen, die unterhalb einer bestimmten Bagatellgrenze liegen, bei der Europäischen Kommission nicht angemeldet und von ihr genehmigt werden. Dies gilt für Beihilfen, die vom Staat beziehungsweise von staatlichen Stellen an einzelne Unternehmen ausgereicht werden und innerhalb des laufenden und der letzten zwei Kalenderjahre den Subventionswert von derzeit insgesamt 200.000 € nicht übersteigen. Die Kommission geht davon aus, dass diese kleineren Subventionen keine spürbaren Auswirkungen auf den Handel und den Wettbewerb zwischen den Mitgliedstaaten haben.

Zu beachten ist, dass diese Grenze kumulativ und auf das gesamte Unternehmen bezogen gilt. In der Regel muss die Einhaltung dem Fördermittelgeber bestätigt werden. Im Bestätigungsformular der KfW muss beispielsweise durch Unterschrift bestätigt werden: „Mir/uns ist bekannt, dass die Angaben in den Ziffern 1. und 3. subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches (StGB) sind und dass Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.“ Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollte das Wohnungsunternehmen sensibilisiert sein.

Freistellung nach der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung

Eine weitere Ausnahme besteht durch die Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO), durch die

Beihilferechtliches Prüfschema



bestimmte staatliche Finanzierungsmaßnahmen von der Notifizierungspflicht befreit werden. Generelle und daher stets zu beachtende Voraussetzungen für die Freistellung von der Notifizierungspflicht nach der AGVO sind

- allgemeine Vorgaben (Transparenz, Anzeigepflicht, Dokumentation),
- die Einhaltung gruppenspezifischer Schwellenwerte,
- die Beachtung gruppenspezifischer Beihilfehchstintensitäten.

Jede EU-Beihilferegelung bestimmt eine prozentuale Obergrenze (maximale Beihilfeintensität) beziehungsweise einen Beihilfehchstbetrag, bis zu deren oder dessen Höhe Beihilfen für bestimmte förderfähige Kosten eines Vorhabens gewährt werden dürfen. Die maximale Beihilfeintensität beziehungsweise der Beihilfehchstbetrag ist unter anderem von der Art des Vorhabens, der Unternehmensgröße und/oder dem Investitionsort abhängig. Zur Förderung ein und desselben Vorhabens können Fördermittelgeber grundsätzlich auch mehrere Beihilfen vergeben. In diesen Fällen verlangt die EU-Kommission, alle Beihilfen, die für dasselbe Vorhaben gewährt werden, zu addieren (kumulieren).

Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI)

Sofern Ausgleichszahlungen an Unternehmen geleistet werden, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse erbringen, kann das Merkmal der Begünstigung und damit der Tatbestand der Beihilfe insgesamt verneint werden, wenn die sogenannte Altmark-Trans-Kriterien¹ erfüllt sind. Eine weitere Ausnahmeregelung besteht, wenn die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse unter den Freistellungsbeschluss der Europäischen Kommission² fallen.

Wohnungswirtschaftliche Wertung

Zur Feststellung, ob eine Beihilfe vorliegt, ist eine Einzelfallbeurteilung erforderlich. Für alle Wohnungsunternehmen gilt:

- Die Finanzierung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse – der soziale Wohnungsbau ist in Deutschland als eine solche Dienstleistung anerkannt – ist beihilferechtlich privilegiert, aber nicht per se zulässig. Erforderlich ist stets unter anderem ein Betrauungsakt.
- Für den Betrauungsakt bestehen keine Formvorschriften. Sofern die vorgeschriebenen Inhalte >

gegeben sind, können auch bestehende Beihilfen gerechtfertigt sein (zum Beispiel Gemeinderatsbeschluss, Vertrag, Bewilligungsbescheid, Förderrichtlinien etc.).

Für kommunale Wohnungsunternehmen gilt außerdem Folgendes: Zu berücksichtigen ist das gesellschaftsrechtliche Verhältnis zwischen Kommune als Anteilseigner und dem Wohnungsunternehmen. Würde man gesellschaftsrechtliche Vorgänge (zum Beispiel Kapital- oder Sacheinlagen, Gesellschafterdarlehen) per se dem Beihilferecht unterwerfen, so wäre aufgrund der relativ engen Grenzen der Ausnahmetatbestände ein Agieren der öffentlichen Gesellschafter mit privatrechtlichen Unternehmensformen nicht mehr möglich. Dies würde zu einer Benachtei-

Vielfach genügt der gesunde Menschenverstand, um festzustellen, ob eine bestimmte staatliche Maßnahme eine genehmigungspflichtige Beihilfe zugunsten eines Unternehmens darstellt.

ligung der öffentlichen Hand führen, für die es keine gesetzliche Grundlage gibt. Daher gestattet das EU-Recht unternehmerisches Verhalten der öffentlichen Hand, soweit sich auch ein privater Investor oder Anteilseigner in einer hypothetischen Vergleichssituation ebenso verhalten hätte (sogenannter „Private Investor-Test“).

Erhält die kommunale Gesellschaft beispielsweise eine Kapitalzuführung zu Konditionen, die sie auf dem privaten Markt nicht erhalten hätte, wird ihr ein Vorteil gewährt, der eine staatliche Beihilfe darstellt. Prüfungsmaßstab ist, ob ein privater Gesellschafter in der vergleichbaren Lage unter Zugrundelegung der Rentabilitätsaussichten eine vergleichbare Finanzierungsmaßnahme getroffen hätte. Dabei ist unter anderem zu prüfen, ob für die Kapitalzuführung zumindest mittel- und langfristig eine marktmäßige Eigenkapitalrendite erzielt wird. Die durchschnittliche Eigenkapitalrendite bei wohnungswirtschaftlichen Investitionen liegt in einer Bandbreite zwischen 3,0 bis 5,0 %. Beispielsweise betrug die Eigenmittelrentabilität im Jahr 2017 bei allen Wohnungsunternehmen 4,5 % p. a.³.

Weitere Fallbeispiele

KFW-PROGRAMME „ENERGIEEFFIZIENT BAUEN UND SANIEREN“

Nach jetzigem Stand sind die Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ beihilfefrei, da sie einheitlich auf alle Wohngebäude Anwendung finden und Zielsetzungen verfolgen, die wettbewerbsneutral sind, wie zum Beispiel Umweltschutz, Alten- und

Familienförderung und Stadtsanierung. Als Begründung kann weiter angeführt werden, dass die KfW-Programme nicht materiell selektiv im Sinne des Beihilferechts sind. Mit den KfW-Programmen sind auch keine wettbewerbsrelevanten Zielsetzungen verbunden und die KfW-Programme finden unterschiedslos auf alle Wohngebäude Anwendung.

SONDERABSCHREIBUNG FÜR DEN MIETWOHNUNGSNEUBAU (§ 7 B ESTG)

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus wurde eine über vier Jahre befristete Sonderabschreibung in Höhe von 5 % p. a. eingeführt. Die Sonderabschreibung wird zusätzlich zur bestehenden linearen Abschreibung gewährt. Der Bauantrag beziehungsweise die Bauanzeige muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden. Nach Fertigstellung darf die Sonderabschreibung letztmals im Veranlagungszeitraum 2026 geltend gemacht werden.

Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 €/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Die Sonderabschreibung wird allerdings nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung eingehalten werden. Auch hier ist der Subventionswert von 200.000 € innerhalb von drei Jahren zu beachten, wobei sich der De-minimis relevante wirtschaftliche Vorteil aus der vorgezogenen höheren Abschreibung über die fünfzigjährige Nutzungsdauer ermittelt. Die Inanspruchnahme der Förderung durch Wohnungsunternehmen wird somit stark limitiert.

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG

Die Tätigkeiten, die durch die soziale Wohnraumförderung nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) (beziehungsweise den entsprechenden Landesfördergesetzen) gefördert werden, sind vom Mitgliedsstaat Deutschland als DAWI anerkannt. Somit müssen Ausgleichszahlungen beziehungsweise die jeweiligen Förderprogramme nach Maßgabe des WoFG nicht bei der Europäischen Kommission angemeldet werden.

ZUWENDUNGEN DER KOMMUNE AN KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Im kommunalen Bereich bestehen verschiedene Möglichkeiten, wirtschaftliche Tätigkeiten finanziell zu fördern, ohne Beihilfen bei der EU-Kommission notifizieren zu müssen. Die Gestaltungsmöglichkeiten unterscheiden sich jedoch zum Teil deutlich. Welche Möglichkeit sinnvollerweise zur Anwendung kommen kann, muss anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls geprüft werden.

KOMMUNALBÜRGSCHAFT

Kommunalebürgschaften werden an Wohnungsunternehmen aus den verschiedensten Motiven gewährt. Eine kommunale Bürgschaft stellt dann keine Beihilfe

Beispiel eines Beihilfe-Inventars

Lfd. Nr.	Sachverhalt · Von (staatlicher Stelle)? · Grundlage (Schriftverkehr, Vertrag, Bescheid)	Beihilferechtliche Wertung		Begründung	Nachweis	Wenn Beihilfe: · Volumen? · Ausweis unter (JA-Posten)?
		unzulässig	zulässig			
1	Ertragszuschüsse/Investitionszuschüsse von Kommunen					
	Objekt 1	X		Nachweis PIT nicht erfüllt		10.000 € p. a. (Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung)
	Objekt 2		X	z. B. Prüfung auf EU-Konformität bereits erfolgt, keine einseitige Begünstigung, Dienstleistung von allg. wirtschaftlichem Interesse („DAWI“), etc.	Bewilligungsbescheid	
	Objekt 3		X		Bewilligungsbescheid	
	...					
2	Landeswohnraumförderprogramme/Förderprogramme des Bundes					
	Objekt 1		X	Prüfung auf EU-Konformität bereits erfolgt („DAWI“)	Bewilligungsbescheid	
	Objekt 2		X	Prüfung auf EU-Konformität bereits erfolgt („DAWI“)	Bewilligungsbescheid	
	...					

dar, wenn die folgenden vier Voraussetzungen sämtlich erfüllt sind:

- der Kreditnehmer ist nicht in finanziellen Schwierigkeiten,
- der Kreditnehmer wäre grundsätzlich in der Lage, auch ohne Eingreifen des Staates a Gelder zu Marktbedingungen aufzunehmen,
- die Bürgschaften sind:
 - a) an eine bestimmte Finanztransaktion geknüpft,
 - b) auf einen festen Höchstbetrag beschränkt,
 - c) decken höchstens 80 % des ausstehenden Kreditbetrages und
 - d) sind von begrenzter Laufzeit,
- es wird eine marktübliche Prämie für die Bürgschaft gezahlt.

Sind die genannten Voraussetzungen nicht erfüllt, so ist die entsprechende Bürgschaft nicht automatisch als staatliche Beihilfe zu werten. Die Erfüllung der Voraussetzungen hat nur die Vermutung der „Beihilfenfreiheit“ zur Folge.

Fazit

Angesichts der zahlreichen Richtlinien, Verordnungen, Mitteilungen, Leitlinien und Bekanntmachungen aus Brüssel mag man es kaum glauben, aber in der Mehrzahl der Fälle genügt der gesunde Menschenverstand, um feststellen zu können, ob eine bestimmte staatliche oder kommunale Maßnahme

eine anmeldungs- und genehmigungspflichtige Beihilfe zugunsten eines Unternehmens darstellt. Häufig genügt hierfür ein einfacher Drittvergleich in Form der Frage, ob das jeweilige Rechtsgeschäft in seiner konkreten Form wohl auch zwischen zwei privaten Unternehmen vorstellbar ist. Voraussetzung für die Bewertung der staatlichen Zuwendungen ist eine Beihilfe-Inventur, mit der Erstellung eines Beihilfe-Inventars. Nur so ist sichergestellt, dass alle Beihilfen erfasst sind und es gerade bei De-minimis-Beihilfen nicht zu einer unzulässigen Annahme der Beihilfe kommt.

Die Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema Beihilfe. —

¹ Gemäß den Altmark-Trans-Kriterien muss das Unternehmen tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen (DAWI) betraut und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein (transparenter Betrauungsakt).

² Eine Beihilferegelung oder eine Einzelbeihilfe muss beispielsweise nicht angemeldet werden, wenn die Ausgleichsleistungen an Unternehmen gewährt werden, die Tätigkeiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im Sinne des Art. 2 Nr. 1 lit. c) des Freistellungsbeschlusses ausführen.

³ vgl. GdW (Hrsg.): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020, Berlin, 2019, S. 104

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Schutz der Rechtsform Genossenschaft

Wenige schwarze Schafe versuchen den guten Ruf der genossenschaftlichen Rechtsform auszunutzen. Sie nennen sich gern auch Wohnungs- oder Baugenossenschaft und sind meist dem grauen Kapitalmarkt zuzurechnen. Wie ist solchen Geschäftsmodellen entschlossen entgegenzuwirken?

von Ingeborg Esser und Dr. Matthias Zabel

Leider muss immer wieder festgestellt werden, dass der gute Leumund der Genossenschaften, insbesondere der Wohnungsgenossenschaften, von einigen Initiatoren genutzt wird, um deren Geschäftsmodelle zu etablieren. Diesen Initiatoren geht es nicht um den Aufbau eines genossenschaftlich organisierten Unternehmens. Sie wollen keinen genossenschaftlichen Förderzweck verwirklichen. Diesen Initiatoren geht es nur um den eigenen Profit. Erste solcher „Genossenschaften“ sind bereits insolvent geworden, andere werden voraussichtlich noch folgen. Häufig bezeichnen sich diese Genossenschaften als „Bau- oder Wohnungsgenossenschaften“. In der Regel bauen oder erwerben diese Genossenschaften tatsächlich aber nur in einem geringen Umfang Wohnungen oder Immobilien. Häufig steht im Hintergrund ein strukturierter Vertrieb der Anteile, oft ein ganzes Firmengeflecht, das Leistungen erbringt. Auch familiäre Verflechtungen sind nicht unüblich.

Der GdW und seine genossenschaftlichen Prüfungsverbände engagieren sich mit Nachdruck gegen diese vereinzelt „schwarzen Schafe“. Gleichwohl muss bei der Diskussion um die Einführung neuer Vorschriften immer auch bedacht werden, dass es sich um wenige Einzelfälle handelt. Insgesamt ist das Genossenschaftswesen in Deutschland von einem nachhaltigen und mitgliederorientierten Geschäftsmodell der Genossenschaften geprägt, was nicht



**WP/StB
Ingeborg Esser**
Hauptgeschäftsführerin GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

zuletzt durch das genossenschaftliche Prüfungs- und Beratungssystem sichergestellt wird. Dies vorausgeschickt, werden im Folgenden einige Aspekte skizziert, die im vorliegenden Kontext besonders relevant sind, um die Rechtsform zu schützen.

Gemeinsam gegen Investmentvermögen

Einige der dubiosen Geschäftsmodelle, die sich als (Wohnungs-) Genossenschaft gründen und Geld von zahlreichen Privatleuten einsammeln, investieren diese – teils hohen – Summen nicht oder nur in einem geringen Umfang in Wohnungen oder Immobilien, sondern gemäß einer festgelegten Anlagestrategie in diverse Kapitalanlagen. In diesen Fällen wird

kein zulässiger Förderzweck verfolgt. Darüber hinaus kann ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) vorliegen. Bei diesen Geschäftsmodellen verschränken sich Genossenschaftsrecht und Kapitalanlagerecht.

Den genossenschaftlichen Prüfungsverbänden obliegt es, die Einhaltung des Förderzwecks zu prüfen. Seit der Genossenschaftsnovelle 2017 sind die Prüfungsverbände durch die in § 58 Abs. 1 Satz 3 GenG eingeführte Regelung verpflichtet, im Prüfungsbericht explizit Stellung zu nehmen, ob und auf welche Weise die

Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat. Ziel dieser gesetzlichen Klarstellung ist es, ein wirksames System zu entwickeln, um Investmentvermögen im Sinne des



Dr. Matthias Zabel
Referatsleiter
Genossenschaftsrecht,
Genossenschaftswesen
GdW
BERLIN

KAGB zu identifizieren. Ausgangspunkt war nach der Verabschiedung des KAGB ein Auslegungsschreiben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht¹ (BaFin), wonach Genossenschaften regelmäßig keine Investmentvermögen im Sinne des KAGB sind. Dies wurde damit begründet, dass sie zwingend nach dem Genossenschaftsgesetz einen besonderen Förderzweck verfolgen müssen, und dies eine fondstypische reine Gewinnerzielungsabsicht ausschliesse. Die Einhaltung der besonderen Anforderungen des Genossenschaftsgesetzes, insbesondere des genossenschaftlichen Förderzwecks, unterliegt der regelmäßigen umfassenden Prüfung durch die Prüfungsverbände. Darauf weist auch das BaFin-Schreiben hin.

Die Prüfung, ob ein unerlaubtes Investmentgeschäft betrieben wird, erfolgt durch die BaFin. Diese wird sich dabei an dem genannten Auslegungsschreiben aus 2013 orientieren.

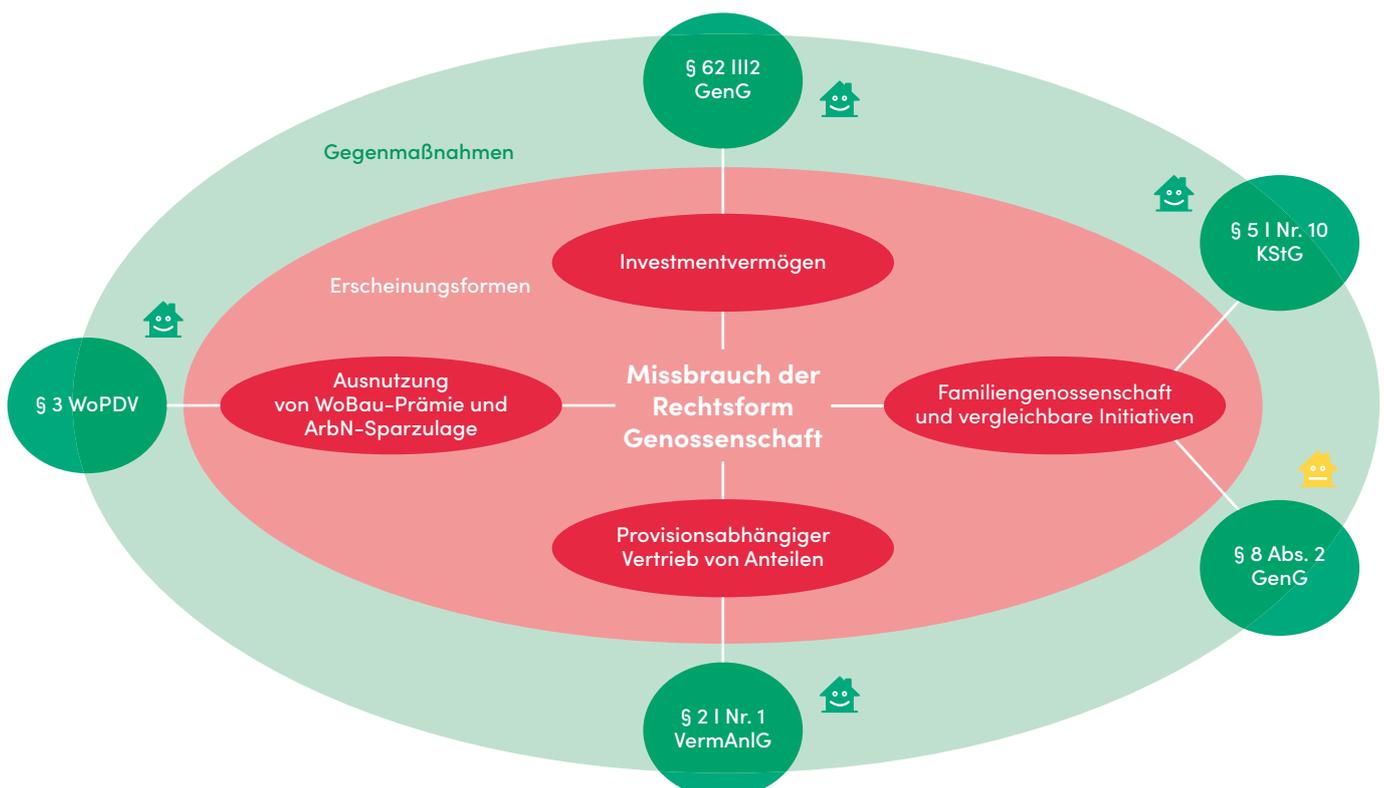
Um das Zusammenspiel zwischen Prüfungsverbänden und BaFin zu verbessern, wurde im Zuge der Genossenschaftsnovelle 2017 eine neue Vorschrift in das GenG eingeführt: § 62 Abs. 3 Satz 2 GenG. Danach ist der Prüfungsverband berechtigt, der BaFin eine Abschrift eines Prüfungsberichts ganz oder auszugsweise zur Verfügung zu stellen, wenn sich

aus diesem Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die geprüfte Genossenschaft keinen zulässigen Förderzweck verfolgt, sondern ihr Vermögen gemäß einer festgelegten Anlagestrategie investiert, sodass ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB vorliegen könnte.

Sollte der genossenschaftliche Förderzweck nicht eingehalten werden und sollten sich im Rahmen der genossenschaftlichen Prüfung darüber hinaus Anhaltspunkte oder Verdachtsmomente dafür ergeben, dass die geprüfte Genossenschaft unerlaubte Investmentgeschäfte tätigt, wird dem Prüfungsverband die Möglichkeit eröffnet, die BaFin entsprechend zu informieren. Eine grundsätzliche Pflicht des Prüfungsverbandes, die BaFin zu informieren, geht mit dieser Regelung jedoch nicht einher (BT-Drs. 18/11506, S. 32). Wenn Schäden für die Mitglieder zu befürchten sind, wird man indes von einer Pflicht des Prüfungsverbandes ausgehen müssen (vgl. ebd.).

Allerdings löst nicht der alleinige Verstoß gegen die Einhaltung des Förderzwecks, sondern nur die Kombination aus „Nichteinhaltung des Förderzwecks“ und „Anhaltspunkte für ein Investmentvermögen“ eine Informationspflicht des Prüfungsverbandes aus. Der Prüfungsverband bewegt sich im Spannungsfeld zwischen seiner Betreuungsfunk- ➤

Missbrauch der Rechtsform Genossenschaft – Erscheinungsformen und Gegenmaßnahmen



tion für die Genossenschaft und der damit einhergehenden Verschwiegenheitspflicht auf der einen Seite und dem Informationsinteresse staatlicher Aufsichtsbehörden auf der anderen Seite. Letzterem Interesse kann nur dann der Vorrang eingeräumt werden, wenn durch die Kombination beider Aspekte ein unseriöses Geschäftsgebaren zum Schaden der Mitglieder und Gläubiger naheliegt.

Vermeidung von steuerlichen Anreizen

Unter dem Schlagwort „Familiengenossenschaften“ sind Geschäftsmodelle bekannt geworden, die auf folgendem Prinzip basieren: Die jeweiligen Initiatoren (Gründer) sollen die „ordentlichen“ Mitglieder der Genossenschaft sein und in der Regel in kein Nutzungsverhältnis mit der Genossenschaft eintreten, wogegen die nutzenden Mitglieder (Mieter) als investierende Mitglieder geführt werden sollen. Ziel dieser Konstruktion in der Rechtsform der Genossenschaft war es in der Regel, ganz gezielt einen wichtigen steuerlichen Befreiungstatbestand (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG) für Wohnungsgenossenschaften (sogenannte Vermietungsgenossenschaften) zur konkreten Steuerermeidung und Steuergestaltung zu nutzen und gleichzeitig die Mieter von der Willensbildung und Mitsprache in der Genossenschaft auszuschließen.

Die bis Ende 2019 geltende Regelung § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG lieferte den steuerlichen Anreiz für diese Geschäftsmodelle. Die nach dieser Regelung bestehende Steuerfreiheit gilt nur dann, wenn mindestens 90 % der Einnahmen pro Jahr aus Tätigkeiten im Sinne von § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG stammen, in der Regel aus der Vermietung von Wohnungen an Mitglieder. Die Regelung differenzierte jedoch nicht danach, ob die Vermietung von Wohnungen an ordentliche oder investierende Mitglieder im Sinne des GenG erfolgte.

Die Initiatoren der sogenannten „Familiengenossenschaften“ beriefen sich auf diesen steuerlichen Befreiungstatbestand. Schließlich würden Wohnungen an Mitglieder vermietet; dass dies investierende Mitglieder im Sinne des GenG seien, schließe die Steuerfreiheit nicht aus. Insofern lag die Intention der Initiatoren darin, die Mieter im Sinne der Steuerermeidung zu Genossenschaftsmitgliedern zu machen, diesen aber gleichzeitig die genossenschaftsrechtlichen Mitwirkungsmöglichkeiten zu nehmen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2020 wurde dieser steuerliche Anreiz beseitigt. Nunmehr ist ausdrücklich im Gesetz geregelt, dass eine Vermietung an investierende Mitglieder nicht zu den begünstigten Tätigkeiten im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG zählt. Der GdW hat sich für diese notwendige Klarstellung eingesetzt.

Allerdings wäre auch nach dieser Änderung eine Vermietung an investierende Mitglieder nach steuerlichen Gesichtspunkten unter Inanspruchnahme des steuerlichen Befreiungstatbestandes möglich, sofern diese Vermietung 10 % der gesamten Einnahmen nicht übersteigt und zu 90 % an ordentliche Mitglie-

der vermietet wird. Legt man das Genossenschaftsgesetz indessen zutreffend aus, scheidet eine Vermietung an investierende Mitglieder von vornherein aus. Eine solche Vermietung an investierende Mitglieder ist nicht konform mit dem Genossenschaftsgesetz.

Klarstellung zu investierenden Mitgliedern

Allerdings ist die durch die Genossenschaftsliteratur vorgenommene Auslegung des Genossenschaftsgesetzes insoweit nicht einstimmig. Nach teilweise vertretener Ansicht können investierende Mitglieder im Rahmen des sogenannten Nichtmitgliedergeschäftes, was wiederum jedoch in der Satzung zugelassen sein muss, am Fördergeschäftverkehr teilnehmen. Genau diese Lesart des Genossenschaftsgesetzes würde aus genossenschaftsrechtlicher Sicht die oben beschriebene Vermietung an investierende Mitglieder weiterhin ermöglichen. Auch die der Änderung im KStG zugrundeliegende gesetzgeberische Begründung lässt diese Lesart des Genossenschaftsgesetzes weiterhin zu.

Dort heißt es (BT-Drs. 19/15876, S. 69): „Investierende Mitglieder können die Wohnungsgenossenschaft allenfalls außerhalb des die Selbsthilfeeinrichtung prägenden Mitgliedergeschäftes (das heißt wie Dritte) nutzen.“

Um solchen Geschäftsmodellen, zumindest im Bereich der Wohnungsgenossenschaften, effektiv einen Riegel vorzuschieben, muss die vorstehend skizzierte steuerliche Präzisierung bei der nächsten Gelegenheit durch eine entsprechende Klarstellung im

Genossenschaftsgesetz flankiert werden. Es widerspricht dem Grundverständnis von Genossenschaften, dass diejenigen, die die Förderleistung der Genossenschaft nutzen oder in Genossenschaftswohnungen leben, von der Mitbestimmung ausgeschlossen werden können.

Könnten sich investierende Mitglieder am Fördergeschäftverkehr im Rahmen des zulässigen Nichtmitgliedergeschäftes beteiligen, würde das Modell der sogenannten Familiengenossenschaften genossenschaftsrechtlich (erst) dann unzulässig werden, wenn die Grenzen des zulässigen Nichtmitgliedergeschäftes überschritten sind. Verneint man die Nutzung von Wohnungen durch investierende Mitglieder generell, ist das Modell dagegen von vornherein genossenschaftsrechtlich unzulässig.

Gezielterer Einsatz staatlicher Förderinstrumente

Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage sind staatliche Förderungen, die unter anderem beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen gewährt werden. Leider werden diese staatlichen Förderinstru-

Anfang 2020 wurde der steuerliche Anreiz bei investierenden Mitgliedern von „Familiengenossenschaften“ beseitigt.

mente für unseriöse Geschäftspraktiken missbraucht. Genossenschaften, deren Tätigkeit sich auf die Anlage der von den Mitgliedern auf die Geschäftsanteile geleisteten Beträge beschränkt, beziehungsweise deren Initiatoren werben mit dieser staatlichen Förderung um anlagewillige Personen. Sie versprechen diesen, nicht zuletzt aufgrund der staatlichen Förderung, hohe Renditen ihrer Anlage. Auf diese Weise werden die entsprechenden Personen, die in der Regel an einer reinen Vermögensanlage interessiert sind, zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen verleitet.

Vom GdW wurde daher frühzeitig angeregt, die aktuelle Ausgestaltung der beiden staatlichen Förderinstrumente zu modifizieren. Ein wesentlicher Ansatzpunkt ist die Definition einer Bau- und Wohnungsgenossenschaft im Sinne des Wohnungsbauprämien- sowie des 5. Vermögensbildungsgesetzes. Eine am Förderzweck einer Wohnungsgenossenschaft ausgerichtete Präzisierung des Begriffs der begünstigten Genossenschaften ist geeignet, entsprechendem Missbrauch entgegenzuwirken. Namentlich würde es Genossenschaften, die nur einen sehr kleinen Teil ihres Kapitals in Wohnungen oder Immobilien investieren, nicht mehr möglich sein, mit den staatlichen Förderinstrumenten zu werben.

Das Bundesfinanzministerium hat unser Anliegen schon vor einiger Zeit aufgegriffen. Am 5. Juni 2020 hat auch der Bundesrat seine Zustimmung erteilt. Ab 2021 ist eine Genossenschaft nur förderfähig, wenn sie nach dem in ihrer Satzung festgesetzten Gegenstand und nach der tatsächlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens die Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnungen bezweckt. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn mehr als 50 % des Betrags der Geschäftsguthaben der Mitglieder verwendet wird für den Bau oder den Erwerb von Wohnungen, die von den Mitgliedern genutzt werden sollen. Da nach dem Genossenschaftsgesetz eine Vermietung an investierende Mitglieder unzulässig ist, ist es selbstredend, dass die Wohnungen von den ordentlichen Mitgliedern genutzt werden müssen.

Prospektpflicht da, wo erforderlich

Im Hintergrund der hier skizzierten Geschäftsmodelle steht nicht selten ein strukturierter Vertrieb der Anteile, für den überdies häufig eine erfolgsabhängige Vergütung gezahlt wird. In diesen Fällen greifen die Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG). Dazu gehört vor allem die Veröffentlichung eines Verkaufsprospektes sowie eines Produktinformationsblattes.

Die sonst für Genossenschaften geltende Ausnahme nach § 2 Abs. 1 VermAnlG greift in diesen Fällen nicht. Dies ist auch interessengerecht. Im Normalfall genügen die Schutzvorkehrungen des Genossenschaftsgesetzes und das genossenschaftliche Prüfungs- und Beratungssystem dem Schutzbedürfnis potenzieller Mitglieder. Wenn allerdings für den Vertrieb der Anteile eine erfolgsabhängige Vergütung

Neuregelung von § 3 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsbauprämiengesetzes

Bau- und Wohnungsgenossenschaften im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes sind Genossenschaften, die nach dem in ihrer Satzung festgesetzten Gegenstand und nach der tatsächlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens die Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnungen bezwecken. Die tatsächliche Geschäftstätigkeit bezweckt dann die Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen, wenn mehr als 50 % des Betrags der Geschäftsguthaben der Mitglieder verwendet wird für

1. den Bau oder den Erwerb von Wohnungen, die von den Mitgliedern genutzt werden sollen, oder
2. die Verwaltung, Bestandserhaltung oder Modernisierung von Wohnungen, die von den Mitgliedern genutzt werden.

Bei neu gegründeten Genossenschaften reicht es in den ersten drei Jahren ihres Bestehens für die tatsächliche Geschäftstätigkeit aus, wenn die Genossenschaft unverzüglich mit dem Bau oder dem Erwerb von Wohnungen, die von ihren Mitgliedern genutzt werden sollen, beginnt, wobei die üblichen Vorbereitungen wie Bauland- oder Gebäudebeschaffung, Planungs- und Bauantragsverfahren mit einzubeziehen sind.

Bau- und Wohnungsgenossenschaften im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes haben gegenüber der Bausparkasse sowie gegenüber ihren Mitgliedern in Textform zu erklären, dass die vorgenannten Voraussetzungen vorliegen, und sind verpflichtet, einen Wegfall dieser Voraussetzungen unverzüglich anzuzeigen. Die Bausparkasse hat diese Unterlagen zu den Aufzeichnungen zu nehmen.

gezahlt wird, könnte dadurch Missbrauch hervorgerufen werden. In diesen Fällen besteht die Gefahr, dass beispielsweise im Rahmen des Vertriebs falsche Angaben gemacht werden, um die Verkaufszahlen und damit die Provision zu erhöhen.

Fazit

Dem GdW und seinen genossenschaftlichen Prüfungsverbänden ist es ein großes Anliegen, die Rechtsform Genossenschaft vor Missbräuchen zu schützen. Im Hinblick auf die insoweit geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen konnte in der letzten Zeit schon einiges erreicht werden. Bevor möglicherweise neue Vorschriften eingeführt oder bestehende geändert werden, ist sorgfältig abzuwägen, welche negativen Reflexe dies auf die große und weitaus überwiegende Zahl seriös arbeitender Genossenschaften hat. Hier gilt es insoweit mit Augenmaß zu handeln und die Wirkung der erfolgten Änderungen abzuwarten. In Bezug auf das Institut der investierenden Mitglieder sollte jedoch zumindest für den Bereich der Wohnungsgenossenschaften schnell eine Klarstellung erfolgen. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

¹ https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Auslegungsent-scheidung/WA/ae_130614_Anwendungsber_KAGB_begriff_invermoegen.html

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

CO₂ als Steuerungsgröße im Wohnungsunternehmen

Während die Erstellung einer handelsrechtlichen Bilanz zur geübten Praxis gehört, ist die CO₂-Bilanzierung¹ für viele Wohnungsunternehmen noch Neuland, zumal es derzeit keine gesetzliche Verpflichtung dazu gibt.

Von Christian Gebhardt und Dr. Ingrid Vogler

Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom Dezember 2019 ist der Einstieg in ein zunehmend rigides Treibhausgassystem (THG-System). Spätestens ab 2026 wird nach unserer Einschätzung ein ausbleibender Erfolg bei der THG-Minderung zu erheblichem politischen Druck auch auf die Wohnungswirtschaft führen.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz weist dem Sektor Gebäude mit rund - 40 % die höchste Einsparung aller Sektoren zu. Der vorgegebene Pfad bedeutet von 2020 (118 Mio. t) bis 2030 (70 Mio. t) jährlich ein Minus von 4,8 Mio. t THG-Emissionen im Gebäudesektor. Dabei werden nur Gebäude mit Wärmeerzeugung vor Ort betrachtet. Fernwärme- und über Strom beheizte Gebäude sind der Energiewirtschaft zugeordnet. Von 1990 bis 2014 lag die Minderung bei 3,8 Mio. t/a. Es wird also ein Ziel vorgegeben, das sehr ambitioniert ist. Seit 2014 stagnieren zudem die THG-Emissionen im Gebäudesektor, obwohl jährlich zwischen 35 und 40 Mrd. € in die energetische Modernisierung fließen (vgl. Abb. 1).

Warum ist eine CO₂-Bilanzierung für Wohnungsunternehmen sinnvoll?

Mit dem europäischen Green Deal ist zu erwarten, dass innerhalb der EU – und damit für jeden Mitgliedsstaat – das Ziel von Netto-Null THG-Emissionen für 2050 vorgegeben wird. „Netto-Null“ heißt dabei, dass die restlichen, noch vorhandenen



WP Christian Gebhardt

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung GdW,
Vorstand
GdW Revision AG
BERLIN

THG-Emissionen eingebunden werden müssen – zum Beispiel durch natürliche Bindung in Böden und Wäldern, Abscheidung, Speicherung oder stoffliche Nutzung.

Entsprechend dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) werden bis 2025 alle notwendigen Zertifikate für den Gebäudesektor ausgegeben. Bei einer Überschreitung der zulässigen Jahresemissionsmenge kann der Bund die Lücke durch Zukauf von Emissionsberechtigungen anderer EU-Staaten schließen. Ab 2026 soll die Jahresemissionsmenge ohne zugekaufte Zertifikate eingehalten werden. Weiterhin soll die Menge der CO₂-Zertifikate für

Brennstoffe fest vorgegeben und diese nicht mehr zugeteilt, sondern versteigert werden. Aufgrund der dann fehlenden Deckelung des Preises der CO₂-Zertifikate ist ab 2027 mit deutlich steigenden Preisen zu rechnen (vgl. Abb. 2). In diesem Zusammenhang wird mit einem politischen Prüfauftrag auch die volle Umlage des CO₂-Preises auf die Mieter in Frage gestellt.

Zusammenfassend lassen sich die Gründe für eine CO₂-Bilanzierung wie folgt darstellen:

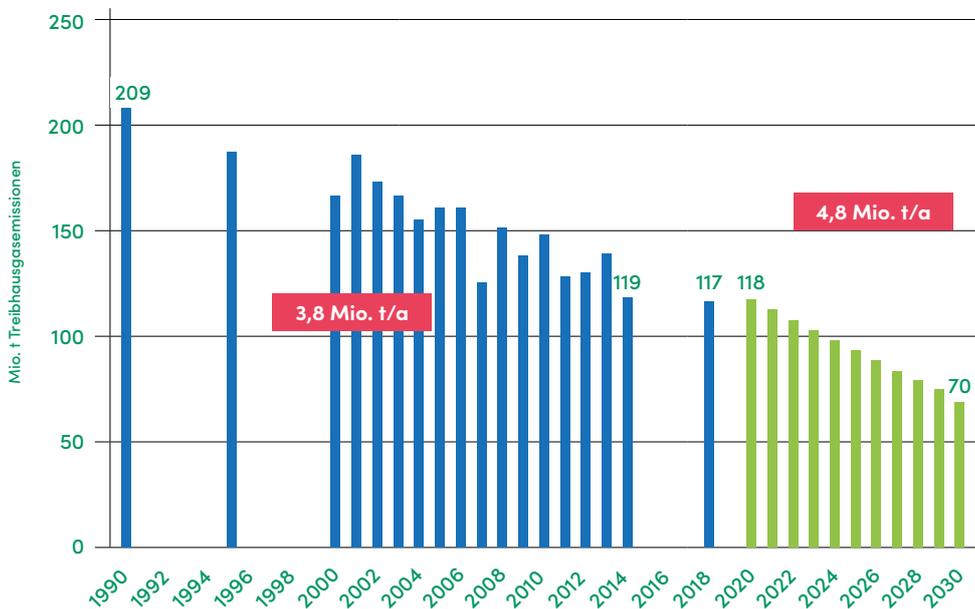
- Grundlage für Nachhaltigkeitsberichterstattung / CSR-Reporting
- Transparenz zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der Kosten der Treibhausgasminderung
- CO₂-Preis – Auswirkungen auf Betriebskosten
- CO₂-Preis – Kostenabschätzung für das Unternehmen (sollte eine politische Prüfung eine teilweise



Dr. Ingrid Vogler

Leiterin Energie und Technik, GdW
BERLIN

Entwicklung der Treibhausgasemissionen / Gebäudesektor



Nichtumlagefähigkeit dieser Kosten ergeben)

- Datengrundlage für strategische Entscheidungen des Portfoliomanagements und die Modernisierung des Gebäudebestands
- Energiemonitoring für die energetische Bestandsentwicklung

Definition des Bilanzrahmens

Am Ausgangspunkt der CO₂-Bilanzierung steht die Bestandsaufnahme. Dabei stellt sich die Frage nach dem Bilanzrahmen, also welche Emissionsquellen einbezogen werden. Zu unterscheiden ist dabei zwischen der Quellen- und Verursacherbilanz

- **Quellenbilanz:** Hier stellt sich die Frage nach der Quelle der Emission – das heißt, ist der Verbrennungsvorgang im Gebäude oder außerhalb, zum Beispiel bei der Energiewirtschaft? Bei der Quellenbilanz werden Emissionen aus lokaler Verbrennung, zum Beispiel Gaskessel, dem Gebäude zugeordnet. Emissionen aus der Stromnutzung und aus Fernwärmenutzung werden nicht dem Gebäude, sondern dem Energieversorger zugeordnet.
- **Verursacherbilanz:** Hier stellt sich die Frage, ob die Emission durch die Beheizung des Gebäudes verursacht wird. Dabei werden auch Emissionen aus der Stromnutzung und aus Fernwärmenutzung dem Gebäude zugeordnet. Die Emissionen des Gebäudesektors nach Verursacherbilanz sind fast doppelt so hoch wie die Emissionen nach Quellenbilanz.

Weiterhin muss festgelegt werden, welche Emissionsfaktoren verwendet werden sollen. Prinzipiell kann man unterscheiden, ob nur CO₂-Emissionen >

Entwicklung des CO₂-Zertifikatepreises

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ff.
€/t CO ₂	25	30	35	45	55	55-65	offen

Unterschied zwischen CO₂ und Treibhausgasen

THG, entspricht CO₂-Äquivalenten

Treibhausgas	GWP*
CO ₂ – Kohlenstoffdioxid	1
CH ₄ – Methan	28
N ₂ O – Distickstoffmonoxid (Lachgas)	265
HFCs/PFCs – wasserstoffhaltige und perfluorierte Fluor-Kohlenwasserstoffe	4-12.400 6.630-11.100
SF ₆ – Schwefelhexafluorid	23.500
NF ₃ – Stickstofftrifluorid	16.100

* GWP Global Warming Potential; Treibhauspotenzial

oder alle Treibhausgase (sogenannte CO₂-Äquivalente) betrachtet werden und ob die Vorketten der Energienutzung, also Gewinnung in der Lagerstätte und Transport bis zum Ort der Verbrennung, mit betrachtet werden. Nicht alle Treibhausgase haben die gleiche Klimawirkung. Sie werden entsprechend ihrer Wirkung über ihr Treibhauspotenzial in sogenannte CO₂-Äquivalente umgerechnet (vgl. Abb. 3).

Grundlage für die Festlegung des Bilanzrahmens aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sollte die Frage sein: Wo hat das Unternehmen Einfluss auf den Energieverbrauch und die THG-Emissionen der bewirtschafteten Wohnungen? Die energiebedingten Emissionen von THG in der Wohnungswirtschaft lassen sich grundsätzlich wie folgt gliedern:

- eigenes Unternehmen
- vermietete Bestände
- Vorketten von Energieträgern
- Zertifikate über die Einbindung von THG-Emissionen

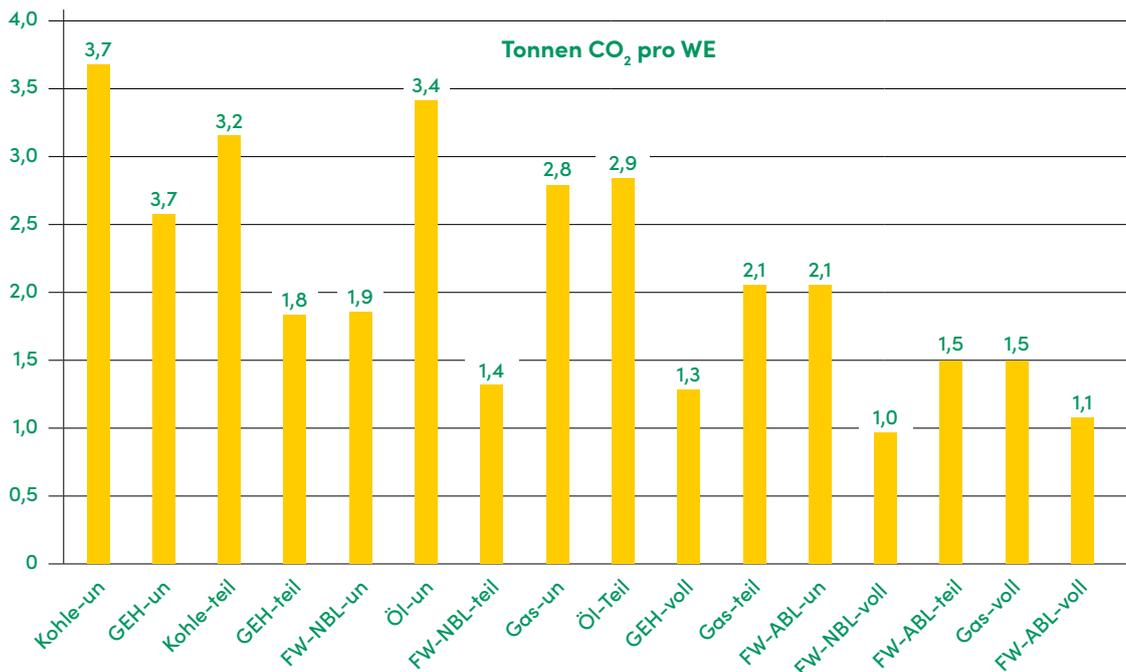
Zusammenfassend lässt sich der Ablauf zur Erstellung einer THG-Bilanz wie folgt darstellen (vgl. Abb. 4):

Schritte zur Erstellung einer THG-Bilanz



Einfluss der Energieträger auf die CO₂-Emissionen

Hinweis: Der Darstellung liegen die Emissionsfaktoren des GEG zugrunde. Emissionsfaktoren für einen einheitlichen Branchenstandard befinden sich derzeit in Abstimmung



GEH – Gasetagenheizung
 FW – Fernwärme
 NBL – neue Bundesländer
 ABL – alte Bundesländer

un – energetisch unmodernisiert
 teil – energetisch teilmmodernisiert
 voll – energetisch vollmodernisiert

CO₂-Emissionen pro Wohnung für vermietete Bestände

Die CO₂-Emissionen pro Wohnung werden entscheidend vom Energieträger und vom Energieverbrauch, sprich Modernisierungszustand, beeinflusst (vgl. Abb. 5).

Das Grundprinzip für CO₂-Emissionen lautet dabei: Energieverbrauch x Emissionsfaktor des Energieträgers = Emissionsmenge.

Erste Datenquelle für den Energieverbrauch sind die Daten aus den Rechnungen der Versorger. Angegeben werden in der Regel die Energiemengen und die dazugehörigen beheizten Flächen der einzelnen Gebäude entsprechend der jährlichen Heizkostenabrechnung. Eine Übernahme der Daten in das ERP-System ist zu empfehlen, aber auch zeit- und kostenintensiv.

Fazit

Angesichts der hohen Energieeinsparziele im Gebäudebestand und der Diskussion um eine (Nicht-)Umlagefähigkeit der CO₂-Zertifikatekosten werden sich Wohnungsunternehmen in den nächsten Jah-

ren intensiv mit dem Thema CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand auseinandersetzen müssen. CO₂ wird damit zu einer wesentlichen Steuerungsgröße im Portfoliomanagement. Voraussetzung ist, dass CO₂-Emissionen sachgerecht ermittelt und bewertet werden. Der GdW hat im Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex bereits in 2015 einen Vorschlag zur Standardisierung der CO₂-Erhebung und Berichterstattung gemacht. Derzeit wird durch den GdW in Zusammenarbeit mit einer Reihe von Wohnungsunternehmen und in Abstimmung mit der Initiative Wohnen 2050 eine GdW-Arbeitshilfe für eine brancheneinheitliche Methodik zur Ermittlung von CO₂-Emissionen erarbeitet.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema CO₂-Bilanzierung. —

¹Anmerkung: CO₂ wird hier verkürzt für CO₂-Äquivalente und damit synonym zu Treibhausgasen verwendet.

die Immobilien-
hochschule

**VISION
BIS
ZUR
RENDITE**

NEU

BACHELOR
OF SCIENCE
ENERGIE-
MANAGEMENT
GEBÄUDE UND
QUARTIERE



EBZ Business
School
University of Applied Sciences

Ab dem Wintersemester 2020 decken unsere Studiengänge den Immobilienlebenszyklus noch stärker ab. Mit dem **Wirtschaftsingenieur-Bachelor für Energiemanagement, Gebäude und Quartiere** zukunftssicher machen. Informationen unter www.die-immobilienhochschule.de



#WERTSCHÖPFUNGSKETTE





Sonderheft 10

Herausgeber + Druck

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 30 82403-0, Telefax: + 49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW

3, rue du Luxembourg, 1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11, Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de, www.gdw.de

Erschienen in der Fachzeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“

Herausgeber + Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg

Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Chefredakteurin: Iris Jachertz

iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de

www.diewohnungswirtschaft.de

Titelbild: Berliner Reichstag © Adobe Stock/Knut Hebstreit