

# Die Wohnungswirtschaft

# DW

Sonderheft 11

2021

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 9/2020 bis 9/2021

- |   |      |   |      |  |      |
|---|------|---|------|--|------|
| 09/2020: CO <sub>2</sub> als Steuerungsgröße                                | ▶ 02 | 02/2021: Digitalisierung der Jahresabschlussprüfung       | ▶ 18 | 06/2021: Pflichten zur Geldwäscheprävention im Immobiliensektor      | ▶ 32 |
| 10/2020: Geldwäscheprävention – neue Pflichten auch für Wohnungsunternehmen | ▶ 06 | 03/2021: Angemessene Eigenkapitalverzinsung               | ▶ 22 | 07/2021: Virtuelle Generalversammlungen von Wohnungsgenossenschaften | ▶ 36 |
| 11/2020: Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau                      | ▶ 10 | 04/2021: Grüne Finanzierung – Baustein der Nachhaltigkeit | ▶ 26 | 08/2021: Nachhaltigkeitsbericht – Pflicht oder Kür?                  | ▶ 40 |
| 12/2020: Digitale Berichterstattung der Kreditnehmer an Banken              | ▶ 14 | 05/2021: Zahlungen für Wohnungsbelegungsrechte            | ▶ 28 | 09/2021: Standardisierung der CO <sub>2</sub> -Bilanzierung          | ▶ 44 |
| 01/2021: EK-02-Abgeltungssteuer vor dem Bundesverfassungsgericht            | ▶ 16 |   |      |  |      |

# Neue Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft!



**Iris Jachertz**  
Chefredakteurin  
DW Die Wohnungswirtschaft

Liebe Leserinnen und Leser,

„Nachhaltigkeit“, „Digitalisierung“, „Geldwäsche“ und die Corona-Pandemie waren Themen, die den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in den Jahren 2020 und 2021 stark beschäftigt haben. Daher fanden sie Einzug in der Artikelreihe „Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“ in der DW. In dieser Reihe geben die wohnungswirtschaftlichen Experten aus den Prüfungs- und Bewertungsbereichen der Verbände-Familie des GdW Ihr Wissen weiter. In dieser bereits elften Ausgabe des DW Sonderheftes sind für Sie wieder zwölf interessante Artikel zu genossenschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Fachthemen zusammengefasst.

Dem Thema Nachhaltigkeit widmen sich gleich zwei Artikel von Christian Gebhardt. In „Grüne Finanzierung – Baustein der Nachhaltigkeit“ geht es darum, das Thema Nachhaltigkeit im Finanzsektor zu etablieren und ob Nachhaltigkeitsinformationen zukünftig verpflichtender Bestandteil der Lageberichtberichterstattung werden sollen, wird in „Nachhaltigkeitsbericht – Pflicht oder Kür?“ betrachtet.

Die Artikel „Digitale Berichterstattung der Kreditnehmer an Banken“ und „Digitalisierung der Jahresabschlussprüfung“ von Frank Fiolka stellen die Änderungen durch die voranschreitende Digitalisierung auf die Finanzberichterstattung an die Banken und die Auswirkungen auf den Prüfungsbereich dar.

Zwei Artikel widmen sich dem Thema Geldwäsche. Das Autorenteam Robert Dobroschke und Michael Sparn beschreiben in „Geldwäscheprävention – neue Pflichten für Wohnungsunternehmen“ und „Pflichten zur Geldwäscheprävention im Immobiliensektor“ die neuen Pflichten durch die am 1. Oktober

2020 in Kraft getretenen Änderungen des Geldwäschegesetzes (GwG) sowie der seit 1. Oktober 2021 geltenden Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung Immobilien (GwGMeldV-Immobilien).

Die Corona-Pandemie hat uns alle in 2020 und 2021 vor neue Herausforderungen gestellt. Dies spiegelt sich im Artikel „Virtuelle Generalversammlungen von Wohnungsgenossenschaften“ von Ingeborg Esser und Dr. Matthias Zabel wider.

Die Fachgebiete Steuern und Betriebswirtschaft werden in vier Artikeln eingehender betrachtet. Christian Gebhardt befasst sich in „Angemessene Eigenkapitalverzinsung“ mit der Eigenkapitalverzinsung bei Investitionsentscheidungen. Ingeborg Esser und Antje Große beschäftigten sich in „EK-02-Abgeltungssteuer vor dem Bundesverfassungsgericht“ mit den Auswirkungen der EK-02-Abgeltungssteuer bei Wohnungsunternehmen. Anwendungsfragen zur „Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau“ klärt Fritz Schmidt. Prof. Michael Pannen hingegen erläutert in „Zahlungen für Wohnungsbelegungsrechte“ warum diese Zahlungen in bestimmten Fällen keinen umsatzsteuerlichen Tatbestand darstellen.

Abgeschlossen wird das Sonderheft durch einen Beitrag der Autoren Dr. Ingrid Vogler und Christian Gebhardt mit dem Titel „Standardisierung der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung“, der anschließend zum Artikel in DW 9/2020 nun auf die CO<sub>2</sub>-Berichterstattung eingeht.

Viel Spaß beim Lesen wünscht  
Ihre

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# CO<sub>2</sub> als Steuerungsgröße im Wohnungsunternehmen

Während die Erstellung einer handelsrechtlichen Bilanz zur geübten Praxis gehört, ist die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung<sup>1</sup> für viele Wohnungsunternehmen noch Neuland, zumal es derzeit keine gesetzliche Verpflichtung dazu gibt.

Von Christian Gebhardt und Dr. Ingrid Vogler

**D**as 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Zertifikate für

Brennstoffe fest vorgegeben und diese nicht mehr zugeteilt, sondern versteigert werden. Aufgrund der dann fehlenden Deckelung des Preises der CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Preises auf die Mieter in Frage gestellt.

Zusammenfassend lassen sich die Gründe für eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung wie folgt darstellen:

- Grundlage für Nachhaltigkeitsberichterstattung / CSR-Reporting
- Transparenz zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der Kosten der Treibhausgasminderung
- CO<sub>2</sub>-Preis – Auswirkungen auf Betriebskosten
- CO<sub>2</sub>-Preis – Kostenabschätzung für das Unternehmen (sollte eine politische Prüfung eine teilweise

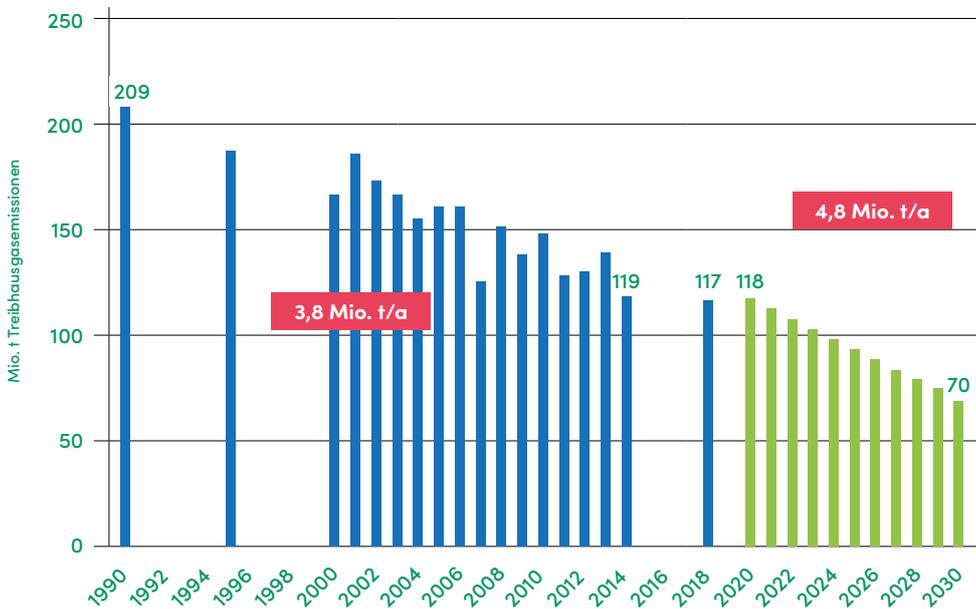


**Dr. Ingrid Vogler**

Leiterin Energie und Technik, GdW  
BERLIN

Abb. 1:

## 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen >

Abb. 2:

## Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Zertifikatepreises

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

Abb. 3:

## Unterschied zwischen CO<sub>2</sub> und Treibhausgasen

THG, entspricht CO<sub>2</sub>-Äquivalenten

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

\* GWP Global Warming Potential; Treibhauspotenzial

oder alle Treibhausgase (sogenannte CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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):

Abb. 4:

## Schritte zur Erstellung einer THG-Bilanz

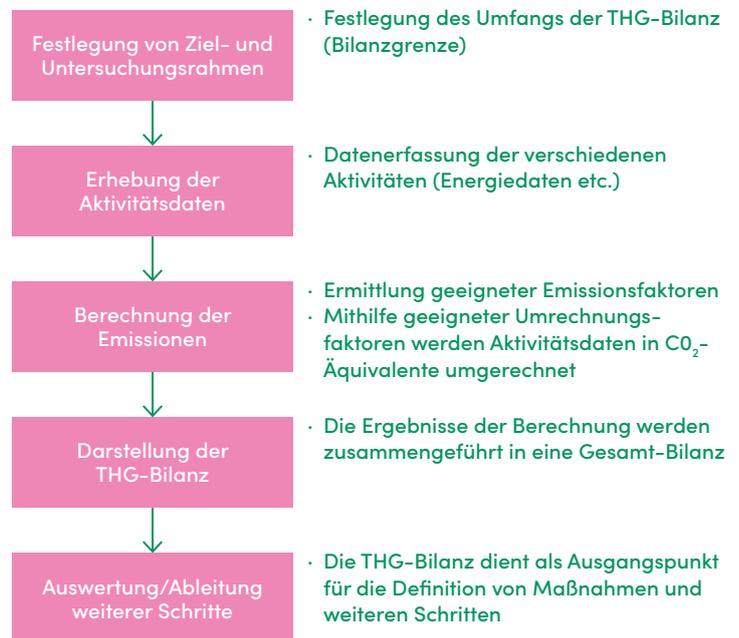
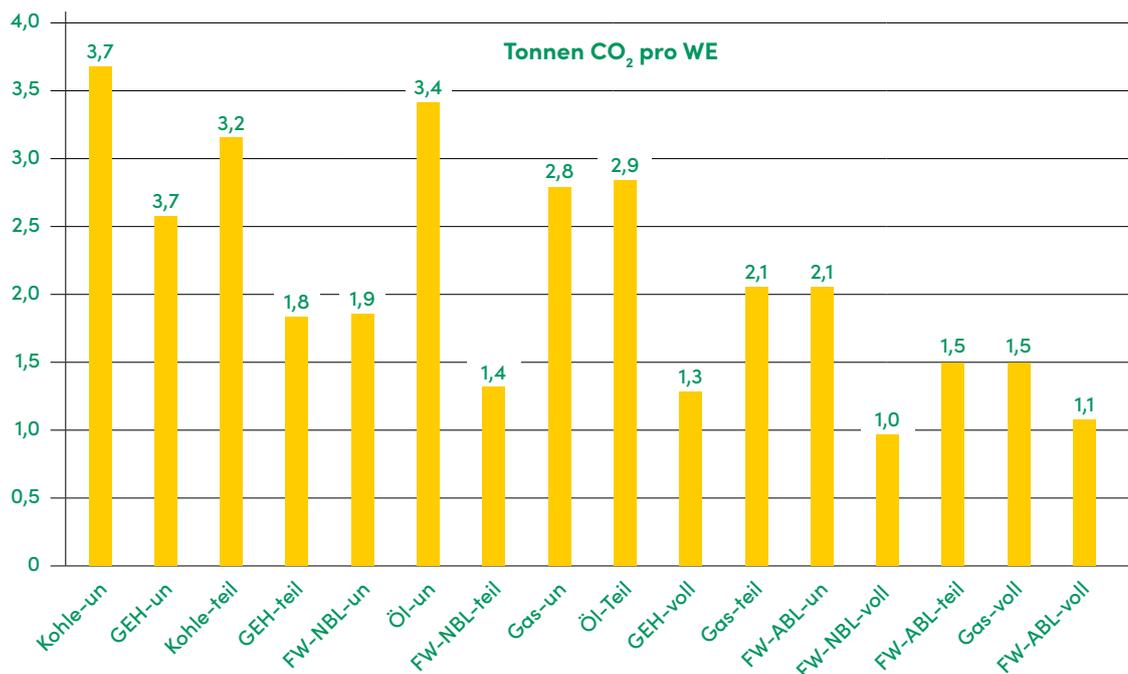


Abb. 5:

## Einfluss der Energieträger auf die CO<sub>2</sub>-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

### CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Wohnung für vermietete Bestände

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Wohnung werden entscheidend vom Energieträger und vom Energieverbrauch, sprich Modernisierungszustand, beeinflusst (vgl. Abb. 5).

Das Grundprinzip für CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Zertifikatekosten werden sich Wohnungsunternehmen in den nächsten Jah-

ren intensiv mit dem Thema CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand auseinandersetzen müssen. CO<sub>2</sub> wird damit zu einer wesentlichen Steuerungsgröße im Portfoliomanagement. Voraussetzung ist, dass CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erarbeitet.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema CO<sub>2</sub>-Bilanzierung. —

<sup>1</sup>Anmerkung: CO<sub>2</sub> wird hier verkürzt für CO<sub>2</sub>-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](http://www.die-immobilienhochschule.de)



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Geldwäscheprävention – neue Pflichten auch für Wohnungsunternehmen

Am 1. Januar 2020 traten verschiedene Änderungen des Geldwäschegesetzes (GwG) in Kraft. Sie erweitern unter anderem den Kreis der nach dem GwG Verpflichteten auf sogenannte Mietmakler. Hierunter können unter bestimmten Voraussetzungen auch Wohnungsunternehmen fallen.

Von Robert Dobroschke und Michel Sparn

**N**otwendig wurde die Anpassung des Geldwäschegesetzes, welcher der Gesetzgeber mit dem Umsetzungsgesetz vom 19. Dezember 2019 nachgekommen ist, aufgrund der 5. EU-Geldwäscherichtlinie vom 9. Juli 2018. Mit der Umsetzung wurde für Wohnungsunternehmen insbesondere der § 1 Abs. 11 GwG inhaltlich erweitert. Bislang wurden dort „Immobilienmakler“ als Personen definiert, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (und grundstücksgleichen Rechten) vermitteln („Kaufmakler“). Diese Definition wurde nun um die sogenannten „Mietmakler“ erweitert, sodass seit dem 1. Januar 2020 auch Vermittler von Miet- beziehungsweise Pachtverträgen unter den Begriff des Immobilienmaklers zu subsumieren sind. Außerdem fällt nunmehr auch die Vermittlung gewerblicher Räume oder Wohnräume unter die Definition.

Unabhängig von der 5. EU-Geldwäscherichtlinie hatte darüber hinaus das Bundesfinanzministerium schon im Oktober 2019 in der ersten Nationalen Risikoanalyse<sup>1</sup> die Anfälligkeit des Immobiliensektors besonders für Geldwäsche festgestellt und ein „hohes“ Risiko – das ist die höchstmögliche Einstufung in der fünfstufigen Skala – attestiert. Ziel dieser Nationalen Risikoanalyse soll es auch sein, die Ressourcen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung bestmöglich zu steuern. Damit steht nun auch die Wohnungswirtschaft im Fokus des GwG beziehungsweise der Behörden.

Nachfolgend wird vor allem das Tatbestandsmerkmal der „Vermittlungstätigkeit“ näher beschrieben und abgegrenzt, welches in der Regel den Anwen-



**WP/StB Robert Dobroschke**

Wirtschaftsprüfung  
VdW Bayern  
MÜNCHEN

dungsbereich des GwG eröffnen wird. Im Anschluss werden die damit einhergehenden Pflichten im Überblick dargestellt.

## Anwendung des GwG auf Wohnungsunternehmen

Wohnungsunternehmen, die Verwaltung nach WEG oder für Dritte betreiben (Betreuungstätigkeit), sollten kritisch prüfen, ob sie auch als Vermittler nach GwG tätig sind. In jedem Fall gelten die Regelungen zum Transparenzregister unverändert. Der Entscheidungsbaum (siehe Abbildung auf Seite 78) kann bei der korrekten Einordnung helfen. Sie verdeutlicht den Einfluss, den der Grad der Vermittlungstätigkeit auf den Pflichtenkatalog hat.



**WP Michel Sparn**

Stellvertretender  
Bereichsleiter  
Wirtschaftsprüfung  
VdW Bayern  
MÜNCHEN

## Vermittlungstätigkeit im Sinne des § 1 Abs. 11 GwG

Unter der Vermittlungstätigkeit im Sinne des GwG ist jede auf den Abschluss eines Kauf-, Pacht- oder Mietvertrags abzielende Tätigkeit, die für Dritte erfolgt, zu verstehen. Dem gegenüber fällt der sogenannte „Nachweismakler“ (der zwar nach § 34c Abs. 1 GewO ebenfalls den Maklern zugeordnet wird) nicht in den Anwendungsbereich des GwG. Ein Nachweismakler benennt lediglich Interessenten, die Vertragsverhandlungen laufen hingegen direkt mit dem Auftraggeber.

Der wesentliche und entscheidende Unterschied zwischen dem Immobilienmakler im Sinne des GwG und dem Nachweismakler ist demnach das aktive Mitwirken am Vertragsabschluss, wie etwa die Durchführung von Besichtigungen oder das Führen der Vertragsverhandlungen.

Konkret bedeutet dies für Wohnungsunternehmen: Solange sich das Wohnungsunternehmen auf die Benennung von Interessenten (beispielsweise für eine Wohnung) an den Auftraggeber beschränkt, fällt das Wohnungsunternehmen nicht in den Anwendungsbereich des GwG. Wirkt das Wohnungsunternehmen hingegen aktiv am Vertragsabschluss mit (zum Beispiel durch die Organisation von Wohnungsbesichtigungen, Vorbereitung und Aushändigung des Mietvertrags im Auftrag des Wohnungseigentümers), so gilt es im Sinne des GwG als Mietmakler und unterliegt den im GwG definierten Pflichten.

Aktuell gibt es zur Abgrenzung von Nachweismakler und Mietmakler im Sinne des GwG noch keine gefestigte Kommentarmeinung beziehungsweise einschlägige Rechtsprechung. Hintergrund ist, dass das Gesetz zur Umsetzung der 5. EU-Geldwäscherichtlinie erst seit Beginn des Jahres 2020 in Kraft ist.

Liegt eine Vermittlungstätigkeit im Sinne des GwG vor, so ist weiter zu unterscheiden, ob sich diese Tätigkeit auf Kaufverträge oder auf Miet- und Pachtverträge bezieht. Bei Kaufverträgen gilt stets der sogenannte umfassende Pflichtenkatalog, wäh-

rend bei Miet- und Pachtverträgen der umfassende Pflichtenkatalog nur gilt, sofern die Nettokaltmiete/-pacht des einzelnen Miet- oder Pachtvertrags monatlich 10.000 € oder mehr beträgt. Bei einer Nettokaltmiete/-pacht von weniger als 10.000 € für den einzelnen Vertrag gilt lediglich der vereinfachte Pflichtenkatalog (unerheblich ist dabei die Anzahl der insgesamt pro Monat vermittelten Verträge).

Das GwG stellt auf den einzelnen vermittelten Vertrag ab, sodass bei der Vermittlung eines einzigen Kaufvertrags oder eines Miet-/Pachtvertrags mit einer monatlichen Nettokaltmiete/-pacht von 10.000 € oder mehr stets der umfassende Pflichtenkatalog anzuwenden ist. Eine „Bagatellgrenze“ sieht das GwG nicht vor.

Voraussetzung für die Anwendung der benannten Pflichtenkataloge ist außerdem die „Gewerblichkeit“. Dies setzt eine selbstständige, nach außen gerichtete, auf Dauer angelegte Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht voraus. In aller Regel sind diese Merkmale bei Wohnungsunternehmen gegeben, sodass nur in Ausnahmefällen keine Gewerblichkeit vorliegen dürfte. >

**BAUZUSTANDSANALYSE**

**KOSTENERMITTLUNG**

**MAßNAHMENPLANUNG**

**PORTFOLIOMANAGEMENT**

**INVESTITIONSRECHNUNG**

**BUDGETPLANUNG**

# DAS GOLDENE AI

**DER WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT  
IST DA!**

DER NEUE STANDARD FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

MACHEN SIE EINFACH MEHR AUS IHREM BESTAND.  
AiBATROS® STANDARD WOHNUNGSWIRTSCHAFT BIETET  
IHNEN AB JETZT UNENDLICH VIELE MÖGLICHKEITEN.  
SICHER. EINFACH. DIGITAL. PARTNERSCHAFTLICH GOLD.



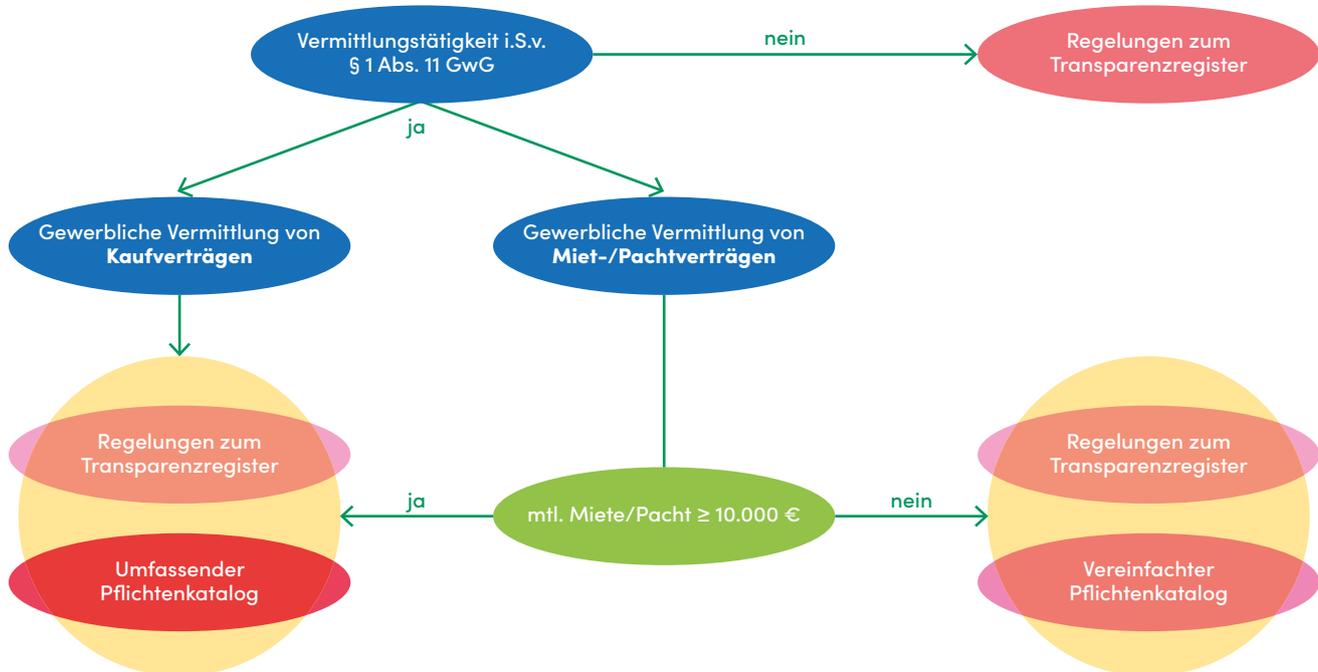
AiBATROS

**WWW.AIBATROS.COM**

**CalCon**

EIN UNTERNEHMEN DER AAREON-GRUPPE

## Der Entscheidungsbaum mit den Pflichten nach dem GwG



### Der vereinfachte Pflichtenkatalog

Der vereinfachte Pflichtenkatalog umfasst insgesamt drei Pflichten:

1. Elektronische Registrierung beim Meldeportal der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU), was auch Voraussetzung für die Abgabe einer Verdachtsmeldung ist (vgl. Nr. 2). Die gesetzliche Registrierungspflicht besteht mit Inbetriebnahme des derzeit in Aufbau befindlichen neuen Meldesystems beziehungsweise spätestens ab dem 1. Januar 2024. Bis dahin steht das Vorläufer-System („goAML“) zur Verfügung, bei dem eine zeitnahe Registrierung empfohlen wird.
2. Abgabe einer Verdachtsmeldung bei der FIU, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Vermögenswerte eine illegale Herkunft haben oder dass Vermögenswerte im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung stehen.
3. Aufzeichnung und Aufbewahrung der Erwägungsgründe beziehungsweise des Bewertungsergebnisses eines Sachverhalts hinsichtlich der Meldepflicht (vgl. Nr. 2).

### Der umfassende Pflichtenkatalog

Der umfassende Pflichtenkatalog umfasst sechs Pflichten. Drei davon überschneiden sich mit denen des vereinfachten Pflichtenkatalogs, wenngleich die inhaltlichen Anforderungen darüber hinaus gehen.

Die übrigen drei Pflichten umfassen:

1. Pflicht zur Einführung eines Risikomanagementsystems in Form einer geldwäschespezifischen Risikoanalyse (unter Berücksichtigung der Nationalen Risikoanalyse vom Oktober 2019) der betriebenen Geschäfte und hierauf aufbauend individuelle Sicherungsmaßnahmen (vgl. § 6 GwG),
2. Ausweitung des Risikomanagements auf die gesamte Unternehmensgruppe – sofern die Unternehmenskonstellation es erforderlich macht,
3. und – abhängig von den Ergebnissen aus der Risikoanalyse – allgemeine, vereinfachte oder verstärkte Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Kunden. Diese Sorgfaltspflichten betreffen insbesondere die Identifizierung und Verifizierung der Geschäftspartner sowie die Feststellung eines gegebenenfalls vorhandenen wirtschaftlich Berechtigten.

### Erste Erfahrungen aus der Praxis

Viele Wohnungsunternehmen, die in den Anwendungsbereich der neuen Pflichten des GwG fallen, sind sich diesen in ihrer Tragweite noch nicht bewusst, weshalb aktuell noch viele Verständnis- und Rückfragen zu verzeichnen sind. Dies ist sicherlich auch auf die rasche Umsetzung des Gesetzgebers zurückzuführen, die wenig Zeit für Anpassungen ließ. Die konkrete Implementierung neuer Prozesse oder Systeme ist dabei vielfach noch nicht abgeschlossen.

Dazu sei angemerkt, dass ein Verstoß gegen die genannten Pflichten des GwG eine Ordnungswidrigkeit darstellt, welche mit Geldbuße geahndet wird.

Außerdem sind bei den Wohnungsunternehmen Bestrebungen erkennbar, nicht in den Anwendungsbereich des umfassenden Pflichtenkatalogs zu fallen. Hierzu werden die entsprechenden Geschäftsaktivitäten eingestellt oder untersagt, um eine (gegebenenfalls versehentliche) Auslösung des umfassenden Pflichtenkatalogs zu vermeiden. Hierzu werden die Mitarbeiter entsprechend sensibilisiert beziehungsweise angewiesen. Außerdem werden teils entsprechende Beschlüsse in den Gremien herbeigeführt, um derartige Geschäftsaktivitäten auszuschließen.

### Fazit

Während sich zumindest für den überwiegenden Teil der Wohnungsunternehmen durch diese neuen Regelungen keine Veränderungen ergeben, müssen einige Unternehmen mit teilweise beträchtlichem Aufwand neue Prozesse und Systeme einführen. Betroffen sind insbesondere Wohnungsunternehmen, die Mietverwaltung für Dritte oder gegebenenfalls

die Verwaltung nach WEG als Geschäftsfeld betreiben und in diesem Zusammenhang auch Vermittlungstätigkeiten im Sinne des GwG ausüben. Abhängig vom Grad der Vermittlungstätigkeit unterscheiden sich die damit einhergehenden neuen Pflichten für die betroffenen Unternehmen.

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

<sup>1</sup> Online abrufbar unter: [https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren/\\_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse\\_2018-2019.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=7](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/Broschueren/_Bestellservice/2019-10-19-erste-nationale-risikoanalyse_2018-2019.pdf?__blob=publicationFile&v=7)

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

# HAUFE.

## DIE VERFAHREN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG



ISBN 978-3-648-13997-4  
Buch: 59,95 € [D] | eBook: 52,99 € [D]

### MIT MUSTERGUTACHTEN UND BERECHNUNGSBEISPIELE ZUM DOWNLOAD

Eine Wertermittlung soll den Verkehrswert (Marktwert) eines bebauten oder unbebauten Grundstücks feststellen und ihn so darlegen, dass die einzelnen Schritte und das Ergebnis nachvollziehbar und nachprüfbar sind. Dieses Buch zeigt Ihnen alle notwendigen Schritte, um ein fundiertes Gutachten zu erstellen.

- + **Aufbau und Anforderungen an ein Gutachten**
- + **Ermittlung des Bodenwertes, Wertermittlung bebauter Grundstücke**
- + **Neu: hedonische Schätzung (Verfahren der Immobilienbewertung)**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:  
**[www.haufe.de/fachbuch](http://www.haufe.de/fachbuch)**  
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos) oder  
in Ihrer Buchhandlung

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Im August 2019 ist das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in Kraft getreten. Mit Schreiben vom 7. Juli 2020 hat das Bundesfinanzministerium zu zahlreichen Anwendungsfragen Stellung genommen.

Von Fritz Schmidt

**M**it § 7 b des Einkommensteuergesetzes wurde eine Sonderabschreibung zur steuerlichen Förderung der Anschaffung und Herstellung neuer Mietwohnungen eingeführt.<sup>1</sup> Das BMF hat am

7. Juli 2020 ein umfangreiches Schreiben veröffentlicht, um bestehende Unklarheiten bei der Anwendung dieser Neuregelung in der Praxis auszuräumen.<sup>2</sup> Das waren insbesondere Fragen zur Berechnung der maßgeblichen Wohnfläche und zur Anwendung der De-minimis-Beihilfen-Regelung. Auf Initiative des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. gelang die Klarstellung, dass – entgegen der Regelung in der Wohnflächenverordnung – auch Nebenräume einer Wohnung und Garagen in die Wohnflächenberechnung einbezogen werden. Ansonsten hätte selbst bei Wohnungen mit heute üblicher Ausstattung die vorgeschriebene Baukostenobergrenze von 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche häufig nicht eingehalten werden können. Nun haben Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, diese Sonderabschreibung auch tatsächlich in Anspruch nehmen zu können.

## Gesetzliche Regelung des § 7 b EStG

Bevor auf ausgewählte Aspekte des BMF-Schreibens näher eingegangen wird, soll zunächst die gesetzliche



**StB Fritz Schmidt**

Geschäftsführer  
WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand  
Stuttgart GmbH  
STUTTGART

Regelung des § 7 b EStG in Stichworten dargestellt werden.

### VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE SONDERABSCHREIBUNG

- Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen
- Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022
- Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten (AHK) des Gebäudes maximal 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Baukostenobergrenze)
- Beachtung der Vorgaben der De-minimis-Verordnung
- Entgeltliche Überlassung der Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren zu fremden Wohnzwecken

### WIRKUNGSWEISE UND HÖHE DER STEUERLICHEN FÖRDERUNG

- Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die AHK des Gebäudes – maximal 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Förderhöchstgrenze)
- Begünstigungszeitraum und Abschreibungshöhe: im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu 5 % der Bemessungsgrundlage jährlich zusätzlich zur regulären linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG in Höhe von 2 %
- Ab dem fünften Jahr Restwert-AfA nach § 7 a Abs. 9 EStG auf den um die bisher aufgelaufenen Abschreibungen verminderten Restbuchwert

- Letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung für den Veranlagungszeitraum 2026
- Rückgängigmachung der Sonderabschreibung bei Überschreiten der Baukostenobergrenze innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung durch nachträgliche AHK

### Ausgewählte Aspekte des BMF-Schreibens

Vorbemerkung: In Klammern sind die entsprechenden Textziffern (Tz.) des BMF-Schreibens aufgeführt.

#### BEGÜNSTIGTE WOHNUNG IM SINNE DES § 7 B ESTG

Eine neue (bisher nicht vorhandene) Wohnung kann entstehen durch (Tz. 25 ff.):

- den Neubau,
- den Aus- oder Umbau von bestehenden Gebäuden (insbesondere Dachgeschossausbauten), wenn dadurch erstmals eine Wohnung entsteht.

Die Wohnfläche einer begünstigten Wohnung muss (§ 181 Abs. 9 BewG) mindestens 23 m<sup>2</sup> betragen; außerhalb der Wohnung gelegene Räume werden hierbei nicht berücksichtigt (Tz. 20). Wohnungen in

Studentenwohnheimen in Gestalt eines Appartementhauses, abgeschlossene Apartments in einem Seniorenheim oder eine Unterkunft im betreuten Wohnen können, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden, berücksichtigt werden; ihre Gesamtwohnfläche muss aber mindestens 20 m<sup>2</sup> betragen (Tz. 21).

#### ENTGELTLICHE ÜBERLASSUNG ZU FREMDEN WOHNZWECKEN

Die entgeltliche Überlassung zu fremden Wohnzwecken muss unbefristet oder mindestens für einen Zeitraum von einem Jahr mietvertraglich festgelegt sein. Eine kürzere Mietdauer ist unschädlich, wenn ein entsprechender Nachweis erbracht wird, dass die Wohnung nicht lediglich der vorübergehenden Beherbergung von Personen, sondern der längerfristigen Nutzung zu Wohnzwecken dienen soll. Eine Wohnung dient nicht Wohnzwecken, wenn sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt ist, wie zum Beispiel Ferienwohnungen oder Serviced Apartments (Tz. 36 ff.). Ein vorübergehender Leerstand ist unschädlich, wenn die entgeltliche Überlassung (weiterhin) vorgesehen ist und die Wohnung dafür bereitgehalten wird (Tz. 34). >



Ein erfolgreiches Neubauprojekt benötigt nicht nur eine passende Vermietung. Steuerliche, beihilfe- und förderrechtliche Fragen spielen ebenfalls eine Rolle

### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

Sowohl aus dem Gesetzestext als auch aus der Gesetzesbegründung ergab sich keine Definition der Wohnfläche. Bei Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung wäre bei den heutigen Baupreisen die Einhaltung der Baukostenobergrenze von 3.000 €/m<sup>2</sup> – insbesondere wenn auch Tiefgaragen errichtet werden (müssen) – nicht möglich gewesen.

In die Berechnung der Wohnfläche (Nutzfläche) sind nach dem BMF-Schreiben nunmehr – in sinnvoller Anwendung der Wohnflächenverordnung unter Abweichung von § 2 Abs. 3 WoFlV – auch Nebenräume der Wohnung und Garagen einzubeziehen. Nebenräume sind Räume, die sich nicht im abgeschlossenen Bereich der Wohnung befinden, aber zu dieser gehören. Das sind zum Beispiel Keller- oder Abstellräume, gemeinschaftlich genutzte Räume in demselben Gebäude, Stellplätze in Tiefgaragen sowie die zu einem Gebäude gehörenden Garagen (Tz. 22, Tz. 51). Zulässig ist nach Tz. 52 aber auch die Ermittlung der Wohnfläche anhand der Bruttogrundfläche.

### BEMESSUNGSGRUNDLAGE FÜR DIE SONDERABSCHREIBUNG

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung ermittelt sich aus den förderfähigen AHK der begünstigten Wohnung unter Berücksichtigung der För-

derhöchstgrenze von maximal 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nutzfläche). Zu den förderfähigen AHK gehören neben den abschreibungsfähigen AHK der begünstigten Wohnung auch die AHK für die zu dieser Wohnung gehörenden Nebenräume und Garagen (Tz. 55).

Bei Nebenräumen, die vollständig einer begünstigten Wohnung zugerechnet werden können (zum Beispiel Kellerräume, Garagenplätze), sind die darauf entfallenden AHK in voller Höhe in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Die AHK gemeinschaftlich genutzter Nebenräume werden entsprechend dem

Anteil der Nutzfläche der begünstigten Wohnung an der Nutzfläche des gesamten Gebäudes berücksichtigt (Tz. 56). Diese Aufteilung ist für Erwerber von Eigentumswohnungen von Bedeutung, nicht aber, wenn das Wohnungsunternehmen die Sonderabschreibung für ein Wohngebäude geltend machen möchte, das in seinem Alleineigentum steht. Befinden sich in dem Gebäude neben Wohnungen auch

Gewerbeflächen, werden die begünstigten AHK nach dem Verhältnis der begünstigten Nutzfläche zur Gesamtnutzfläche des Gebäudes ermittelt (Tz. 57).

## Der Beihilfewert der Sonderabschreibung bezieht sich nicht auf die Höhe der Sonderabschreibung selbst, sondern nur auf den relevanten wirtschaftlichen Vorteil.

### Beihilferechtliche Fragen im Zusammenhang mit der Sonderabschreibung (Tz. 89 ff.)

Die Sonderabschreibung kann nur in Anspruch genommen werden, wenn der nach der De-minimis-Verordnung in einem Zeitraum von drei Kalenderjahren maximal zulässige Beihilfehöchstbetrag von 200.000 € unter Einbeziehung des Beihilfewerts aus der Sonderabschreibung nicht überschritten wird. Soweit auch Beihilfen nach der DAWI<sup>3</sup>-de-minimis-Verordnung empfangen wurden, sind insoweit Beihilfen bis zu einem Höchstbetrag von 500.000 € – unter Einhaltung der 200.000 €-Grenze der De-minimis-Verordnung – zulässig. Der Beihilfewert von gewährten De-minimis-Beihilfen oder DAWI-de-minimis-Beihilfen ist aus den Mitteilungen der beihilfegewährenden Stellen ersichtlich (Tz. 95). Soweit in den Bewilligungsbescheiden kein Beihilfewert ausgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass keine Beihilfe im Sinne der De-minimis-Verordnung vorliegt. Beihilfen im Sinne der De-minimis-Verordnung können zum Beispiel Zuschüsse der BAFA oder verschiedene Programme der KfW oder der Förderbanken der Länder sein, wobei Förderdarlehen für den sozialen Wohnungsbau in der Regel keine Beihilfen darstellen.

### Beihilfewert der Sonderabschreibung

Der Beihilfewert der Sonderabschreibung bezieht sich nicht auf die Höhe der Sonderabschreibung



Bei Neubauvorhaben – im Bild ein Projekt mit 54 Mietwohnungen und einer inklusiven Wohngemeinschaft der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt (NHW) in Frankfurt-Bornheim (Symbolbild) – werden nicht nur baulich-technische und energetische Themen bearbeitet ...

## Nachgelesen!

Werfen Sie auch einen Blick in den Fachartikel „Beihilfe-Inventur: Was sollten Wohnungsunternehmen beachten?“ im Heft DW 07/2020, S. 78.

selbst, sondern nur auf den relevanten wirtschaftlichen Vorteil, der durch die vorgezogene höhere Abschreibungsmöglichkeit über die fünfzigjährige Nutzungsdauer entsteht.

Der relevante wirtschaftliche Vorteil aus der Sonderabschreibung wird einmalig im ersten Jahr der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ermittelt



... Auch Sonderabschreibungsregelungen können eine Rolle spielen. Im Bild das Projekt Gustavshof der NHW mit 70 Wohnungen in Offenbach

und über den vierjährigen Begünstigungszeitraum gleichmäßig verteilt (Tz. 105 und Tz. 106). In den Steuerbescheiden wird der Beihilfewert der Sonderabschreibung bescheinigt.

Zur Ermittlung des relevanten wirtschaftlichen Vorteils aus der Sonderabschreibung hat das BMF auf seiner Homepage ein Berechnungsschema zur Verfügung gestellt.<sup>4</sup>

### Anlage „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7 b EStG“

Bei der Beantragung der Sonderabschreibung ist die Anlage „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7 b EStG“ mit der Steuererklärung beim Finanzamt einzureichen. Damit wird dem Finanzamt auch die Prüfung auf Einhaltung der De-minimis-Höchstbeträge ermöglicht.

Die Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei allen Fragen rund um das Thema Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau. —

<sup>1</sup> BGBl. I 2019, Nr. 29 vom 08.08.2019, S. 1122

<sup>2</sup> BStBl. I 2020, Nr. 11 vom 14.08.2020, S. 623

<sup>3</sup> Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)

<sup>4</sup> <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/2020-07-07-berechnungsschema-sonderabschreibung-7b-estg.html>

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

# HAUFE.

## FACHKOMPETENZ FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### 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.



161 Seiten | 49,95 €

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

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Digitale Berichterstattung der Kreditnehmer an Banken

Die Digitalisierung unternehmerischer Berichtspflichten setzt sich fort: 2006 begann die Offenlegung von Jahresabschlüssen im elektronischen Bundesanzeiger, seit 2013 will das Finanzamt steuerliche Jahresabschlüsse nur noch als E-Bilanz. Als Digitaler Finanzbericht werden Jahresabschlüsse nun auch den Banken digital übermittelt.

Von Frank Fiolka

**H**intergrund des Digitalen Finanzberichtes (DiFin) ist zunächst, dass Banken und Sparkassen gesetzlich verpflichtet sind, sich die wirtschaftlichen Verhältnisse ihrer Kreditnehmer offenlegen zu lassen. Unternehmen, die einen Kredit aufnehmen möchten oder aufgenommen haben, müssen deshalb ihren Jahresabschluss bei ihrer Bank oder Sparkasse einreichen, die den Abschluss analysiert und der Kreditwürdigkeitsprüfung zugrunde legt.

Bisher wurde der Jahresabschluss dazu – meist zusammen mit dem Prüfungsbericht – per Post zur Bank geschickt, die den ursprünglich mal digital erstellten Jahresabschluss anschließend wieder abgeschrieben hat, damit er elektronisch ausgewertet werden konnte. Es ist ersichtlich, dass Digitalisierung im Jahr 2020 so nicht mehr aussehen sollte.

Seit 2018 stellen Banken und IT-Dienstleister ihre Prozesse und Anwendungen auf den neuen, bundesweit einheitlichen Standard „Digitaler Finanzbericht“ um, der eine medienbruchfreie Übertragung des Jah-



**Frank Fiolka**  
Wirtschaftsprüfer  
Domus AG  
BERLIN

resabschlusses an die Bank ermöglicht. Das System folgt dabei dem Motto: einmal digital, immer digital.

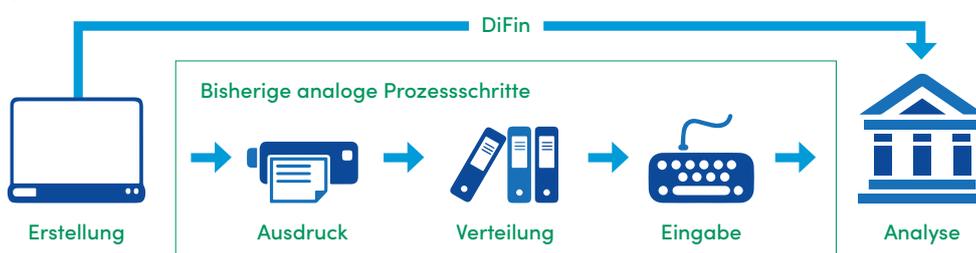
In der Liste der fast 900 am Digitalen Finanzbericht teilnehmenden Banken finden sich neben fast allen Sparkassen und Volksbanken inzwischen auch immer mehr für die Immobilienwirtschaft bedeutsame Kreditinstitute und Förderbanken (wie zum Beispiel die Deutsche Bundesbank, die Deutsche Kreditbank AG, die Investitionsbank Berlin, die Investitionsbank des Landes Brandenburg oder die NRW-Bank).

## Verfahren des Digitalen Finanzberichts

Das Verfahren des Digitalen Finanzberichts basiert auf der bereits von der elektronischen Steuerbilanz (E-Bilanz) her bekannten und bewährten XBRL-Taxonomie (EXTensible Business Reporting Language) und greift auf die dafür bereits vorhandene technische Infrastruktur zurück. Da die Kerntaxonomie die Posten der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen nicht berücksichtigt, steht beim Digitalen Finanzbericht seit 2020 zusätzlich eine Branchentaxonomie mit den Posten der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen zur Verfügung.

## Einreichung des Jahresabschlusses – alter und neuer Weg

Digitaler Finanzbericht



Quelle: [www.digitaler-finanzbericht.de](http://www.digitaler-finanzbericht.de)



Die Übermittlung von Jahresabschlüssen, Finanzberichten oder Bilanzen erfolgt zunehmend digital. So reduziert sich unter anderem der administrative und zeitliche Aufwand. Der Digitale Finanzbericht (DiFin) steht als Begriff sowohl für den Prozess als auch für das standardisierte Übermittlungsverfahren

## Vorteile des Digitalen Finanzberichts für Wohnungsunternehmen

- Sicherer und dokumentierter elektronischer Übertragungsweg: die Daten werden vor unberechtigtem Zugriff (Vertraulichkeit) und Veränderungen (Datenintegrität) geschützt
- Insgesamt weniger administrativer und zeitlicher Aufwand
- Geringere Prozesskosten und weniger anfallendes Papier
- Der fehleranfällige Medienbruch bei der Übertragung der Abschlüsse entfällt

### Dienstleistungsangebot zum Digitalen Finanzbericht

Die Prüfungsverbände und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften verfügen über die Technologie und das Know-how zur elektronischen Übertragung von Jahresabschlüssen im Format XBRL. Auf dieser erprobten und bewährten technischen Infrastruktur baut auch das standardisierte Übermittlungsverfahren des Digitalen Finanzberichts auf.

Nötig ist dazu lediglich, dass Unternehmen einmalig die Teilnahme am DiFin-System gegenüber ihrer Bank erklären und ihren Prüfungsverband oder die verbandsnahe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Übermittlung beauftragen.

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. und die Domus AG haben Anfang 2020 begonnen, ihren Mandanten und Mitgliedern den Digitalen Finanzbericht anzubieten. Inzwischen hat sich der Digitale Finanzbericht etabliert. Bei Domus und BBU nutzen immer mehr Unternehmen das neue Angebot, weil sie ihren Kreditgebern notwendige Informationen zeitgemäß digital und ohne Medienbruch übermitteln wollen.

Übertragen wird beim Digitalen Finanzbericht die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung

nach Ende der Prüfung aus der Prüfungssoftware Audit-Template über eine Schnittstelle – den XBRL-Publisher – an die kreditgebenden Banken. Domus und BBU übermitteln zusätzlich mit dem Digitalen Finanzbericht der Bank auch den mit qualifizierter elektronischer Signatur versehenen Prüfungsbericht. Die unsichere Versendung der Prüfungsberichte per E-Mail beziehungsweise lästige Versendung von gebundenen Prüfungsberichten per Post an die Banken hat damit ein Ende.

### Fazit

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass auch die aktuell noch fehlenden Banken am Digitalen Finanzbericht teilnehmen und sich der DiFin zu einem Standard bei der Berichterstattung der Unternehmen an ihren Kreditgeber entwickelt. Für weitergehende Fragen stehen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zur Verfügung.

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de) und [www.digitaler-finanzbericht.de](http://www.digitaler-finanzbericht.de)

## Systemstruktur



Quelle: [www.digitaler-finanzbericht.de](http://www.digitaler-finanzbericht.de)

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# EK-02-Abgeltungssteuer vor dem Bundesverfassungsgericht

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die EK-02-Abgeltungssteuer eingeführt – die zwangsweise Besteuerung noch vorhandener unversteuerter EK-02-Bestände, die vor allem aus der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit resultierten. Dies hat erhebliche Bedeutung für Wohnungsunternehmen.

Von Ingeborg Esser und Antje Große

**D**er § 38 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) hat mit dem Jahressteuergesetz 2008<sup>1</sup> eine Änderung erfahren, die für Wohnungsunternehmen erhebliche steuerliche Lasten bedeutet hat: die Verpflichtung zur ausschüttungsunabhängigen pauschalen Abgeltung noch vorhandener EK-02-Bestände.

## Herkunft und Besteuerung des EK 02

Das sogenannte EK 02 stammt aus dem System des körperschaftsteuerlichen Anrechnungsverfahrens, das bis 2000 galt und ab 2001 durch das Definitivsystem der Körperschaftsteuer ersetzt wurde. Im Zuge des damaligen Systemwechsels wurde unter anderem die Übergangsvorschrift des § 38 KStG eingeführt, die – zeitlich befristet bis 2019 – die Rechtsfolgen des Anrechnungsverfahrens fortführen sollte. Das heißt, kam es während des Übergangszeitraums des § 38 KStG<sup>2</sup> zu Ausschüttungen, erfolgte für den Teil der Ausschüttung, für den EK 02 als verwendet galt, eine steuerliche Nachbelastung in Höhe von drei Siebtel der Ausschüttung (Herstellung der sogenannten Ausschüttungsbelastung); wurde dagegen nicht aus dem EK 02 ausgeschüttet, blieb dieses weiterhin unversteuert.

## Betroffenheit

Von der EK-02-Problematik waren vor allem ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen in Westdeutschland betroffen, die 1990 aus der Wohnungsgemeinnützigkeit in die Steuerpflicht entlassen wurden. Systemimmanent wurde das während der Steuerfreiheit bis 1990 angesammelte Vermögen einschließlich der stillen Reserven dem EK 02 zugeordnet.

Darüber hinaus verfügten auch Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland über erhebliche Bestände an EK 02, die aus der Teilentlastung der Zinsen für die



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

wohnungswirtschaftlichen Altschulden im Jahr 1993 sowie aus den bis einschließlich 2000 erhaltenen Investitionszulagen stammten.

## Systemänderung – EK-02-Abgeltungssteuer

Mit dem Jahressteuergesetz 2008 wurde die sogenannte EK-02-Abgeltungssteuer eingeführt – die verpflichtende ausschüttungsunabhängige Abgeltung aller noch vorhandener EK-02-Bestände mit 3%.<sup>3</sup> Bei einem geschätzten EK-02-Bestand im Bereich der Wohnungswirtschaft von circa 88 Mrd. €<sup>4</sup> hätte die zwangsweise Besteuerung erhebliche steuerliche Belastungen mit nicht vertretbaren wirtschaftlichen und damit wohnungspolitischen Folgen gehabt.

## Antragswahlrecht zur Weiteranwendung der bisherigen Rechtslage des § 38 KStG

Im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens konnte erreicht werden, dass die zunächst für alle Unternehmen angedachte verpflichtende EK-02-Abgeltungssteuer in ein Wahlrecht (zumindest) für eine bestimmte Gruppe von Wohnungsunternehmen umgestaltet wurde. Das vom GdW geforderte allgemeine Antragswahlrecht für alle betroffenen Unternehmen wurde nicht gewährt.

Das Antragswahlrecht<sup>5</sup> wurde eingeräumt ...

- steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG sowie
- steuerpflichtigen Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft, an denen unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 50 % juristische Personen des öffentlichen Rechts oder Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG allein oder gemeinsam beteiligt sind, unter der weiteren Voraussetzung, dass deren Umsatzerlöse überwiegend aus der Verwaltung



**Antje Große**  
Referentin Steuern  
GdW  
BERLIN

und Nutzung eigenen zu Wohnzwecken dienenden Grundbesitzes, der Betreuung von Wohnbauten sowie der Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen stammen.

Bei Wohnungsunternehmen, die den Antrag auf Weiteranwendung gestellt und die Voraussetzungen bis zum Auslaufen des Übergangszeitraums eingehalten haben, blieb es dabei, dass es nur im Ausschüttungsfall bei Verwendung von EK 02 zu einer Besteuerung diesbezüglich kam. Der Übergangszeitraum des § 38 KStG ist zwischenzeitlich am 31. Dezember 2019 ausgelaufen, so dass bei Ausschüttungen von Wohnungsunternehmen das Thema EK 02 nun keine Rolle mehr spielt.

Wohnungsunternehmen, die die EK-02-Abgeltungssteuer zwangsweise zahlen mussten – das waren regelmäßig private Wohnungsgesellschaften oder Tochterunternehmen von Wohnungsgenossenschaften, die zwar die geforderte (wohnungswirtschaftliche) Umsatzgrenze einhielten, deren Anteile allerdings nicht mehrheitlich von Kommunen oder anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder gemeinnützigen Institutionen gehalten wurden – sind juristisch gegen diese Ungleichbehandlung vorgegangen.

### Bundesverfassungsgericht

Ein solches EK-02-Verfahren ist nun beim Bundesverfassungsgericht anhängig.<sup>6</sup> Vorangegangen war das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Oktober 2015.<sup>7</sup> Der Bundesfinanzhof hielt die EK-02-Abgeltungssteuer und das Antragswahlrecht für verfassungsgemäß. Er verneint einen Verstoß gegen das Gleichheitsgebot des Art. 3 GG. Er stellte zwar fest, dass die Einräumung des Antragswahlrechts eine Besserstellung steuerbefreiter Körperschaften sowie bestimmter Körperschaften und Erwerbs- und Wohnungsgenossenschaften aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft bedeute. Aufgrund des Vorliegens sachlicher Gründe für die unterschiedliche Behandlung innerhalb der Gruppe von Wohnungsunternehmen sei diese Besserstellung jedoch gerechtfertigt. Mithin liege keine Verfassungswidrigkeit vor. Hiergegen wendet sich die Beschwerdeführerin.

Das Bundesverfassungsgericht hat nun die Möglichkeit, sich zur EK-02-Abgeltungssteuer und der Ausgestaltung des Antragswahlrechts zu äußern. Hierfür hat es das Institut der Wirtschaftsprüfer, den Bundesverband der Deutschen Industrie und die Bundessteuerberaterkammer um Stellungnahme zu einem vorgegebenen Fragenkatalog gebeten. Die Art der Fragestellungen lässt darauf schließen, dass sich das Bundesverfassungsgericht nicht nur mit der Herkunft des EK 02 und dem Systemwechsel – weg von der ausschüttungsabhängigen Besteuerung im Verwendungsfall hin zu einer ausschüttungsunabhängigen Abgeltungssteuer – beschäftigen wird. Es wird insbesondere damit gerechnet, dass es sich auch



Die EK-02-Abgeltungssteuer ist nun beim Bundesverfassungsgericht anhängig. Dies ist von erheblicher Bedeutung für Wohnungsunternehmen



### Zum Nachlesen ...

Die GdW Arbeitshilfe 58 „Geänderte steuerliche Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ erläutert unter anderem die mit dem Jahressteuergesetz 2008 eingeführte Abgeltungssteuer auf die vorhandenen EK-02-Bestände und das Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung des § 38 KStG a.F.

Bestellung unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

mit der Frage auseinandersetzen wird, ob nicht ein allgemeines Antragswahlrecht für alle Unternehmen mit EK-02-Bestand hätte gewährt werden müssen.

Der Ausgang vor dem Bundesverfassungsgericht bleibt abzuwarten. Auch der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände begleiten eine Gruppe von Wohnungsunternehmen im Rahmen eines Musterverfahrens.<sup>8</sup> Dieses Verfahren ruht bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsbeschwerde.

<sup>1</sup> BGBl. I 2007, 3150.

<sup>2</sup> Ursprünglich umfasste der Übergangszeitraum 15 Jahre; dieser wurde später auf 18 Jahre verlängert (31.12.2019).

<sup>3</sup> vgl. § 38 Abs. 4 ff. KStG 2002 i.d.F. JStG 2008.

<sup>4</sup> Vom Gesamtbestand an ehemaligem EK 02 von circa 98 Mrd. € (siehe Ziffer 28 der BR-Drucksache 220/07 – Beschluss – vom 11.5.2007) entfielen rund 78 Mrd. € auf die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Westdeutschland und geschätzt 10 Mrd. € auf die Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland.

<sup>5</sup> vgl. § 34 Abs. 16 KStG 2002 i.d.F. JStG 2008.

<sup>6</sup> Az. beim BVerfG: 2 BvR 988/16.

<sup>7</sup> vgl. BFH-Urteil vom 28.10.2015, Az.: I R 65/13, BStBl. II 2016, S. 414 ff.

<sup>8</sup> Musterverfahren – anhängig beim FG München (Az.: 7 K 2312/13).

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Digitalisierung der Jahresabschlussprüfung

Bei der Prüfung von Jahresabschlüssen und in der Genossenschaftsprüfung hat die Corona-Pandemie der Digitalisierung einen Schub verliehen. War ursprünglich geplant, die Prozessänderungen bei der Prüfung über drei Jahre zu strecken, ging nun vieles ganz schnell.

Von Frank Fiolka

**B**ei der Digitalisierung des Prüfungsprozesses für Jahresabschlussprüfungen der Domus AG sowie des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für genossenschaftliche Pflichtprüfungen war es den Wirtschaftsprüfern wichtig, auch die kleinen Wohnungsunternehmen mitzunehmen. Die Strategie war deshalb auf die Jahre 2020 bis 2022 ausgerichtet und sollte sich an die unterschiedlichen Digitalisierungsgeschwindigkeiten der jeweiligen Wohnungsunternehmen anpassen. Der erste Lock-down in der Corona-Pandemie erforderte dann aber eine massive Änderung des Plans. Kurz gesagt: Alle Digitalisierungsprodukte mussten bei allen Prüfungen sofort eingesetzt werden.

Nachfolgend wird gezeigt, wie weit die Digitalisierung der Prüfung vorangekommen ist und wie es in den nächsten Jahren weitergeht.

## Qualifizierte elektronische Signatur

Bereits vor der Änderung der Wirtschaftsprüferordnung in 2018 erbat sich die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen den Prüfungsbericht zusätzlich in elektronischer Form als PDF. Berufsrechtlich war das allerdings nur in der Form eines „Unverbindlichen Ansichtsexemplars“ möglich.

Nach der Gesetzesänderung gilt: Der Prüfungsbericht ist eine Urkunde und deshalb ist er nach §§ 126 f. BGB vom Wirtschaftsprüfer entweder ei-



**Frank Fiolka**  
Wirtschaftsprüfer  
Domus AG  
BERLIN

genhändig unter Hinzufügung des Namens zu unterzeichnen oder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur zu versehen. Die Vorteile für den Mandanten liegen auf der Hand:

- keine komplizierten Verteilprozesse bei der Weitergabe des Prüfungsberichts an Gremien,
- die Prüfungsberichte können leichter vervielfältigt werden, wenn beispielsweise eine neue Bank als Geschäftspartner hinzukommt,
- weniger Platzbedarf für die Archivierung,

## Prozessstruktur der digitalen Prüfung





Für die qualifizierte elektronische Signatur auf Prüfungsberichten im PDF-Format werden eine Signaturkarte und ein Kartenlesegerät verwendet

- Nachhaltigkeit durch weitgehenden Verzicht auf Papier.

Die qualifizierte elektronische Signatur bringt einen weiteren Vorteil mit sich: Es lässt sich jederzeit feststellen, ob die Unterschrift echt ist und der Prüfungsbericht nach der Signatur nicht mehr verändert wurde.

### Prüfersoftware mit Online-Synchronisation

Die im GdW organisierten Prüfungsverbände und die verbandsnahen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften setzen einheitlich die Prüfersoftware AuditTemplate ein. Mit einem speziell für Wohnungsunternehmen entwickelten Real-Estate-Template wird dabei der gesamte Prüfungsworkflow dokumentiert, beginnend mit dem Einlesen der Kontensalden über die Prüfung interner Kontrollen in der Hausbewirtschaftung bis zum fertigen Prüfungsbericht. Domus und BBU entschlossen sich 2019, alle Daten zentral auf einem Smartsync-Server zu sichern. Dabei befinden sich lediglich temporäre lokale Kopien auf den Laptops des Prüfungsteams. Bei bestehender Internetverbindung erfolgt im Hintergrund eine Synchronisation mit der Mutterdatei auf dem Server.

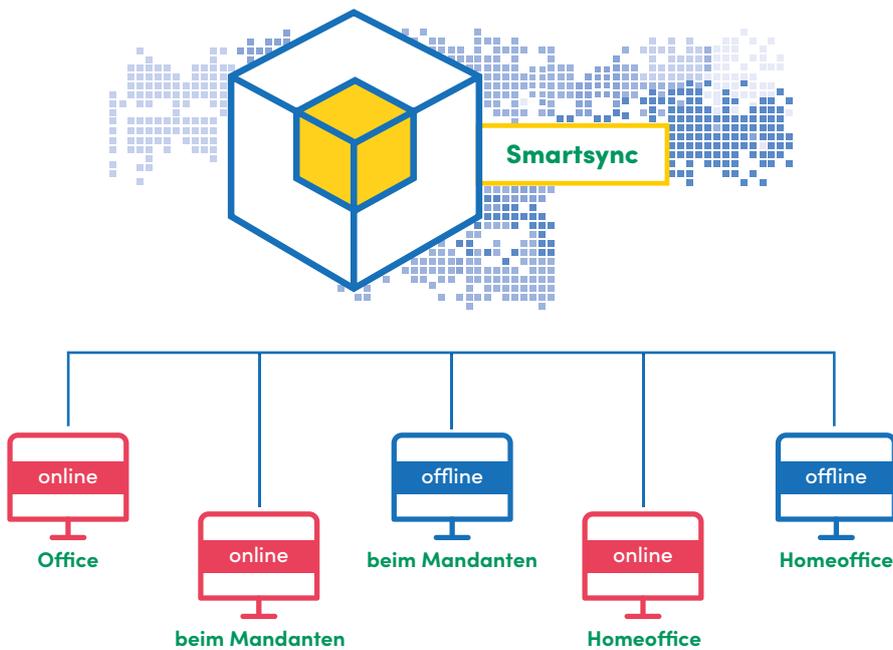
Was passiert aber, wenn einmal kein Internet verfügbar ist oder die Bandbreite für Datenübertragungen einfach nicht reicht? Zu den Vorteilen der Smartsync-Server-Technologie gehört die Erhöhung der Datensicherheit und dass ein gleichzeitiges Arbeiten der Mitglieder des Prüfungsteams an verschiedenen Standorten möglich ist sowie, dass Smartsync es erlaubt online oder offline zu arbeiten. Herausfor-

Validierungsstatus: Jeder Empfänger kann die Signatur auf ihre Gültigkeit überprüfen

derungen sind in diesem Kontext neben ländlichen Strukturen mit einer schlechten Internetversorgung oft auch moderne Bürogebäude mit dicken Betonwänden bei einer engen Bebauung. Mit Smartsync stellt das allerdings kein Problem mehr dar, weil die Synchronisation erfolgt, sobald der Prüfer wieder Internetempfang hat.

### Kollaboration über die Cloud

Gute Cloudlösungen bieten mehr als die Ablage von Daten. Die tief in die Prüfungssoftware Audit-Template integrierte Caseware-Cloud bildet als Kollaborationsplattform alle Kommunikationsprozesse mit dem Mandanten ab (siehe Kasten auf Seite 20). So werden etwa offene Anfragen während der Prüfung komfortabel nachverfolgt und Zugriffsrechte auf >



Varianten hybrider Arbeitsformen bei der Jahresabschlussprüfung

Daten gezielt gesteuert. Der Produktivstart im Januar 2020 mit einigen größeren Wohnungsunternehmen wurde als Reaktion auf den ersten Lockdown kurzfristig ausgeweitet. Inzwischen nutzen fast alle Mandanten das Medium.

#### Strukturierte Datenabfrage – AuditPBC+

Vor Beginn einer Prüfung bereitet der Mandant jährlich zahlreiche Dokumente für den Prüfer auf („prepared by client“, PBC). Welche Unterlagen für die Prüfung tatsächlich notwendig sind, ist den Mandanten manchmal nicht ganz klar. Zur strukturierten Abfrage

der benötigten Unterlagen bietet es sich daher an, speziell auf Wohnungsunternehmen zugeschnittene Abfragechecklisten über die Caseware-Cloud zu versenden. Der Vorteil ist, dass alle Beteiligten die Dateianforderungen stets im Blick haben, sehen, was bereits hochgeladen ist, welche Dokumente noch fehlen, ob der Prüfer das Dokument akzeptiert hat und ob es Rückfragen zu einzelnen Dokumenten gibt.

AuditPBC+ wird die Kommunikation in der Prüfung weiter verändern. Die Fragen des Prüfers konzentrieren sich noch stärker auf die wesentlichen Sachverhalte. Damit bleibt bei der Prüfung mehr Zeit für den Blick über den Tellerrand, um dem Mandanten einen echten Mehrwert zu liefern.

#### Ausblick

Mancher Mandant wird sich besorgt fragen, ob die Prüfer künftig noch persönlich ins Haus kommen. Die Antwort lautet: Ja, aber möglicherweise nicht während der ganzen Prüfung! Die Digitalisierung erleichtert viele Standardprozesse bei der Prüfung. Fahrwege und Fahrzeiten zum Mandanten fallen weg. Die Digitalisierung kann den Erkenntnisgewinn eines persönlichen Gesprächs während der Prüfung aber nicht ersetzen. Auch wenn in der Corona-Pandemie ausnahmsweise eine Prüfung auch einmal ganz ohne persönlichen Kontakt abläuft, ist das kein Zukunftsmodell. Persönliche Gespräche dienen dabei nicht nur der Sicherung einer hohen Prüfungsqualität etwa bei der Aufnahme der internen Prozesse und Kontrollen (IKS). Nach fast einem Jahr Prüfung in der Pandemie ist den Akteuren bei Domus und BBU mehr als je zuvor bewusst, wie wichtig der persönliche Kontakt zwischen Mandant und Prüfer ist.

## Vorteile der Caseware-Cloud als Plattform

- Diskussion mit Mandanten
- Datenablage
- Aufgaben an Mandanten verschicken
- Dateianforderung senden und empfangen
- Interner Chat

## Sicherheit und Datenschutz bei Caseware-Cloud

- Alle Anforderungen der DSGVO werden erfüllt; Server ausschließlich in der EU
- Sichere Kommunikationsplattform mit Berechtigungs- und Zugriffskonzept
- SOC 2 Type 2-Zertifizierung für Verarbeitung und Übertragung von Daten sowie beim Speichern von Daten
- Zertifiziert nach ISO 27001
- Einsatz bei Geheimnisträgern (WP) durch Bestätigung nach § 50a WPO erlaubt

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

**HAUFE.**

# „WIR SORGEN FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM IN EUROPÄISCHEN METROPOLEN.“



**Dirk Lönnecker**  
Vorstand der LiM Living  
in Metropolises SCE

L'Immo vom 23.08.2021

**Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung**  
up to date in der Immobilienbranche.

Iris Jachertz, Dirk Labusch und  
Jörg Seifert von den Fachmagazinen  
DW Die Wohnungswirtschaft und  
immobilienwirtschaft fragen nach.

**Jede Woche neu.**  
Mit führenden Experten.



**L'Immo**  
Der Podcast von  
Haufe.Immobilien

**JETZT REINHÖREN**  
Keine Folge verpassen!  
[podcast.haufe.de/immobilien](https://podcast.haufe.de/immobilien)



BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Angemessene Eigenkapitalverzinsung

Bei Investitionsentscheidungen stellt sich regelmäßig die Frage nach der Höhe der Eigenkapitalverzinsung. Lange Zeit wurde sie durch Vorgaben aus der Zeit der Gemeinnützigkeit bestimmt und pauschal mit 4 % angesetzt. Die Niedrigzinsphase erfordert unter dem Gesichtspunkt adäquater Opportunitätskosten eine Überprüfung.

Von Christian Gebhardt

**E**ine mögliche Ableitung der angemessenen Eigenkapitalverzinsung könnte über den Branchendurchschnitt als Benchmark erfolgen. Dabei stellt sich vor allem die Frage der Vergleichbarkeit. Der GdW erhebt jährlich mittels der Jahresstatistik betriebswirtschaftliche Kennzahlen. Die durchschnittliche Eigenmittelrentabilität der GdW-Mitgliedsunternehmen betrug im Jahr 2018 5,0 % (vgl. Tabelle 1).

## Ableitung der angemessenen Eigenkapitalverzinsung

Die Eigenmittelrentabilität wird als Quotient aus dem Jahresergebnis nach Ertragsteuern und den bilanziellen Eigenmitteln (Eigenkapital zuzüglich anteiliger Rückstellungen und Sonderposten) gebildet. Die Kennzahl zeigt die Verzinsung (Dividende und Thesaurierung, jedoch ohne Kursbeziehungswise Wertsteigerung) des von den Gesellschaftern in das Wohnungsunternehmen eingebrachten Kapitals.

Infolge der Nichtberücksichtigung der stillen Reserven der Immobilienwerte bei der Ermittlung der Kennzahl ist die Heranziehung als Branchenbenchmark nur sehr bedingt gegeben. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven in den Immobilienbeständen würde die Eigenmittelrentabilität erheblich niedriger ausfallen.

Bei Wohnungsunternehmen, die ihre Bilanzen auf der Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufstellen, werden die stillen Reserven der Immobilienwerte aufgedeckt und somit im Eigenkapital berücksichtigt.

Die Deutsche Wohnen SE weist in ihrem Geschäftsbericht 2019 eine Dividendenrendite in Höhe von 2,2 % aus.<sup>1</sup> Die Dividendenrendite der Vonovia SE lag im Jahr 2019 bei 3,3 %.<sup>2</sup> Bei der Dividendenrendite wird die ausgeschüttete Dividende ins Verhältnis



**WP Christian Gebhardt**

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

zum Börsenkurs der Aktie gesetzt. Durch die Kennzahl wird die Effektivverzinsung des Kapitals ausgedrückt, welches der Aktionär in ein Unternehmen investiert hat.

Eine Einschränkung beim Vergleich der Renditen ist, dass sich die Geschäftsmodelle der Wohnungsunternehmen zum Teil unterscheiden. Nur bei identischen Geschäftsmodellen und Investitionsstrategien ist ein direkter Vergleich möglich.

## Ableitung der angemessenen Eigenkapitalverzinsung über die Art der Finanzierung

Eine weitere Möglichkeit zur Ermittlung einer angemessenen Eigenkapitalverzinsung könnte die Risikobetrachtung bei der Art der Finanzierung des Wohnungsunternehmens sein. Wohnungsunternehmen als kapitalintensive Branche sind geprägt durch einen hohen Grad der Fremdkapitalfinanzierung.

Im Gegensatz zum Fremdkapital unterliegt Eigenkapital der vollen Haftung. Nach EU-Beihilferecht gilt eine Eigenkapitalrendite, die den relevanten Swap-Satz – also den Zinssatz, dessen Fälligkeit der Dauer des Investitionszeitraums entspricht – zuzüglich eines Aufschlags von 100 Basispunkten nicht übersteigt, in jedem Fall als angemessen.<sup>3</sup> In diesem Zusammenhang wird der relevante Swap-Satz als angemessene Rendite für eine risikofreie Investition angesehen. Der Aufschlag dient unter anderem als Ausgleich für Liquiditätsrisiken (eingeschränkte Fungibilität) im Zusammenhang mit der Bindung von Kapital (unternehmerisches Risiko).

Der SWAP-Zinssatz mit einer 30-jährigen Laufzeit belief sich zum 30. September 2020 auf nahezu Null. Wird auf diesen ein Risikoaufschlag von 100 Basispunkten berücksichtigt, würde sich eine angemessene Eigenkapitalrendite in Höhe von rund 1,0 % ergeben.

Im Vergleich lag der durchschnittliche Zinssatz für grundpfandrechtl. abgesicherte Darlehen für Neubau-, Modernisierungs-, Sanierungsmaßnahmen

Tabelle 1:

**Eigenmittelrentabilität**

Durchschnittliche Eigenmittelrentabilität in %

Unternehmen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Alte Länder</b>										
Genossenschaften	3,5	3,9	3,9	4,4	4,2	4,4	4,4	4,7	4,6	4,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,3	5,4	5,7	6,2	6,1	6,6	6,9	7,0	6,5	7,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,5	4,7	4,9	5,5	5,4	5,8	6,1	6,2	5,7	6,5
<b>Neue Länder</b>										
Genossenschaften	1,5	1,9	2,3	1,9	2,0	2,8	2,0	2,7	2,5	2,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,5	1,8	2,7	2,7	2,5	3,9	3,6	3,6	3,5	3,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,5	1,9	2,5	2,3	2,2	3,4	2,7	3,1	3,0	3,5
<b>Deutschland insgesamt</b>										
Genossenschaften	2,4	2,9	3,0	3,1	3,0	3,6	3,2	3,7	3,6	3,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,6	3,8	4,4	4,7	4,7	5,6	6,0	5,9	5,3	5,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,0	3,3	3,8	4,0	3,9	4,8	5,0	4,9	4,5	5,0

Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021, Berlin, November 2020, S. 108

und Umschuldungen mit einer Laufzeit von 30 Jahren in 2020 bei durchschnittlich 1,0 %. Würde hier ein Risikozuschlag für Eigenkapital mit 100 Basispunkten berücksichtigt werden, würde die risikoorientierte Eigenkapitalrendite bei 2,0 % liegen.

**Zwischenfazit**

Die unterschiedlichen Ergebnisse zeigen, dass die angemessene Eigenkapitalrendite von Wohnungs- und Immobilienunternehmen unter Risikoaspekten bei Ableitung anhand von Branchenwerten und Art der Finanzierung sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Niedrigzinsphase hat einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der angemessenen Eigenkapitalverzinsung. Insgesamt würde sich aus den dargestellten Betrachtungsweisen eine Bandbreite für die Ableitung der marktüblichen Mindestrendite von 1,0 % bis 5,0 % ergeben. Die große Spreizung des Ergebnisses zeigt aber auch, dass die Ableitung anhand von Branchenwerten und der Art der Finanzierung nur zu bedingt befriedigenden Ergebnissen führt.

**Ableitung der Eigenkapitalverzinsung aus dem Kapitalmarkt**

Grundsätzlich steigt die marktübliche Mindestrendite mit zunehmendem Investitionsrisiko. Die Beziehung zwischen Risiko und Renditeerwartung ist fester Bestandteil der Kapitalmarkttheorie und damit ein zentrales Element zur Ableitung der angemessenen marktüblichen Mindestrendite.

Für die Ermittlung der unternehmensindividuellen Eigenkapitalrenditen kann auf die im Rahmen der Unternehmensbewertung bewährte Methode des CAPM-Modells (Capital Asset Pricing Model) zurückgegriffen werden. Mittels des CAPM lassen sich Eigenkapitalrenditen aus Unternehmenssicht ableiten. Diese entsprechen dem Kapitalisierungszinssatz.

Nach dem CAPM entsprechen die Opportunitätskosten von Eigenkapitaltiteln der Rendite risikofreier Anlagen zuzüglich einer Risikoprämie. Die Risikoprämie ergibt sich aus dem Produkt der Überrendite des Marktportfolios risikobehafteter Anlagen gegenüber der Rendite risikofreier Wertpapiere und dem systematischen Risiko des Eigenkapitaltitels, repräsentiert durch den Betafaktor.

Bei der Ermittlung der Risikoprämie nach dem CAPM werden persönliche Ertragsteuern der Anteilseigner („mittelbare Typisierung“) nicht berücksichtigt. Auf diese Weise ist eine konsistente Behandlung der Ertragsteuern bei der Ableitung der Nettoausschüttungen einerseits und des Kapitalisierungszinssatzes andererseits gewährleistet.

Die Rendite wird im Rahmen des CAPM wie folgt ermittelt:

$$r_{EK}^{vEst} = r_f + MRP^{vEst} \times \beta$$

$r_{EK}^{vEst}$  = Kapitalisierungszinssatz

$r_f$  = Basiszinssatz

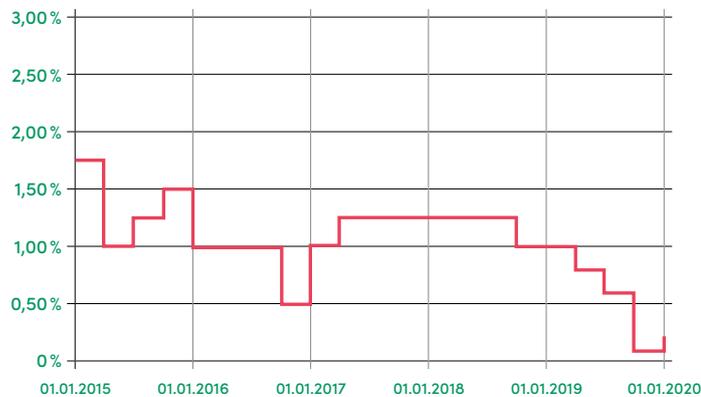
$MRP^{vEst}$  = Markttrisikoprämie

$\beta$  = Betafaktor

&gt;

Abbildung 1:

## Entwicklung des risikofreien Basiszinssatzes 01/2015 bis 12/2019



### A) ABLEITUNG DES RISIKOFREIEN BASISZINSSATZES

Für die Ableitung des risikolosen Basiszinssatzes kann von dem am Markt beobachteten Zinssatz für eine (quasi) risikofreie Kapitalmarktanlage ausgegangen werden. Dabei kann der Basiszinssatz für die langfristig erzielbare Rendite von Anleihen öffentlicher Emittenten herangezogen werden.

In der Praxis hat sich die Ableitung des Basiszinssatzes auf Grundlage der Svensson-Methode bewährt. Aktuell liegt der risikofreie Basiszinssatz bei 0,20 % (vgl. Abbildung 1).

### B) ABLEITUNG DER MARKTRISIKOPRÄMIE (MRP)

Ein unternehmerisches Engagement ist stets mit Risiken und Chancen verbunden. Deshalb können die zukünftigen finanziellen Überschüsse nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Die Übernahme dieser unternehmerischen Unsicherheit (des Unternehmerrisikos) lassen sich Marktteilnehmer durch Risikoprämien abgeltet. Da Investoren ein besonderes Risiko bei der Geldanlage in Unternehmen (Anlagerisiko) eingehen, ist ein Zuschlag auf den Kapitalmarktzins notwendig (Risikozuschlag).

Um Risikoäquivalenz mit dem zu diskontierenden Zahlungsstrom herzustellen, muss sich die Ermittlung des Risikozuschlags an der Risikostruktur des zu bewertenden Unternehmens orientieren. Die Berechnung der kapitalmarktorientierten Risikoprämie erfolgt durch Bildung der Differenzrendite zwischen Anlagen in Unternehmensanteilen (Aktien) und risikolosen Anlagen. Kapitalmarktuntersuchungen haben gezeigt, dass Investitionen in Aktien in der Vergangenheit höhere Renditen erzielten als Anlagen in risikoarme Gläubigerpapiere. Die Marktrisikoprämie (Differenzrendite) auf Empfehlung des Fachausschusses für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft (FAUB) des Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) liegt derzeit vor persönlicher Einkommensteuer zwischen 6,0 % und 8,0 %.

### C) ABLEITUNG DES BETAFAKTORS (B)

Die Marktrisikoprämie ist im Hinblick auf die spezielle Risikostruktur des Bewertungsobjekts zu modifizieren. Dieses unternehmens- und branchenspezifische Risiko wird im sogenannten Betafaktor ausgedrückt.

Tabelle 2:

## Übersicht der Bewertungsparameter für die Ermittlung des CAPM

Parameter	Quelle	Parametervergleichswerte
<b>Basiszinssatz</b>	Abgeleitet aus zukunftsorientierten Zerobond-Zinssätzen nach der Svensson-Methode	0,20%
<b>Betafaktor (unlevered)</b>	Vergleichsunternehmen: Deutsche Wohnen SE LEG Immobilien AG TAG Immobilien AG Vonovia SE	0,15
<b>Betafaktor (relevered)</b>	$\beta_v = \beta_u + \beta_u \cdot (1-s) \cdot \frac{FK_M}{EK_M}$ $\beta_v$ = Betafaktor des verschuldeten Unternehmens (relevered Beta) $\beta_u$ = Betafaktor des unverschuldeten Unternehmens (unlevered Beta) S = Unternehmenssteuersatz FKM = Marktwert des Fremdkapitals EKM = Marktwert des Eigenkapitals	0,40 (Ermittlung bei einer Zielkapitalstruktur von 40,0% Eigenkapital zu 60,0% Fremdkapital)
<b>Marktrisikoprämie</b>	Empfehlung des FAUB des IDW	8,00%

Der Betafaktor stellt eine Maßzahl zur Korrelation des Wertes des Unternehmens mit allgemeinen Schwankungen des Marktes dar. Ein Betafaktor kleiner 1 bedeutet, dass der Wert des Eigenkapitals des Unternehmens im Durchschnitt unterproportional auf Schwankungen des Marktes reagiert, ein Betafaktor größer 1 bedeutet, dass der Wert des Eigenkapitals des Unternehmens überproportional auf Marktschwankungen reagiert.

Zur Ermittlung der spezifischen Risikoprämie werden börsennotierte Unternehmen herangezogen, die überwiegend in der gleichen Branche oder stark branchenverwandt tätig sind. Aktuell lassen sich (verschuldete) Betafaktoren je nach Verschuldungsgrad in einer Bandbreite zwischen 0,30 und 0,50 ableiten. Auf Basis der dargestellten Parameter würde sich auf der Grundlage des CAPM (vgl. Tabelle 2) eine unternehmensindividuelle Eigenkapitalrendite in Höhe von 3,4 % ( $r = 0,2\% + (8,0\% \times 0,4\%)$ ) ergeben.

#### Fazit

Eine betriebswirtschaftliche Ableitung der notwendigen Eigenkapitalverzinsung im Wohnungsunter-

nehmen ist nicht nur für die Entscheidung von langfristigen Investitionen sinnvoll, sie hilft auch bei der Diskussion mit Aufsichtsräten und Gesellschaftern. Gerade die Niedrigzinsphase verleitet dazu, die Eigenkapitalverzinsung eher mit dem Fremdkapitalzins zu vergleichen. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass es sich bei Eigenkapital um Haftkapital handelt und dieses bei wohnungswirtschaftlichen Investitionen über mehrere Jahrzehnte gebunden ist. Aus den dargestellten Betrachtungsweisen ergibt sich eine Bandbreite für die Ableitung der Eigenkapitalrendite, die zwischen 1,0 % bis 5,0 % liegen kann und die unternehmensindividuell abzuleiten ist.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Investitionsrechnung und angemessene Eigenkapitalverzinsung. —

<sup>1</sup> Vgl. Geschäftsbericht 2019 der Deutsche Wohnen SE, S. 9.

<sup>2</sup> Vgl. Geschäftsbericht 2019 der Vonovia SE, S. 49.

<sup>3</sup> Vgl. Freistellungsbeschluss Art. 5 Abs. 7 Voraussetzungen und Nr. 19 der Erwägungsgründe.

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

## PROFUNDES EXPERTENWISSEN

Strategisches Management ist die Königsdisziplin der BWL, sichert es doch den langfristigen Erfolg der Unternehmen. Das Buch stellt Konzepte, Instrumente und Werkzeuge vor, die speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfolgsentscheidend sind.

- ✓ Ziele, Visionen, Werte, Kultur, Innovationsmanagement, Prognose- und Entscheidungstechniken
- ✓ Mietersegmentierung und Marktpositionierung
- ✓ Produktpolitik, Mieterakquisition und Marketing
- ✓ Wertschöpfungsstrategien, Servicemanagement



377 Seiten  
Buch: € 59,95  
eBook: € 53,99

Jetzt bestellen:  
[www.haufe.de/fachbuch](http://www.haufe.de/fachbuch)  
(Bestellung versandkostenfrei),  
0800/50 50 445 (Anruf kostenlos)  
oder in Ihrer Buchhandlung

**HAUFE.**

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Grüne Finanzierung – Baustein der Nachhaltigkeit

Die EU-Kommission schreibt dem Finanzsystem eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung einer nachhaltigeren Wirtschaft zu. Sie hat deshalb einen Aktionsplan entwickelt, um das Thema Nachhaltigkeit im Finanzsektor zu verankern. Was kommt auf die Wohnungsunternehmen zu?

Von Christian Gebhardt

**D**er EU-Aktionsplan spezifiziert eine Strategie, um die Themen Finanzen und Nachhaltigkeit zu verknüpfen. Er sieht einen Katalog verschiedener Maßnahmen vor. Die Ziele des EU-Aktionsplans lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen (siehe Abbildung):

- Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen lenken,
- finanzielle Risiken managen, die sich aus ökologischen und sozialen Problemen ergeben (Einbettung in das Risikomanagement) und
- Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit fördern.

## Klassifikationssystem für nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeiten

Zu den wichtigsten Maßnahmen des EU-Aktionsplans gehören:

- die Erstellung eines klaren und detaillierten EU-Klassifikationssystems für nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeiten (EU-Taxonomie, siehe Kasten),
- die Einführung eines EU-Labels für grüne Finanzprodukte,
- die Stärkung der Transparenz von Unternehmen hinsichtlich ihrer Umwelt-, Sozial- und Governance-Politik (ESG), indem Berichtspflichten der Unternehmen angepasst werden,



**WP Christian Gebhardt**

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

- die Einführung eines „Green Supporting Factors“ in die EU-Aufsichtsregeln für Banken und Versicherungen.

## Ökologische Nachhaltigkeit steht derzeit im Fokus

Grundsätzlich umfasst der EU-Aktionsplan alle drei Dimensionen von Nachhaltigkeit, also Ökologie, Soziales und Ökonomie. Aktuell konzentriert sich die Gesetzgebung aber auf das erste Kriterium – die ökologische Nachhaltigkeit. Dabei werden folgende sechs Umweltziele verfolgt:

- Klimaschutz,
- Anpassung an den Klimawandel,
- nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen,
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling,
- Vermeidung und Reduktion der Umweltverschmutzung,
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme,
- Vereinbarkeit mit einem Mindestschutz von Arbeitnehmern.

## Festlegung von Screening-Kriterien durch die EU-Taxonomie-Verordnung

Der Entwurf der EU-Kommission für einen delegierten Rechtsakt zur Taxonomie-Verordnung (Taxonomie) definiert aktuell insbesondere für die ersten beiden Punkte technische Screening-Kriterien. Dies

sind Schwellenwerte, die erfüllt sein müssen, damit eine Aktivität als nachhaltig („Grün“) anzusehen ist.

Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem die Screening-Kriterien interessant, die im Zusammenhang mit der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stehen. Nach der Taxonomie soll ein Neubau zukünftig nur dann einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten, wenn der Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 20 % unter dem Schwellenwert des jeweiligen nationalen Niedrigstenergiegebäudes liegt.

In der Praxis würde dies bedeuten, dass mindestens ein KfW-Effizienzhausstandard 55 erreicht werden müsste, um die Anforderungen zu erfüllen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dieses Kriterium nicht geeignet. Gegenüber der EU-Kommission wurde gefordert, dass vielmehr auf die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Rahmen einer Quartiers- und Nutzenorientierung gesetzt werden sollte, um die Klimaschutzziele im Gebäudebestand zu erreichen.

### Berichterstattungspflichten für Unternehmen

Bisher sind nur große kapitalmarktorientierte Unternehmen mit mehr als 500 Beschäftigten von der Berichtspflicht (nichtfinanzielle Erklärung) betroffen. Diese Unternehmen werden zukünftig verpflichtet, für ihren Umsatz, die Ausgaben und Investitionen, den Anteil der nachhaltigen wirtschaftlichen Aktivität im Sinne der Taxonomie anzugeben. Die EU-Kommission prüft derzeit, ob die Berichtspflichten auch auf alle anderen Unternehmen ausgedehnt werden sollten.



Bericht der „Technical Expert Group on Sustainable Finance“

### Zukünftige Berichterstattungspflichten für Banken

Zukünftig müssen Banken offenlegen, wie nachhaltig ihre Finanzierungen im Sinne der Taxonomie sind. Dazu werden Daten von den Unternehmen benötigt, an die die Finanzierungen ausgereicht wurden. Auf Basis dieser Daten kann dann beurteilt werden, wie hoch der Anteil der wirtschaftlichen Tätigkeiten ist, die laut Taxonomie nachhaltig sind. Banken können sich aber auch gegen eine Offenlegung entscheiden. In diesem Fall muss die Finanzierung mit dem Hin-

## EU-Taxonomie und Bankenfinanzierung

Die Taxonomie stellt den Rahmen für die Beurteilung von Wirtschaftstätigkeiten und soll schrittweise in die EU-Rechtsvorschriften integriert werden. Sie entfaltet für Banken direkte Auswirkungen auf die Refinanzierung über Green Bonds und ist damit mittelbar relevant für die zugrundeliegenden grünen Kredite. Sie wird somit ein zentrales Element der Steuerung in den Banken und hat direkte Auswirkung auf zukünftige Finanzierungen.

weis versehen werden, dass die Taxonomie nicht berücksichtigt wird.

### Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Bei Immobilien hat sich die EU-Kommission im Rahmen der Taxonomie-Verordnung auf die Themen Neubau, den Erwerb und die Sanierung von Immobilien konzentriert. Ziel ist es, perspektivisch nur noch energiesparende und ressourceneffiziente Gebäude als zulässige, nachhaltige Anlagegegenstände zu klassifizieren.

Noch ist die Anwendung der Taxonomie freiwillig. Aber um die ambitionierten EU-Klimaschutzziele zu erreichen, ist es wahrscheinlich, dass es zu einer Ausweitung der Regulierung kommt und Immobilien mangels Einhaltung dann verpflichtender Taxonomiekriterien nicht mehr – oder nur mit verschlechterten Konditionen – finanziert werden können.

### Fazit

Die verpflichtenden Klimaziele für 2030 scheinen noch weit entfernt. Es empfiehlt sich aber dennoch, schon jetzt eine Nachhaltigkeitsstrategie für das Unternehmen und die Wohnungsbestände zu entwickeln. Eine intensive Auseinandersetzung mit der Taxonomie ist dabei unumgänglich.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und Grüne Finanzierung.

Weitere Informationen: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Ziele des EU-Aktionsplans

Neuausrichtung der Kapitalflüsse	Einbettung in das Risikomanagement	Förderung von Transparenz/ Langfristigkeit
1. Klassifikationssystem/Taxonomie 2. Standards und Label 3. Förderung von Investitionen 4. Anlage-/Finanzberatung 5. Benchmarks	6. Research und Ratings 7. Pflichten institutioneller Anleger (DisclosureVO) 8. Prudenzielle Anforderungen	9. Offenlegung, Rechnungslegung 10. Corporate Governance

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Zahlungen für Wohnungsbelegungsrechte

Zahlungen einer Gemeinde an ein Wohnungsunternehmen für die Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) mittels einer Kooperationsvereinbarung stellen keinen umsatzsteuerlichen Tatbestand dar. Zu den Hintergründen, Unterschieden und Wirkungen.

Von Prof. Dr. Michael Pannen

**D**as Bundesfinanzministerium (BMF) hat im September 2020 eine Anfrage des GdW zur Gewährung von Wohnungsbesetzungsrechten an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beantwortet, die ausweislich

des Wortlauts auch mit den obersten Finanzbehörden der Länder abgestimmt ist. Die damit verbundenen Wirkungen werden nachfolgend erläutert.

## Fragestellung

Aufgrund der sehr allgemeinen Formulierung dieser BMF-Antwort wurde in Fachkreisen die Frage aufgeworfen, ob auch bei Zahlungen einer Gemeinde an ein Wohnungsunternehmen für die Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) mittels einer Kooperationsvereinbarung ein eigenständiger Leistungsaustausch zwischen Gemeinde und Wohnungsunternehmen vorliegen könnte. Dies hätte – mangels Anwendung einer Befreiungsvorschrift – eine Umsatzsteuerpflicht zur Folge.

Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich in einer solchen Vereinbarung, nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes die Belegungs- und Mietpreisbindungen für die im Vertrag genannten Wohnungen um zum Beispiel 15 Jahre zu verlängern.



**StB Prof. Dr. Michael Pannen**

EBZ Business School,  
VdW Rheinland  
Westfalen e. V.  
BOCHUM,  
DÜSSELDORF

Für die Verlängerung der Belegungsrechte zahlt die Gemeinde einen einmaligen Zuschuss. Das Wohnungsunternehmen verpflichtet sich, die Wohnungen nur an Berechtigte nach den Bestimmungen der sozialen Wohnraumförderung zu vermieten und bei etwaigen Mieterhöhungen die bisherigen Grenzen zur Regelung der Miethöhe zu beachten.

Zusätzlich zur Verlängerung ist auch die erstmalige Einräumung von Belegungsrechten für die Gemeinden an einer bestimmten festgelegten Anzahl an Wohnungen, die bei Freiwerden durch die städtische Wohnungsvermittlung vermittelt werden, vorzufinden. Auch hier wird im Rahmen der Gewährung einer Zahlung durch die öffentliche Hand für die Bereitstellung einer vorgegebenen Anzahl an Wohnungen vom Wohnungsunternehmen die Einhaltung von Mietpreisbindungen und die Wohnungsvergabe an wohnberechtigte Haushalte nach dem Vorbild der Regularien der sozialen Wohnraumförderung verlangt.

Derartige Erwerbe oder Verlängerungen von Bindungen werden gegebenenfalls auch aus öffentlichen Haushalten oder Sondervermögen, insbesondere über ein Landesförderinstitut im Rahmen der Wohnraumförderung bezuschusst (zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen). Der Unterschied zur üblichen Wohnraumförderung durch Landesförderinstitute besteht aber darin, dass die Gemeinde direkt Zahlungen für Belegungsrechte leistet und dies in vertraglicher Form geregelt wird.

### Umsatzsteuerliche Kategorisierung staatlicher Zahlungen

Nach der allgemeinen Kategorisierung von Zahlungen unter den Bezeichnungen „Zuschuss, Zuwendung, Beihilfe, Prämie, Ausgleichsbetrag und Ähnliches“ (Zuschüsse; vgl. Abschn. 10.2 Umsatzsteuer-Anwendungserlass [UStAE]) kann entweder ein Entgelt für eine Leistung an den Zuschussgeber (Zahlenden), ein (zusätzliches) Entgelt eines Dritten oder ein echter Zuschuss vorliegen (siehe Abbildung unten).

#### Einordnung von Zahlungen einer Gemeinde für Wohnungsbelegungsrechte

Zahlungen von Gemeinden zur Verlängerung oder erstmaligen Einräumung von Belegungsrechten als echte Zuschüsse liegen vor (Abschn. 10.2 Abs. 7 UStAE), wenn die Zahlungen unabhängig von einer bestimmten Leistung gewährt werden, weil zum Beispiel in Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung oder im überwiegenden öffentlich-rechtlichen Interesse an den Unternehmer (Wohnungsunternehmen) gezahlt wird. Erwirbt die Gemeinde oder verlängert die Gemeinde Belegungsrechte, so erfolgt die Zahlung, um das Wohnungsunternehmen zur Wohnraumüberlassung im allgemeinen öffentlichen Interesse zu veranlassen. Die Leistung des Wohnungsunternehmens umfasst die Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums an eine noch nicht konkret bestimmbar Person. Der Zuschuss fördert die Bereitstellung vertraglich gebundener Wohnungen für eine Personengruppe, die ihre Berechtigung und Bedürftigkeit nach den Voraussetzungen des WoFG nachweisen. Damit dient der Zuschuss dem allgemeinen wohnungspolitischen Interesse. Somit liegen die Voraussetzungen für einen echten Zuschuss zunächst grundsätzlich vor (Förderung der Allgemeinheit).

Man kann auch nicht (dagegen) argumentieren, dass das Wohnungsunternehmen eine konkrete kommunale Aufgabe „übernimmt“ und damit eine Leistung an die Gemeinde in Form einer Aufgabenerleichterung erbringt (wodurch der Zuschuss zu einem unechten Zuschuss als Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustauschs werden würde).

„Leistung“ ist grundsätzlich jedes Tun, Dulden, Unterlassen. Auch die „Leistungsbereitschaft“ zählt als Leistung (vgl. m. w. N. Nieskens in: Rau/Dürnwächter, UStG, 190. Lieferung 10.2020, § 1 UStG, Rn. 417).

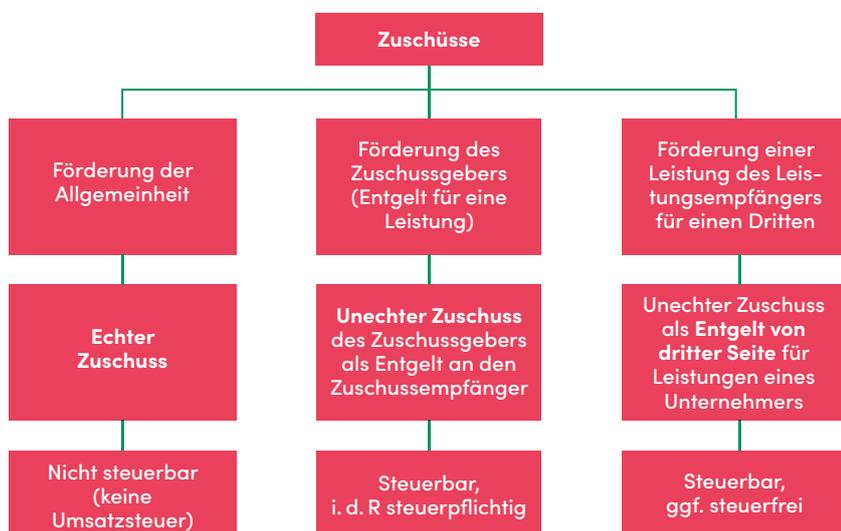
Im Bereich der sonstigen Leistungen stellt der Europäische Gerichtshof (EuGH) auf die Dienstleistung „zur eigenen Verwendung“ ab (vgl. EuGH 29.2.1996 – C 215/94; EuGH 16.10.1997 – C 258/95, DStRE 1997, 930: unentgeltliche Beförderung Arbeitnehmer durch Arbeitgeber). Hieraus folgert der BFH, dass der Leistungsempfänger einen (wirtschaftlichen) Vorteil erhalten muss (vgl. BFH 30.1.1997 – V R 133/93, BStBl. II 1997, 335).

Zusammenfassend liegt also eine Leistung im umsatzsteuerlichen Sinne insbesondere dann vor (vgl. Radeisen, in Schwarz/Widmann/Radeisen, UStG, § 1 UStG, Rz. 116, Stand: 29.10.2020), wenn:

- der Leistungsempfänger einen Gegenstand oder einen sonstigen Vorteil erhält, aufgrund dessen er als Empfänger einer Lieferung oder Dienstleistung angesehen werden kann,
- (beim Leistungsempfänger oder am Ende der Unternehmerkette) ein Verbrauch im Sinne des gemeinsamen Mehrwertsteuerrechts vorliegt.

Auf der Grundlage der europäischen sowie der nationalen Rechtsprechung ist somit als wesentliches Merkmal der Leistung der wirtschaftliche Vorteil beim Leistungsempfänger anzusehen, der auch „verbraucht“ werden kann (vgl. Nieskens in: Rau/ >

## Kategorien staatlicher Zahlungen



Dürrwächter, UStG, 190. Lieferung 10.2020, § 1 UStG, Rn. 425 ff.).

Im Urteil vom 13.11.1997 hat der BFH entschieden (V R 11/97, BStBl. II 1998, 169), dass die Zahlung einer Gemeinde an den Bauherrn einer Tiefgarage, der im Einvernehmen mit der Gemeinde eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stellt, Entgelt im Rahmen eines Leistungsaustauschs darstellt. Der Bauherr habe die Gemeinde von der eigenen Aufgabe entlastet, der Allgemeinheit öffentlichen Parkraum zur Verfügung zu stellen, ohne selbst ein Parkhaus errichten und betreiben zu müssen.

Während im oben genannten Urteilsfall der Gemeinde die Aufgabe zukommt, im Rahmen der öffentlichen Leistungsverwaltung öffentlichen Parkraum bereitzustellen (als Teilbereich einer öffentlichen Infrastruktur), erbringt die Gemeinde als eigene Leistung aber nicht den Bau und die Bereitstellung von Wohnungen für besondere Bevölkerungsgruppen.

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist zwar nach den Landesfördergesetzen (zum Beispiel in NRW nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen

(WFNG NRW) und dort in § 4 unter Einbezug der Gemeinden) reguliert. Ein solches Gesetz regelt jedoch (siehe zum Beispiel §§ 5 ff. WFNG NRW) lediglich die Fördermöglichkeit, definiert aber nicht die staatliche Aufgabe, konkret für bestimmte Wohnungssuchende bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen oder vorzuhalten. Folge-

richtig wird von den Wohnungsunternehmen keine staatliche Aufgabe übernommen. Aufgrund gesetzlicher Regelung beziehungsweise hierauf erlassener Bestimmungen werden lediglich die diskriminierungsfreie Auswahl des Förderempfängers, Anforderungen an die Förderung, Fördergegenstand sowie die Abwicklung (Antrag, Förderzusage) vorgegeben; die Wohnungsbereitstellung selber entsteht als „Aufgabe“ erstmals bei den geförderten Vermietern nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Förderbestimmungen. So ist das Belegungsrecht in Verbindung mit dem Nachweis der Berechtigung über die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins in diesem Zusammenhang lediglich ein Mittel zur zielgenauen Steuerung der Förderung und damit des Verhaltens des Wohnungsunternehmens.

### Ergebnis

Im Ergebnis fällt die soziale Wohnraumförderung unabhängig davon, ob die Förderung über Förderinstitute der Länder oder direkt durch Zahlungen für eine Verlängerung bzw. Einräumung von Belegungsrechten erfolgt, damit vom Rechtsgrund her in die

## Zahlungen von Gemeinden für die Gewährung oder Verlängerung von Belegungsrechten unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

Kategorie des echten Zuschusses in dem Sinne, dass die Zahlungen aus öffentlichen Kassen nur aus sozial- oder allgemeinpolitischen oder volkswirtschaftlichen Gründen erfolgen. Die Zahlungen dienen lediglich dazu, die Tätigkeit des Zahlungsempfängers allgemein zu fördern beziehungsweise zu steuern; sie sind nicht als Gegenwert für eine Leistung des Zahlungsempfängers an den Träger der öffentlichen Kasse anzusehen (damit entsprechend Abschn. 10.2 Abs. 8 UStAE).

Problematisch könnte bei der Einräumung oder der Verlängerung auslaufender Belegungsrechte durch Gemeinden möglicherweise sein, dass die Förderung auf der Grundlage von gegenseitigen Verträgen erfolgt. Bei einem gegenseitigen Vertrag besteht zunächst die Vermutung eines Leistungsaustauschs (BFH v. 28.05.2013, XI R 32/11, BStBl II 14, 411, Rz 43). Allerdings ist hier zu beachten, dass zunächst das zugrundeliegende Rechtsverhältnis zwischen Zahlendem und Zahlungsempfänger zu klären ist. Die Wohnraumförderung erfolgt zwar weitgehend mittels des Erlasses von Verwaltungsakten (Förderzusage); die Wahl der Vertragsform (öffentlich-rechtlicher Vertrag) stellt lediglich ein anderes Mittel dar, das den dahinterstehenden Zweck nicht verändert. Erfolgt die Zuschussgewährung – wie dargestellt – auf der Grundlage des öffentlichen Rechts (hier: soziale Wohnraumförderung aus sozial- oder allgemeinpolitischen Gründen), ändert die vertragliche Gestaltung am Charakter des Zuschusses nichts; die Zuschussgewährung kann insofern insbesondere auch auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrags erfolgen (öffentlich-rechtlicher Vertragsgegenstand; für soziale Wohnraumförderung: § 13 Abs. 3 WoFG).

Im Ergebnis erfüllen also ebenso wie die Fördermaßnahmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder auch von Gemeinden vertraglich zugesagte Zuschüsse für die Verlängerung oder die erstmalige Gewährung von Belegungsrechten die wesentlichen Voraussetzungen für einen „echten“ Zuschuss, so dass die Zahlung in der Konsequenz dann als nicht umsatzsteuerbar zu deklarieren ist.

Eine weitergehende Prüfung im Rahmen der umsatzsteuerlichen Kategorisierung, ob die Zahlung auch als Entgelt von dritter Seite für Leistungen des Wohnungsunternehmens an Dritte (hier: Mieter) zu werten wäre, erübrigt sich dann.

### Fazit

Damit sind für die Zahlungen der öffentlichen Hand für Belegungsrechte aufgrund des öffentlich-rechtlichen Charakters der allgemeinpolitischen Förderung der Schaffung sozialen Wohnraums die Voraussetzungen für echte Zuschüsse gegeben. Diese Zahlungen sind unabhängig von der gewählten Form (Verwaltungsakt oder Vertrag) nicht umsatzsteuerbar und unterliegen damit nicht der Umsatzsteuer. —

## VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR AUFLÖSUNG



ISBN 978-3-648-13962-2  
Buch: **69,95 €** [D]  
eBook: **59,99 €**



ISBN 978-3-648-12312-6  
Buch: **59,95 €** [D]  
eBook: **52,99 €**



ISBN 978-3-648-13017-9  
Buch: **69,95 €** [D]  
eBook: **59,99 €**

### FACHLICHE UND RECHTSSICHERE UNTERSTÜTZUNG BEIM VERFAHRENSABLAUF

Wie wird eine Wohnungs- oder Immobiliengesellschaft gegründet? Welche Rechtsverhältnisse bestehen zwischen Gesellschaftern und der Gesellschaft? Welche Rechte und Pflichten haben die Organe der GmbH? Hier erhalten Mitglieder von Geschäftsführung und Aufsichtsrat sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Wohnungs- und Immobiliengesellschaften fachliche und rechtssichere Unterstützung.

- + **Verfahrensablauf bei der Gründung einer Wohnungs- und Immobiliengesellschaft**
- + **Firma, Sitz und Zweck der GmbH; Gegenstand des Unternehmens**
- + **Organe: Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung**
- + **Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Gesellschaft**

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

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Pflichten zur Geldwäscheprävention im Immobiliensektor

Neben der Novelle des Geldwäschegesetzes (GwG), die am 1. Januar 2020 in Kraft trat, hat der Gesetzgeber mit der Geldwäschegesetzmeldepflichtverordnung-Immobilien (GwGMeldV-Immobilien), die seit dem 1. Oktober 2020 gilt, weitere Pflichten konkretisiert. Inwiefern sind Wohnungsunternehmen betroffen?

Von Robert Dobroschke und Michael Sparn

**M**it dem GwG wurde eine weitgehend einheitliche Rechtsgrundlage geschaffen, um potenziell (wissentlich oder unwissentlich) in Geldwäscheaktivitäten involvierte Unternehmen bezie-

hungsweise Personen zur Prävention oder Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu verpflichten. Gemäß der ersten Nationalen Risikoanalyse vom 19. Oktober 2019 gilt der Immobiliensektor als besonders anfällig für Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung. Der Gesetzgeber hat daher durch die GwGMeldV-Immobilien neue Meldepflichten bei bestimmten Sachverhalten im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen vorgesehen, die auf potenzielle Geldwäscherisiken hinweisen.

Unmittelbar vom GwG betroffen sind zunächst nur die in § 2 GwG genannten Verpflichteten. Dazu gehören unter anderem Immobilienmakler, Güterhändler, Rechtsanwälte und Notare, aber auch Wirtschaftsprüfer. Diese sind bei einem Verdacht auf Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zur Abgabe einer entsprechenden Verdachtsmeldung bei der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) verpflichtet. Mittelbar hat eine solche Verdachtsmeldung auch Bedeutung für die nicht unmittelbar verpflichteten Wohnungsunternehmen. Das folgende Beispiel aus der Immobilienwirtschaft soll diese Zusammenhänge verdeutlichen:

Eine Person beauftragt ein Wohnungsunternehmen mit Bauträgertätigkeit damit, ein Gebäude zu errichten, und bezahlt das Wohnungsunternehmen mit illegal erworbenen Mitteln. Dieses Gebäude wird nach Übergabe an den Auftraggeber von diesem an einen Dritten weiterverkauft. Das vom Auftraggeber illegal erworbene Geld ist damit über das beauftragte Wohnungsunternehmen und den Weiterverkauf an

einen Dritten in den legalen Geldkreislauf gelangt. Auch bei Unwissenheit besteht für das Wohnungsunternehmen das Risiko, sich wegen Geldwäsche strafbar zu machen. Neben dem Wohnungsunternehmen ist mindestens auch der Notar sowie gegebenenfalls Berater (zum Beispiel Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer) in den Vorgang involviert.

## Pflichten für alle Wohnungsunternehmen

Gemäß den EU-Verordnungen Nr. 881/2002 und 2016/1686 sind – vereinfachend und in aller Kürze zusammengefasst – alle Unternehmen in der EU (also auch Wohnungsunternehmen) unmittelbar verpflichtet, keinen auf **Sanktionslisten** gelisteten Personen, Gelder (zum Beispiel Arbeitslohn, Kaufpreise für Grundstücke) oder wirtschaftliche Ressourcen (beispielsweise Vermietung von Gewerberäumen) zur Verfügung zu stellen. Verstöße stellen eine Straftat dar und können mit bis zu fünf Jahren Freiheitsstrafe bestraft werden.<sup>1</sup>

Ebenfalls alle Unternehmen sind gemäß § 20 Abs. 1 GwG von den Regelungen zum **Transparenzregister** betroffen, wonach der wirtschaftlich Berechtigte an einem Unternehmen offengelegt werden muss. Aktuell greift hier (noch) für viele Wohnungsunternehmen die Mitteilungsfiktion des § 20 Abs. 2 GwG, wobei der Gesetzgeber noch im Jahr 2021 eine Verschärfung plant, wonach alle Unternehmen verpflichtet werden sollen, die Angaben zu ihren wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister zu melden.

## Wohnungsunternehmen mit besonderer Tätigkeit

Neben den vorgenannten allgemeinen Pflichten lassen sich derzeit **Immobilienmakler** als explizit Verpflichtete nach dem GwG identifizieren:



**WP/StB Robert Dobroschke**

Prüfungsnahe  
Beratung  
VdW Bayern  
MÜNCHEN



**WP Michael Sparn**

Stellvertretender Leiter  
Geschäftsbereich  
Wirtschaftsprüfung  
VdW Bayern  
MÜNCHEN



Eine weiße Weste wäscht man sich mit Geldwäsche definitiv nicht. Auch die Wohnungswirtschaft muss die Auswirkungen von Regelungen zur Geldwäscheprevention im Immobiliensektor aufmerksam verfolgen

Die Definition des **Immobilienmaklers** gemäß § 1 Abs. 11 GwG umfasst den gewerblichen Kauf und Verkauf von Grundstücken (und grundstücksgleichen Rechten) sowie die Vermittlung von Miet- oder Pachtverträgen gewerblicher Räume und Wohnräume (siehe auch DW 10/2020, Seite 76: hier finden Sie

unter anderem eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Thema Immobilienmakler, die auf die verschiedenen Pflichtenkataloge nach dem GwG eingeht).

Während die Definition des Immobilienmaklers inzwischen vergleichsweise klar ist, bleibt weiterhin unklar, ob Wohnungsunternehmen auch als **Güterhändler** gemäß § 1 Abs. 9 GwG gelten. Güterhändler ist, wer gewerbsmäßig Güter veräußert, wobei im GwG lediglich der Begriff „hochwertige Güter“ definiert ist. Hierunter fallen zum Beispiel Edelmetalle, Kunstgegenstände, Kraftfahrzeuge. Denkbar wäre nun, dass auch der Kauf oder Verkauf von Grundstücken beziehungsweise weitere gewerbsmäßige Verkaufsaktivitäten unter diese Definition fallen.

Sollte dem so sein, könnten sich – abhängig vom Verkaufsvolumen, von der Einstufung als „hochwertige Güter“ und der Höhe von erhaltenen Barzahlungen –

**Es gilt, Geschäftspartner sorgfältig auszuwählen, etwaige Auffälligkeiten zu dokumentieren und unter Umständen frühzeitig rechtlichen Rat einzuholen.**

weitere Pflichten aus dem GwG ergeben. Sobald die diesbezüglichen Rechtsfragen geklärt sind, wird ein DW-Artikel in dieser Prüfungsserie dazu informieren.

### **Verpflichtete im Sinne der GwGMeldV-Immobilien**

Mit der Verordnung GwGMeldV-Immobilien hat der Gesetzgeber eine Meldepflicht der rechtsberatenden Berufe bei typischen Sachverhalten im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen beschlossen. Adressiert sind insbesondere die Berufsgruppen der Notare, der Rechtsanwälte sowie der Steuerberater, da diese nach der Verordnungsbegründung an der Planung und Durchführung von Immobilientransaktionen regelmäßig entscheidend beteiligt sind. Aber auch Wirtschaftsprüfer können als Berater oder sogar als Abschlussprüfer von der Meldepflicht betroffen sein.

Die Verordnung enthält typische Sachverhalte bei Immobilientransaktionen, die für die oben genannten Verpflichteten stets zu einer Meldepflicht führen sollen. Diese Sachverhalte wurden in vier verschiedene Fallgruppen eingeteilt:

Die **erste Fallgruppe** definiert die Meldepflicht im Falle der Beteiligung von Personen mit Bezug zu Risikostaaten. So muss der Vorgang sowohl gemeldet werden, wenn ein Beteiligter (oder ein wirtschaftlich Berechtigter) Verbindungen zu einem Risikostaat aufweist oder dort ansässig ist, als auch, wenn ein Geschäftsgegenstand oder Bankkonto in Verbin- >

## Regelungen der Geldwäscheprävention



dung mit einem solchen Staat steht. Meldepflichten bestehen auch dann, wenn beteiligte Personen auf Sanktionslisten stehen (siehe dazu die vorgenannten EU-Verordnungen oder das Merkblatt des BAFA.)

Die **zweite Fallgruppe** bezieht sich auf Auffälligkeiten im Zusammenhang mit den beteiligten Personen oder dem wirtschaftlich Berechtigten. Sollte eine der Personen zum Beispiel den Anschein erwecken, wissentlich falsche Angaben zu machen, den Auskunftspflichten nicht nachzukommen oder sollte das erworbene Objekt in einem groben Missverhältnis zum legalen Einkommen oder Vermögen dieser Person stehen, ist eine Meldung unerlässlich.

In der **dritten Fallgruppe** sind Auffälligkeiten im Zusammenhang mit einer Stellvertretung zu melden. So muss zum Beispiel bei fehlender Schriftform der Vollmacht, die nicht innerhalb von zwei Monaten schriftlich nachgewiesen wurde, sowie bei gefälschten Vollmachtsurkunden Meldung erstattet werden. Ein zusätzliches Indiz für den Versuch der Geldwäsche kann das Fehlen eines Grundes für die Nutzung einer Vollmacht oder eine in einem sogenannten Risikostaat beglaubigte Vollmacht sein.

Die **vierte Fallgruppe** bezieht sich auf den Preis beziehungsweise die Kauf- oder Zahlungsmethode. So hat zum Beispiel bei der Bezahlung in bar ab 10.000 €, der Verwendung von Kryptowährungen oder bei Zahlung über ein Bankkonto in einem Drittstaat eine Meldung zu erfolgen – und weiterhin bei der Zahlung eines unangemessen hohen Preises, bei Weiterveräußerung des Objektes innerhalb von drei Jahren zu einem erheblich abweichenden Preis sowie bei Veräußerung an den Voreigentümer.

Ausnahmen von den Meldepflichten bestehen nur, wenn konkrete Tatsachen vorliegen, die die An-

zeichen nach den §§ 3 bis 6 GwGMeldV-Immobilien entkräften.

### Auswirkungen für Wohnungsunternehmen

Alle Wohnungsunternehmen sollten sich mit dem GwG auseinandersetzen und prüfen, ob sich direkte oder indirekte Pflichten aus dem GwG ergeben. Direkte Pflichten ergeben sich für alle Wohnungsunternehmen im Bereich der EU-Verordnungen Nr. 881/2002 und 2016/1686 und des Transparenzregisters. Weitergehende direkte Pflichten durch Tätigkeiten als „Immobilienmakler“ oder gegebenenfalls als „Güterhändler“.

Indirekte (Compliance-)Pflichten können sich für Wohnungsunternehmen aufgrund der Meldepflichten der an Immobilientransaktionen beteiligten rechtsberatenden Berufe ergeben. So gehört es zu einer ordnungsgemäßen Geschäftspolitik, die Verschleierung und Verschiebung von Vermögenswerten illegaler Herkunft sowie die Finanzierung von Terrorismus zu verhindern. Solche kriminellen Aktivitäten gefährden die Reputation von Wohnungsunternehmen und der gesamten Wohnungswirtschaft. Somit gilt es für Wohnungsunternehmen, insbesondere die Geschäftspartner sorgfältig auszuwählen, etwaige Auffälligkeiten zu dokumentieren und gegebenenfalls frühzeitig selbst rechtlichen Rat einzuholen. —

<sup>1</sup> Siehe weiterführend das Merkblatt des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA): [https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Aussenwirtschaft/afk\\_merkblatt\\_embargomassnahmen\\_terrorismusbekämpfung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Aussenwirtschaft/afk_merkblatt_embargomassnahmen_terrorismusbekämpfung.pdf?__blob=publicationFile&v=3)

# Immobilien, Quartiere und Städte nach der Pandemie

## DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2022



Informationen zur Bewerbung  
unter [www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW|2022**

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Virtuelle Generalversammlungen von Wohnungsgenossenschaften

Das OLG Karlsruhe hat die Zulässigkeit eines Beschlusses über die Verschmelzung einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen einer rein virtuellen Vertreterversammlung verneint. Was ist der Inhalt der noch nicht veröffentlichten Entscheidung, wie ist sie zu bewerten und was folgt daraus für die genossenschaftliche Prüfung?

Von Ingeborg Esser und Dr. Matthias Zabel

**D**ie Covid-19-Pandemie stellt auch die Wohnungsgenossenschaften vor vielfältige Herausforderungen. Eine davon ist die Frage, wie Mitglieder- oder Vertreterversammlungen (im Folgenden einheitlich Generalversammlungen) in Pandemie-Zeiten durchgeführt werden können. Der Gesetzgeber hatte im März 2020 schnell reagiert und entsprechende (Sonder-)Regelungen erlassen. Unter anderem hat er festgelegt, dass Genossenschaften auch ohne eine entsprechende Satzungsregelung Beschlüsse in schriftlicher oder elektronischer Form fassen können. Damit sollte auch die Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter ermöglicht werden.

In einer aktuellen, noch nicht veröffentlichten Entscheidung des OLG Karlsruhe wird die Zulässigkeit eines Beschlusses über eine Verschmelzung im Rahmen einer virtuellen Vertreterversammlung einer Wohnungsgenossenschaft verneint. Für die Praxis bringt diese Entscheidung entsprechende Rechtsunsicherheiten mit sich. Der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände haben sich intensiv mit der Entscheidung auseinandergesetzt und halten diese für rechtlich unzutreffend.

## Inhalt der Entscheidung des OLG Karlsruhe

Im konkreten Fall wurde der Beschluss über eine Verschmelzung einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen einer virtuellen Vertreterversammlung per Videokonferenz gefasst. Auch das Verschmelzungsgutachten wurde im Rahmen der virtuellen Versammlung verlesen. Nach Ansicht des OLG Karlsruhe ist der Beschluss unwirksam und kann nicht ins Genossenschaftsregister eingetragen werden. Das Umwandlungsgesetz verlange in § 13 UmwG eine



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

„Versammlung“ und zwar eine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung. Nach Ansicht des OLG ist indes eine virtuelle Generalversammlung ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter keine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung; weder nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie (COVMG) noch nach § 43 Abs. 7 GenG.

## Die allgemeine Regelung im Genossenschaftsgesetz

Das OLG Karlsruhe stellt für seine Begründung, eine virtuelle Generalversammlung ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter sei keine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung, im Wesentlichen auf die allgemeine Regelung in § 43 Abs. 7 GenG ab. Bereits dort habe der Gesetzgeber nicht die Möglichkeit einer präsenzlosen Generalversammlung geschaffen. § 43 Abs. 7 GenG ermögliche lediglich Beschlüsse außerhalb einer Versammlung in schriftlicher oder elektronischer Form. Welche Beschlüsse dies indes sein sollen, ist fraglich.



**Dr. Matthias Zabel**  
Referatsleiter  
Genossenschaftsrecht,  
Genossenschaftswesen  
GdW  
BERLIN

Jeder Beschluss bedarf einer im Vorfeld stattfindenden Diskussions- und Erörterungsphase und hat somit zwangsläufig auch Versammlungscharakter. Nähme man die Entscheidung des OLG beim Wort,

könnte diese Diskussions- und Erörterungsphase nicht virtuell erfolgen, sondern müsste in Präsenzform stattfinden; die reine Beschlussfassung dagegen könnte in schriftlicher oder elektronischer Form ergehen. Ein fragwürdiges Ergebnis.

In der entsprechenden Gesetzesbegründung heißt es zu § 43 Abs. 7 GenG: „[Die Satzung] muss durch ein entsprechendes Regelwerk sicherstellen, dass die Rechte aller Mitglieder gewahrt bleiben und

die Ordnungsmäßigkeit der Stimmabgabe gewährleistet ist. Unter diesen Voraussetzungen ist auch die Durchführung einer virtuellen Generalversammlung per Internet denkbar.“ Wie das OLG Karlsruhe bei dieser klar erkennbaren gesetzgeberischen Intention davon ausgehen kann, der Gesetzgeber habe in § 43 Abs. 7 GenG nicht die Möglichkeit einer präsenzlosen Generalversammlung geschaffen, bleibt rätselhaft. Auch das genossenschaftsrechtliche Schrifttum geht, wenn auch nicht einhellig, so wohl doch überwiegend davon aus, dass virtuelle Generalversammlungen ohne physische Präsenz nach § 43 Abs. 7 GenG möglich sind, sofern die Satzung der Genossenschaft dazu entsprechende Regelungen, insbesondere zum Schutz der Mitgliederrechte, enthält.

### Die Covid-19-Sonderregelung

Nach der Regelung im COVMG soll die allgemeine Regelung des § 43 Abs. 7 GenG mit der Maßgabe gelten, dass entsprechende Satzungsregelungen entbehrlich sind. Das heißt konkret: Virtuelle Generalversammlungen ohne physische Präsenz sind auch ohne Satzungsregelung möglich. Die nach hier vertretener An-

sicht fehlerhafte Interpretation des § 43 Abs. 7 GenG seitens des OLG Karlsruhe wirkt sich auf die Regelung in § 3 Abs. 1 COVMG aus. Danach seien Beschlüsse außerhalb einer Versammlung in schriftlicher oder elektronischer Form möglich und wirksam; virtuelle Generalversammlungen seien indes keine zugelassene Versammlungsform.

Auch zum COVMG hat der Gesetzgeber indes ganz klar zu erkennen gegeben, dass die Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter ermöglicht werden soll (siehe BT-Drs. 19/18110, S. 19). Rechtstechnisch sollte dies durch den Verweis auf § 43 Abs. 7 GenG und dem Verzicht auf entsprechende Satzungsregelungen erfolgen. Auch hier stellt sich demnach das OLG gegen den klaren Willen des Gesetzgebers. Der Wortlaut in beiden Regelungen, auf den das OLG maßgeblich abstellt, schließt es nicht aus, die Regelungen in dem Sinn auszulegen, dass auch virtuelle Generalversammlungen erfasst sind. Dies gilt erst recht, wenn der gesetzgeberische Wille derart klar zu erkennen ist, wie dies bezüglich § 3 Abs. 1 COVMG und § 43 Abs. 7 GenG der Fall ist. >



## Schöne Fassade. Aber jetzt zählen die inneren Werte!

Glasfaser bis in die Wohnung macht für Ihre Bewohner und den Immobilienwert den Unterschied. Jetzt kostenfreie Objektbesichtigung vereinbaren.

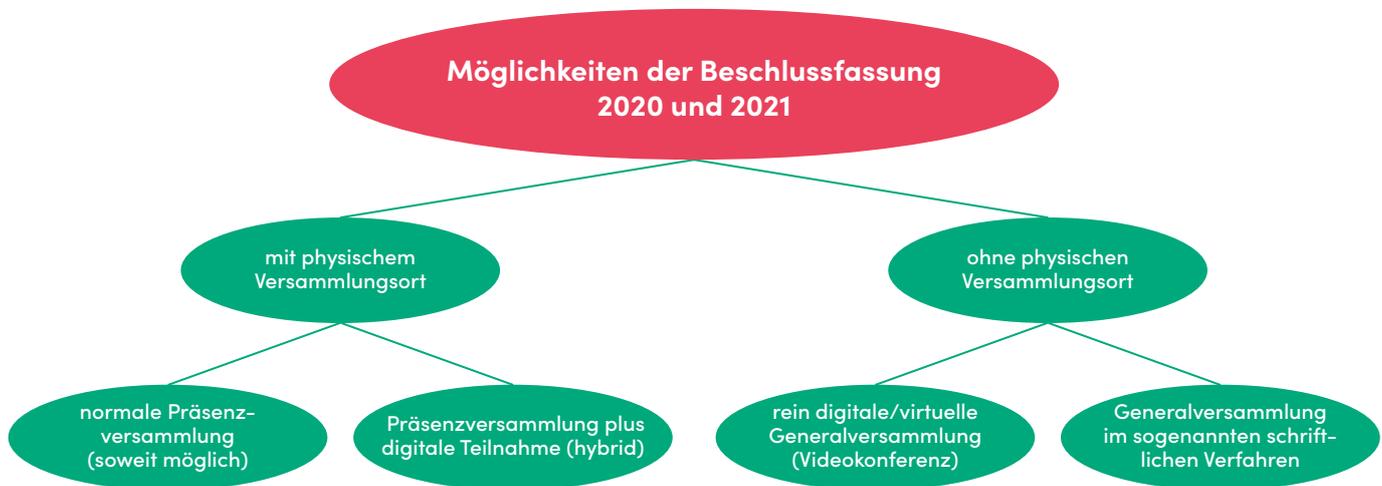
Nur Highspeed-Internet kann mit dem Rhythmus unserer Zeit mithalten und mit den Erwartungen Ihrer Bewohner. Die beste Garantie dafür ist Glasfaser bis in jede Wohnung. Ihr zuverlässiger Begleiter auf dem Weg dorthin heißt M-net. Setzen Sie mit uns auf FTTH: Mehr Werte für alle. Weniger Aufwand für Sie.

Jetzt kostenfreie Objektbesichtigung vereinbaren: [m-net.de/ftth](https://m-net.de/ftth)



Ein Unternehmen der SW//M

## Beschlussfassung unter Pandemie-Bedingungen



### Handlungsoptionen trotz OLG Karlsruhe

Ungeachtet dessen, dass die Entscheidung des OLG Karlsruhe aus vorstehend zusammengefassten Gründen abzulehnen ist, bleibt für die Praxis die Frage, wie Beschlüsse in 2021 gefasst werden können und wie Beschlüsse aus dem Jahr 2020 zu bewerten sind, die nicht in Präsenzversammlungen ergangen sind. Dies betrifft nicht nur rein virtuelle Generalversammlungen, sondern auch Versammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren. Zwar hat das OLG mangels Relevanz im konkreten Fall nicht über die Wirksamkeit einer Versammlung im schriftlichen Verfahren entschieden, ungeachtet dessen sind rein virtuelle Generalversammlungen und Generalversammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren nach hier vertretener Ansicht als zwei alternative Formen einer Versammlung einheitlich zu bewerten.

Offen ist, ob das OLG Karlsruhe bei einer entsprechenden Satzungsregelung virtuelle General-

versammlungen für zugelassene Versammlungsformen halten würde. Im konkreten Fall war eine solche Satzungsregelung nicht vorhanden. Der Begründung der Entscheidung lässt sich insoweit keine eindeutige Aussage des OLG entnehmen.

Der GdW und seine regionalen Prüfungsverbände halten es im Grundsatz weiterhin auch ohne Satzungsregelung für vertretbar, unter Geltung von § 3 COVMG rein virtuelle Generalversammlungen und Generalversammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren durchzuführen. Auch hybride Versammlungen (Präsenz plus digitale Teilnahme) erscheinen weiterhin vertretbar. Ein rechtliches Risiko kann nicht komplett ausgeschlossen werden. Wer dieses Risiko gänzlich ausschließen möchte, müsste warten, bis eine Präsenzversammlung möglich ist.

Es wurden bereits auch Umwandlungsvorgänge im Rahmen einer rein virtuellen Generalversammlung oder einer Versammlung im sogenannten schriftlichen Verfahren eingetragen. Ungeachtet dessen erscheint es empfehlenswert, wenn möglich, Umwandlungsvorgänge unter dem Eindruck der Entscheidung des OLG Karlsruhe bis zur nächsten Präsenzversammlung zu verschieben. Es scheint nicht ausgeschlossen, dass sich einzelne Registergerichte im Rahmen von Umwandlungsvorgängen die Entscheidung des OLG Karlsruhe unreflektiert zu eigen machen.

Es gibt zudem bereits Fälle, in denen beispielsweise Satzungsänderungen im Rahmen einer rein virtuellen Generalversammlung oder einer Versammlung im sogenannten schriftlichen Verfahren ins Register eingetragen wurden. Um hier die Entscheidungsfindung zu erleichtern, könnten Vorabnachfragen beim zuständigen Register helfen.



Die Spar- und Bauverein eG Dortmund hat im November 2020 erstmals eine rein digitale Generalversammlung durchgeführt

Beschlüsse (inklusive Wahlen) aus dem Jahr 2020, die nicht in Präsenzversammlungen ergangen sind, sondern im Rahmen einer rein virtuellen Generalversammlung oder einer Versammlung im sogenannten schriftlichen Verfahren, sind nach hier vertretener Ansicht wirksam.

Auch im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird es hier von Seiten der Prüfungsverbände des GdW keine Beanstandungen geben. Sollten im Einzelfall Beschlüsse zu eintragungspflichtigen Sachverhalten führen und vom Registergericht nicht eingetragen werden, wird eine Nachholung der Beschlüsse in Präsenz allerdings unvermeidbar sein, sofern man eine weitere Auseinandersetzung mit dem Registergericht vermeiden will.

### Gesetzliche Klarstellung auf den Weg gebracht

Der GdW hat sich zusammen mit dem Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverband e. V. (DGRV) nach Bekanntwerden der Entscheidung des OLG Karlsruhe sehr schnell gegenüber dem Bundesjustizministerium (BMJV) dafür stark gemacht, eine gesetzliche Klarstellung dahingehend auf den Weg zu bringen, dass § 3 COVMG auch rein virtuelle Generalversammlungen ohne Satzungsregelung erlaubt, und dies wenn möglich rückwirkend. Eine solche rückwirkende Klarstellung soll noch vor der Sommerpause in Kraft treten.

Zudem ist es in Bezug auf die allgemeine Regelung im Genossenschaftsgesetz in § 43 Abs. 7 GenG dringend nötig, hier eine gesetzliche Klarstellung herbeizuführen.

### Fazit

Der Gesetzgeber hat im Frühjahr 2020 sehr schnell und konstruktiv auf die mit der Pandemie einhergehenden Folgen für die Handlungsfähigkeit der Unternehmen und Vereine reagiert. Das COVMG, das richtigerweise für 2021 verlängert wurde, soll die Unternehmen in die Lage versetzen, auch bei weiterhin bestehenden Beschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten erforderliche Beschlüsse zu fassen. Insoweit sollen in Bezug auf Genossenschaften rein virtuelle Generalversammlungen sowie Ge-

neralversammlungen im sogenannten schriftlichen Verfahren auch ohne entsprechende Satzungsregelungen möglich sein. Trotz der Entscheidung des OLG Karlsruhe kann daran im Grundsatz festgehalten werden.

Bei Fragen stehen Ihnen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gern zur Verfügung. —

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

# Weniger CO<sub>2</sub>

Die Lösung hat mal wieder mit Wasser zu tun. Aber nicht so, wie Sie denken ...

Wir meinen nicht Wasserkraft oder Wasserstoff. Wir meinen, viel näherliegend, die Trinkwasseranlage. Hier liegt ein Einsparpotenzial von bis zu 50 % des Energiebedarfs und damit des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes eines Gebäudes. Das lässt sich mit PAUL heben. Die Digitalisierung der Trinkwasseranlage und der automatisierte hydraulische Abgleich sorgen für bis zu 25 % weniger Energiebedarf und CO<sub>2</sub>. Und trotzdem steigt der Komfort. Von anderen Effekten wie längerer Lebensdauer oder besserer Hygiene ganz zu schweigen.

Mit PAUL in die digitale Revolution der Gebäudetechnik.

Mehr Infos unter [paul-digital.de](http://paul-digital.de).

**PAUL**

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Nachhaltigkeitsbericht – Pflicht oder Kür?

Die EU-Kommission plant, den Geltungsbereich der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) auf alle großen Unternehmen auszuweiten. Nachhaltigkeitsinformationen sollen dann verpflichtender Bestandteil des Lageberichts werden. Was kommt auf die Wohnungsunternehmen zu?

Von Christian Gebhardt

**B**isher sind große kapitalmarktorientierte Unternehmen sowie Kreditinstitute und Versicherungen seit 2017 zur nichtfinanziellen Berichterstattung verpflichtet. Die Berichterstattung kann entweder im Lagebericht oder auch alternativ außerhalb des Lageberichts in einem gesonderten nichtfinanziellen Bericht abgegeben werden. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung ist lediglich zu prüfen, ob die nichtfinanzielle Erklärung beziehungsweise der gesonderte nichtfinanzielle Bericht vorgelegt wurden. In der Praxis bestehen seit Umsetzung der CSR-Richtlinie Unsicherheiten bezüglich der Auswahl von relevanten Informationen und der inhaltlichen Ausgestaltung der nichtfinanziellen Erklärung.

Die Überarbeitung der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (vormals nichtfinanzielle Berichterstattung) soll diese Lücken nun schließen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung mit dem Europäischen Green Deal in Einklang bringen.

Folgende Punkte sind im Entwurf der CSR-Richtlinie geplant:

- Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Mio. € Umsatz oder mehr als 20 Mio. € in der Bilanz – würden zukünftig in die Berichterstattungspflicht einbezogen werden



**WP Christian Gebhardt**

Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung, Finanzierung GdW

Vorstand GdW Revision AG BERLIN

- Ort der Berichterstattung soll zwingend der Lagebericht werden
- verpflichtende prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- vorgeschriebenes digitales Format (ESEF-Format) für Jahresabschluss und Lagebericht

Im Ergebnis bedeutet die Ausweitung des Geltungsbereichs der CSR-Richtlinie, dass alle großen Unternehmen im Sinne des § 267 HGB von der Regelung erfasst wären.

## Nachhaltigkeitsberichterstattung: Welcher Standard ist künftig anzuwenden?

Bisher gibt es auf internationaler und europäischer Ebene keinen einheitlichen Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Nach dem Richtlinienentwurf plant die EU-Kommission, bis zum 31. Oktober 2022 verpflichtende (einheitliche) Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzulegen.

Dazu gibt es eine Reihe von Bestrebungen, einen international anerkannten Standardsetter für die nichtfinanzielle Berichterstattung zu schaffen. So ist in der Diskussion, unter dem Dach der IFRS Foundation ein Sustainability Standards Board (SSB) zu schaffen, das für die Entwicklung globaler Nachhaltigkeitsstandards zuständig sein soll. Darüber hinaus hat auch die EU-Kommission die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) damit beauftragt, erste Vorarbeiten für die Entwicklung eines nichtfinanziellen Berichtsstandards auf europäischer Ebene zu leisten. Dies soll aber nur eine Zwischenlösung

sein, sofern die Etablierung weltweiter Standards unter dem Dach der IFRS-Stiftung nicht kurzfristig realisiert werden kann.

Obwohl eine Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung grundsätzlich zu befürworten ist, besteht die Gefahr, dass bisher nicht berichtspflichtige Unternehmen sowohl vom Umfang der Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch vom zeitlichen Umsetzungsplan überfordert sein könnten. Darüber hinaus muss bei der Umsetzung auf die Situation der Unternehmen geachtet werden, die bereits heute einen Nachhaltigkeitsbericht auf der Grundlage von nationalen Standards erstellen. In Deutschland hat sich der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) als ein besonders geeignetes und praxisgerechtes Rahmenwerk erwiesen.

Eine wesentliche Forderung des GdW ist es daher, dass unterhalb der Berichtspflichten für kapitalmarktorientierte Unternehmen (ähnlich wie bei den IFRS- und HGB-Bilanzierungsanforderungen) für große (nicht kapitalmarktorientierte) Unternehmen es auch zulässig sein muss, nationale Standards wie den DNK anzuwenden.

#### **Der DNK: geeignetes Instrument zur Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Der DNK bietet für die Nachhaltigkeitsberichterstattung eine klare Fokussierung auf Wesentlichkeit und Transparenz. Er beschreibt die Mindestanfor-

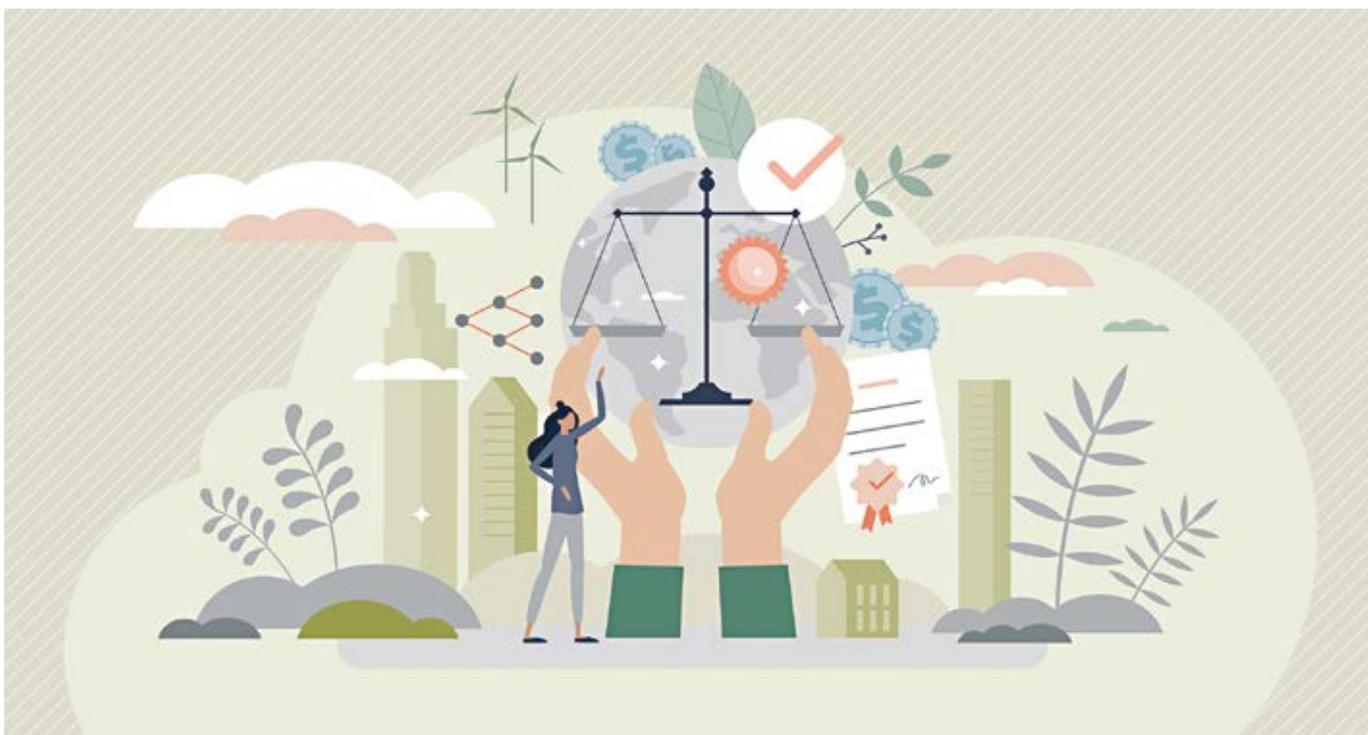
## **Grundlage der Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Unternehmen werden zunehmend nicht mehr ausschließlich auf Basis ihrer Finanzdaten bewertet. Die sogenannten Stakeholder verlangen vielmehr nichtfinanzielle Informationen als Grundlage für ihre Entscheidungen, sodass diese einen immer wichtigeren Bereich der Unternehmenskommunikation bilden. Die Stakeholder legen ihren Beurteilungen und Entscheidungen beispielsweise auch soziale und umweltbezogene Determinanten zugrunde. Vor diesem Hintergrund wurde 2014 die EU-Richtlinie zur Veröffentlichung nichtfinanzieller Informationen erlassen, die mit dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz 2017 (CSR-RUG) in nationales Recht transformiert wurde.

Im Zusammenhang mit der Strategie der EU-Kommission, die Klimaziele für Unternehmen insbesondere auch über Berichterstattungspflichten und den Umbau zu einem nachhaltigen Finanzsystem durchzusetzen, erfolgt nun eine deutliche Ausweitung des Anwenderkreises der CSR-Richtlinie. Allein in Deutschland wird der Kreis der berichtspflichtigen Unternehmen von rund 500 auf circa 15.000 Unternehmen ansteigen.

derungen für Unternehmen, was unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu berichten ist, und erfüllt die Anforderungen der bisherigen CSR-Richtlinie.

Um den DNK zu erfüllen, erstellen Anwender eine Erklärung zu den 20 DNK-Kriterien und den ergänzenden nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die >



Nachhaltigkeitsinformationen sollen laut Vorstellungen der EU-Kommission verpflichtender Bestandteil des Lageberichts werden. Auch eine prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung soll Pflicht werden

## Nachhaltigkeitsberichterstattung – Kriterien (Auswahl)



aus den umfassenden Berichtsrahmen der Global Reporting Initiative (GRI) und der European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) ausgewählt wurden. Der DNK wird zudem von vielen Anwendern als Managementinstrument genutzt. Anhand der Kriterien lassen sich die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Unternehmen strukturieren und operationalisieren. Ein wesentlicher Bestandteil der Berichterstattung ist die CO<sub>2</sub>-Bilanzanzierung.

Gemeinsam mit dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE), dem Arbeitskreis großer Wohnungsunternehmen (AGW) und dem GdW wurde 2014 eine auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtete branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex entwickelt und den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

### Welcher Zeitplan ist für die Umsetzung vorgesehen?

Der Zeitplan für die Umsetzung der Änderungen ist sehr ambitioniert: Der Vorschlag soll voraussichtlich

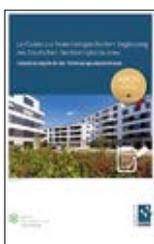
noch im Kalenderjahr 2021 verabschiedet werden. Bis Ende 2022 müssen die Mitgliedsstaaten die Vorgaben in nationales Recht umsetzen. Die Berichtspflicht soll für Nachhaltigkeitsberichte gelten, die ab dem 1. Januar 2024 veröffentlicht werden. Die Änderungen würden dann bereits die Berichtsperiode 2023 betreffen.

### Fazit

Die EU-Kommission stärkt durch ihren aktuellen Richtlinienentwurf die Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Zukünftig werden die berichtspflichtigen Unternehmen die Generierung von Nachhaltigkeitsinformationen noch stärker in die bestehenden Prozesse zur Finanzberichterstattung integrieren müssen. Ort der Berichterstattung wird der Lagebericht sein.

Die Anforderungen an den „Rechnungsleger“ (und auch den Prüfer) steigen durch die Vorgaben der CSR-Richtlinie deutlich an. Kenntnisse im Bereich Nachhaltigkeitsberichterstattung und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung gehören zukünftig zum Rüstzeug des Rechnungswesens.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung.



#### Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex

Mit dem Leitfaden liegt ein maßgeschneidertes Instrument vor, mit dem auch kleine und mittlere Wohnungsunternehmen ihre Nachhaltigkeitsstrategien darstellen können. Er stellt eine Richtschnur zur Beantwortung der DNK-Kriterien dar.

Bestellmöglichkeit: [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)  
Download: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

Weitere Informationen: [www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

## ERFOLGSFAKTOREN BEI DER VERMIETUNG VON WOHNRAUM



### VERTRIEBLICHE VERMIETUNGSSTRATEGIEN IN WOHNPORTFOLIOS

Dieses Fachbuch bietet eine einzigartige Kombination aus immobilienwirtschaftlichem Fachwissen und Vertriebs-Knowhow und unterstützt bei der großvolumigen Vermietung von Wohnraum in Deutschland. Mit Muster-Produktreporting zum Download.

- + **Angebot und Nachfrage, praxisorientierte Produkt- und Kundenanalyse**
- + **Systematischer Wohnungsvertrieb: Personal, vertrieboptimierte Wohnungsvermarktung, praxisorientierte Vertriebsprozesse**
- + **Interne, externe und hybride Vermietungssteuerung in Unternehmen**
- + **Die 10 Komponenten des Vermietungserfolgs**

ISBN 978-3-648-14899-0

Buch: **59,95 €** [D]

eBook: **52,99 €**

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

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

# Standardisierung der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung

Die Wohnungsunternehmen stehen vor der riesigen Aufgabe, für ihre Gebäude die Voraussetzungen zur Versorgung mit erneuerbarer Energie schaffen zu müssen. Von heute bis 2030 müssen im Sektor Gebäude rund 5,3 Mio. t CO<sub>2</sub> jährlich einspart werden, um die Klimaschutzziele 2045 auch nur annähernd zu erreichen.

Von Christian Gebhardt und Dr. Ingrid Vogler

**V**or einem Jahr wurde in der DW (siehe DW 9/2020, Seite 72) das Thema „CO<sub>2</sub> als Steuerungsgröße im Wohnungsunternehmen“ beschrieben. In diesem Folgebeitrag geht es um die Standardisierung der CO<sub>2</sub>-Berichterstattung.

## Genereller Bilanzrahmen für die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung

Eine wichtige Entscheidung zu Beginn der Datenerhebung ist die Festlegung des Bilanzrahmens, beziehungsweise genauer: der Bilanzgrenze für die zu berichtenden CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Bilanzrahmen legt damit auch den Umfang der Datenerhebung fest (siehe Tabelle 1 auf Seite 45).

## Wohnungswirtschaftlicher Bilanzrahmen

Grundlage des Bilanzrahmens für die Wohnungswirtschaft ist die Frage: Wo hat das Unternehmen Einfluss auf den Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen der bewirtschafteten Wohnungen?

Dadurch lassen sich die positiven Effekte von Investitionen in die energetische Ertüchtigung des Bestandes und/oder der Umstellung der Energieversorgung der Liegenschaften abbilden. Letztendlich enthält der Bilanzrahmen auch eine strategische Komponente: Wie lässt sich auf der Grundlage der CO<sub>2</sub>-Bilanz ein Sanierungspfad aufstellen, um die definierten Einsparziele zu erreichen?

Energieverbräuche und THG-Emissionen aus den Geschäftsstellen, Werkstätten und dem Fuhrpark des Wohnungsunternehmens (vergleiche Tabelle 1, Ebene 1) werden seit 2015 im Energieaudit nach dem Energiedienstleistungsgesetz gesondert betrachtet.

Nicht betrachtet werden derzeit Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (grauer Emissionen, siehe Tabelle 1, Ebene 4). Zukünftig wird dieser



**WP Christian Gebhardt**

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

Punkt aber an Bedeutung gewinnen. Graue Emissionen sollten perspektivisch erfasst und entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung in Betracht gezogen werden.

Kompensationen auf Basis von Zertifikaten haben für Wohnungsunternehmen derzeit keine praktische Bedeutung in Bezug auf die Anrechnung auf ein Klimaschutzziel. Durch Kompensation auf Basis von Zertifikaten belegte Emissionsminderungen sollten im CO<sub>2</sub>-Bericht angegeben werden.

Im Ergebnis kann folgender wohnungswirtschaftlicher Bilanzrahmen definiert werden (siehe hierzu auch die GdW-Arbeitshilfe 85):

- die Energieverbräuche
- die CO<sub>2</sub>-Emissionen der vermieteten Bestände im Betrieb ohne Vorketten der Energieträger (Ebene 2)
- die THG-Emissionen der vermieteten Bestände im Betrieb mit Vorketten der Energieträger (Summe aus Ebene 2 und 3)

Innerhalb des Bilanzrahmens sind

1. die Energieverbrauchsdaten detailliert zu erheben und
2. die mit dem Energieverbrauch verbundenen CO<sub>2</sub>- und THG-Emissionen zu ermitteln.

## Welche Daten werden erhoben?

Es werden Endenergiedaten erhoben, also die gelieferte beziehungsweise bezahlte Energie an der Gebäudegrenze. Vorrang haben immer gemessene Verbrauchsdaten. Die Energieverbrauchsdaten sollten möglichst auf Objektebene (physisches Gebäude, nicht Hauseingang) erhoben werden. In der Praxis kann die Abgrenzung von Gebäuden bei Liegenschaften schwierig sein. Es bietet sich an, die im Unternehmen bereits für die Energieausweise definierten Gebäude zu verwenden. Dabei sind folgende Differenzierungen nach Energieträgern, der Energieum-



**Dr. Ingrid Vogler**

Leiterin Energie und Technik, GdW  
BERLIN

wandlung und der Verwendung der Energie nötig (siehe auch Tabelle 2 auf der nachfolgenden Seite).

Eine Detaillierung der Energieverbrauchsdaten nach Energieträger, Ort der Energieumwandlung und Verwendung ermöglicht zum einen ein

- objekt Konkretes Monitoring (Entwicklung über die Zeit, Längsschnitt) und eine
- objektscharfe Investitionsplanung über das Gesamtportfolio (Vergleich im Portfolio, Querschnitt).

Der erste Schritt ist immer die Betrachtung der Energieverbräuche für Heizung, Warmwasserbereitung und Allgemeinstrom. Erst danach sollten die Effekte einer eventuellen lokalen Stromerzeugung durch Photovoltaik einbezogen werden. Bei Blockheizkraftwerken (BHKW) sollte eine Aufteilung der gelieferten Energiemenge (meist Erdgas) auf Wärme und Strom erfolgen, weil sonst der Wärme ein zu hoher Energieverbrauch zugewiesen wird.

Ein vereinfachtes Beispiel zeigt die Tabelle 3 (auf Seite 46) zur Erfassung nach Energieträgern. Alternativ ist auch eine Erfassung nach Anlagen möglich.

Der Grundsatz lautet: Es werden tatsächliche Endenergieverbräuche eines konkreten Jahres er-

fasst; wo immer möglich, werden gemessene Verbrauchswerte verwendet.

### Wie werden die Daten erhoben?

Erste Datenquelle für den Energieverbrauch sind die Daten aus den Rechnungen der Versorger oder aus der Heizkostenabrechnung. Dies sind die Energiemengen und die dazugehörigen Wohnflächen der einzelnen Gebäude entsprechend der jährlichen Heizkostenabrechnung nach Heizkostenverordnung. Wenn im Zusammenhang mit der Rechnungsstellung der Energieversorgungsunternehmen nicht nur die Rechnungshöhe, sondern bereits auch die Energiemenge eingepflegt ist, können auch diese Daten verwendet werden. Ein Vorteil hierbei ist, dass die Erfassung bereits Monate früher erfolgt – sofern mit dem Energieversorger bei Vertragsabschluss eine entsprechende Vereinbarung geschlossen wurde.

Für die Gebäude, die nicht der Heizkostenverordnung unterliegen – das heißt für die Lücke zwischen Bilanzrahmen und den im Unternehmen erfassten Daten –, müssen Energieverbrauchsdaten anderweitig ermittelt werden. Das betrifft zum Beispiel >

Tab. 1:

## Genereller Bilanzrahmen für Gebäude und Unternehmen, Darstellung der möglichen Ebenen

**1. Eigenes Unternehmen, laufender Betrieb:** Hierunter fallen die Emissionen der für die Geschäftstätigkeit genutzten Flächen (Büros und Werkstätten) und der Fuhrpark

- Beheizung, Kühlung, Raumluftechnik und Warmwasserbereitung
- Stromverwendung für Beleuchtung, betriebliche Prozesse, Informations- und Kommunikationstechnik und Küchen
- Fuhrpark: eigene Fahrzeuge, die dem Geschäftszweck des Unternehmens dienen

**2. Vermietete Bestände, laufender Betrieb, Energienutzung ohne Vorketten**

- Beheizung und Warmwasserbereitung
- Allgemeinstrom
- Effekte aus eigener Stromerzeugung:  
CO<sub>2</sub>-Emissionen des selbst erzeugten Stroms (Eigenverbrauch und Direktverbrauch, Mieterstrom) im Vergleich zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Netzbezug (Netzdurchschnitt). Auch Netzeinspeisung/Export dieses Stromes i. V. zum Netzdurchschnitt

**3. Vorketten von Energieträgern**

- Der Energieaufwand bzw. die Treibhausgas (THG)-Emissionen für die Gewinnung der Energieträger und deren Transport bis zum Gebäude bzw. bis zum Energieversorgungsunternehmen (Strom und Fernwärme)
- Die Vorketten werden im nationalen Emissionshandel nicht betrachtet. Sie sind Bestandteil der Emissionsfaktoren im GEG

**4. Graue Energie**

- Emissionen aus der Bau- und Sanierungstätigkeit
- Emissionen aus den eingesetzten Baustoffen

**5. Zertifikate / Kompensation**

- Zertifikate des Energieversorgers über die Einbindung von THG-Emissionen an anderer Stelle (Kompensation, z. B. für Lieferung von Erdgas)
- Zertifikate, die das Wohnungsunternehmen kauft, über die Einbindung von THG-Emissionen an anderer Stelle
- Zertifikate des Energieversorgers über Grünstrom, Biogas u.Ä. (Qualitätsnachweis für gelieferte erneuerbare Energie)
- Kompensation durch Begrünung von Flächen, inklusive Dachbegrünung und Entsiegelung

Tab. 2:

## Differenzierung der Energiedaten

### Energieträger

z. B. Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Nahwärme, Kohle, Holz, Solarthermie, Strom

### Energieumwandlung

- vor Ort
- beim Energieversorger (Fernwärme, Strom) oder Contractor (Nahwärme)
- KWK (verwendete Allokationsmethode)

### Verwendung der Energie

Heizung, Warmwasserbereitung, Allgemeinstrom, Netzeinspeisung, Mieterstrom, E-Mobilität

Gasetagenheizungen, elektrische Trinkwarmwassererzeugung (TWW), Ofenheizungen.

### Welcher Erhebungszyklus sollte zugrunde gelegt werden?

Es sollte eine regelmäßige und wiederkehrende Erhebung erfolgen. Für die Berichterstattung ist eine jährliche Erhebung sinnvoll.



### CO<sub>2</sub>-Monitoring

Der GdW hat zusammen mit einer Reihe von Wohnungsunternehmen und in Abstimmung mit der Initiative Wohnen 2050 die GdW-Arbeitshilfe 85 erarbeitet. Damit ist eine Empfehlung für eine brancheneinheitliche Methodik zur Ermittlung von CO<sub>2</sub>-Emissionen entstanden.

Download und Bestellung unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de) bzw. [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de)

### Sollte eine Klimabereinigung der Daten vorgenommen werden?

Der Einfluss des Klimas auf den Energieverbrauch wird mittels eines so genannten Klimafaktors erfasst, der sowohl die Temperaturverhältnisse während eines Berechnungszeitraumes als auch die klimatischen Verhältnisse in Deutschland berücksichtigt. Durch die Anwendung des Klimafaktors können die Energieverbrauchskennwerte verschiedener Berechnungszeiträume und von Gebäuden in verschiedenen klimatischen Regionen Deutschlands (zumindest überschlägig) verglichen werden. Der Deutsche Wetterdienst (DWD) berechnet Klimafaktoren flächendeckend für ganz Deutschland und stellt standortbezogene Klimafaktoren für jede Zustell-Postleitzahl zur Verfügung. Eine Klimabereinigung erfolgt allerdings nur für den Energieverbrauch für die Beheizung der Gebäude.

### Fazit

Angesichts der hohen Energieeinsparziele im Gebäudebestand und der Diskussion um eine (Nicht-)Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Zertifikatskosten werden sich Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren intensiv mit dem Thema CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand auseinandersetzen müssen. CO<sub>2</sub> wird damit zu einer wesentlichen Steuerungsgröße im Portfoliomanagement. Voraussetzung ist, dass CO<sub>2</sub>-Emissionen sachgerecht ermittelt und bewertet werden.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema CO<sub>2</sub>-Bilanzierung.

[www.gdw-pruefungsverbaende.de](http://www.gdw-pruefungsverbaende.de)

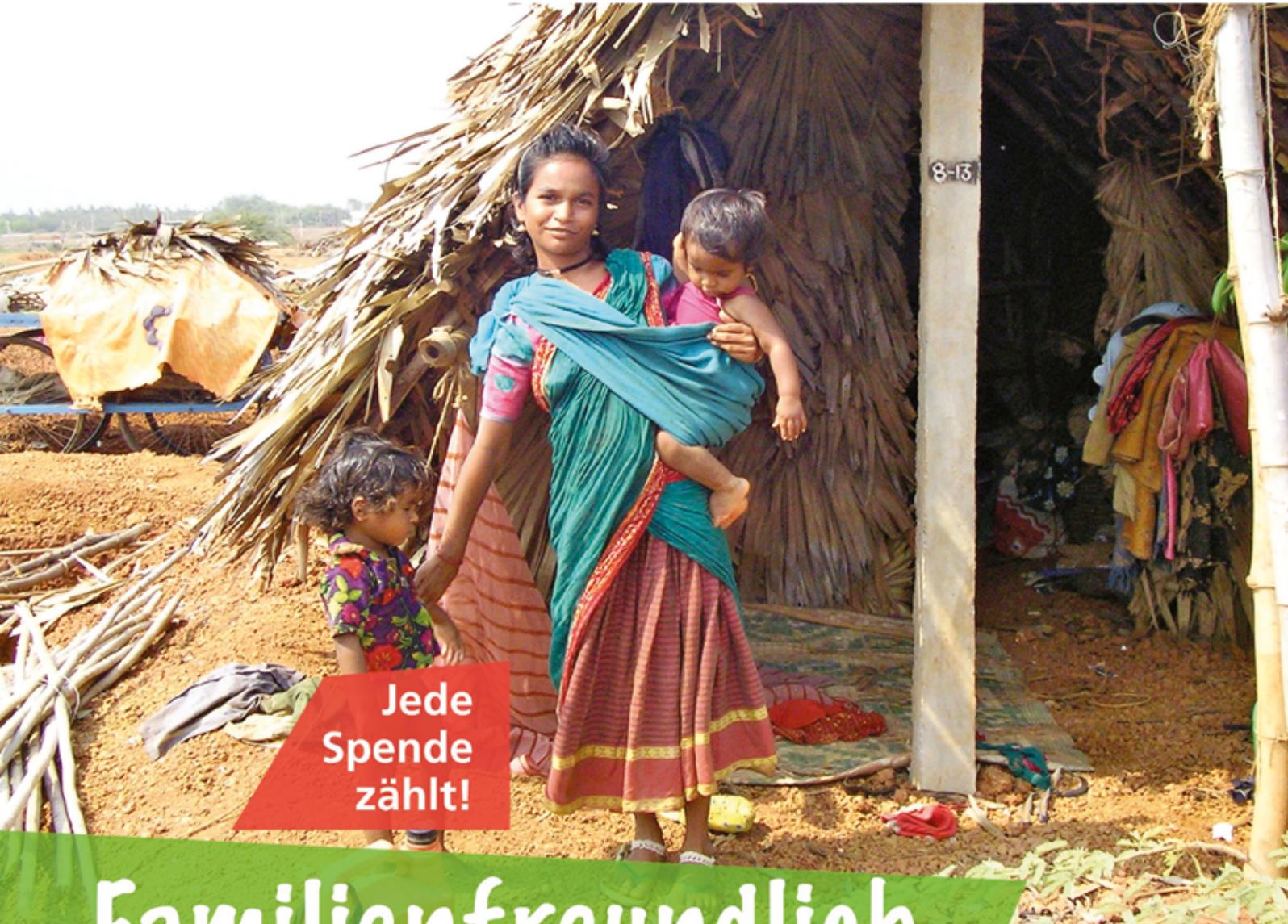
Tab. 3:

## Beispiel für eine aggregierte Zusammenfassung für den CO<sub>2</sub>-Bericht

Energie- und CO <sub>2</sub> -Bilanz	Gebäudebestand		Endenergieverbrauch		CO <sub>2</sub> -Emissionsfaktor	CO <sub>2</sub> -Ausstoß		
	Anzahl	Wfl.						
Eigener Bestand	Einheiten	m <sup>2</sup>	kWh/a	kWh/m <sup>2</sup> a	g/kWh	t/a	kg/m <sup>2</sup> a	t/WE
Fernwärme	2.000	130.000	15.990.000	123	164	2.622	20	1,3
Gaskessel	1.000	65.000	9.880.000	152	201,6	1.992	31	2,0
BHKW	100	6.500	1.046.500	161	201,6	211	32	2,1
Wärmepumpen	35	2.800	78.400	28	466	37	13	1,0
Holzpellettheizungen	35	2.800	532.000	190	0	0	0	0,0
<b>Summe bzw. Mittelwert</b>	<b>3.170</b>	<b>207.100</b>	<b>27.526.900</b>	<b>133</b>	<b>179</b>	<b>4.855</b>	<b>23</b>	<b>1,5</b>



# DESWOS



Jede  
Spende  
zählt!

## Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. Sie können helfen. Mit uns!



DESWOS

Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705  
0198 0006 6022 21



[www.deswos.de](http://www.deswos.de)

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
DESWOS-Spendenkonto  
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

## Sonderheft 11

### 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: Plenarsaal mit Bundesadler im Deutschen Bundestag  
© Adobe Stock/Oleksandr Prykhodko/katatoria