

GdW-Stellungnahme

**Entwurf eines Unternehmensteuer-
reformgesetzes 2008**

Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen vom
27.03.2007 (Bundestag-Drucksache 16/4841)

vorgelegt für die öffentliche Anhörung
im Finanzausschuss des Deutschen
Bundestages am 25.04.2007

Stand: 17.04.2007

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 8 24 03-0
Telefax: +49 (0)30 8 24 03-1 99

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2007

Entwurf eines Unternehmensteuerreformgesetzes 2008

Gesetzesentwurf der Koalitionsfraktionen vom 27.03.2007
(Bundestag-Drucksache 16/4841)

Inhalt

1		
	Gegenstand der Stellungnahme des GdW	1
2		
	Zinsschrankenregelung mit Escape-Klausel (§ 8 a KStG-E und § 4 h EStG-E)	3
	Problemkreis 1:	
	Freigrenze von 1 Mio. EUR (§ 4 h Abs. 2 Buchstabe a EStG-E)	5
	Problemkreis 2:	5
	a)	
	Erweiterter Konzernbegriff (§ 4 h Abs. 2 EStG-E)	5
	b)	
	Bagatellgrenze bei der Führung des Eigenkapital-Vergleichs von Konzernunternehmen (§ 4 h Abs. 2 Buchstabe c EStG-E)	6
	c)	
	Organschaften (§ 15 Satz 1 Nr. 3 KStG-E)	6
	Problemkreis 3:	
	Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen (§ 8 a Abs. 2 und Abs. 3 KStG-E)	7
	Betroffenheit 1:	
	Kommunalverbürgte Wohnungsbaudarlehen	7
	Betroffenheit 2:	
	Öffentliche Wohnungsbaufinanzierungsmittel	8
3		
	Verlustabzug bei Körperschaften (§ 8 c KStG-E)	9
4		
	Gewerbsteuerliche Hinzurechnung von 25 % der Mieten, Pachten und Leasingraten für unbewegliches Anlagevermögen mit einem Finanzierungsanteil von 75 % (§ 8 Nr. 1 Buchstabe e GewStG-E)	10
5		
	Sammelantragsverfahren bei Dividenden bis 51 EUR (Streichung des § 45 c EStG)	11

1 Gegenstand der Stellungnahme des GdW

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6,2 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit etwa 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland.

Im Zuge der Unternehmensteuerreform 2008 sollen die Standortbedingungen in Deutschland weiter verbessert werden. Dies soll durch eine deutliche Absenkung des Körperschaftsteuer- und Einkommensteuersatzes erfolgen. Gleichzeitig sollen aber Zinsaufwendungen nicht mehr unbeschränkt zum steuerlichen Abzug zugelassen werden. Politische Intention dieses Vorhabens ist es, internationale Konzerne daran zu hindern, durch Steuergestaltung ihre Gewinne in Niedrigsteuerländer zu verlagern. Für die Wohnungs- und Immobilienbranche, insbesondere für solche Unternehmen, die ausschließlich im Inland finanziert sind und damit an und für sich nicht im Fokus des Gesetzgebers stehen sollten, bedeutet die vorgesehene Beschränkung des Abzugs von Fremdfinanzierungsaufwendungen eine wesentliche Verschlechterung ihrer Investitions- und Finanzierungsbedingungen. Dies ist aus systematischen Gründen grundsätzlich abzulehnen, soweit die Zinsaufwendungen Fremdkapital betreffen, das nicht aus Gründen der Steuergestaltung aufgenommen wird und um Gewinne der Besteuerung im Inland zu entziehen, sondern wenn die Fremdfinanzierung aus betriebswirtschaftlich vernünftigen Gründen erfolgt.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist von solchen Regelungen immer stärker betroffen als andere Branchen, da der durchschnittliche Fremdkapitalanteil bei wohnungswirtschaftlichen Investitionsvorhaben wegen deren Kostenintensität und deren Volumen regelmäßig bis zu 80 % beträgt. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanziert ihre Investitionen aber nicht deshalb mit Fremdkapital, weil dies steuerlich günstiger ist als eine Finanzierung aus Eigenmitteln, sondern weil andere Finanzierungsformen überhaupt nicht in Betracht kommen. Eine Hinzurechnung bzw. Abzugsbeschränkung von Fremdfinanzierungsaufwendungen ist deshalb generell abzulehnen.

Mit dem Entwurf des Unternehmensteuerreformgesetzes 2008 wird zwar der Versuch unternommen, die Abzugsbeschränkung für Zinsaufwendungen so zu regeln, dass die Betroffenheit soweit wie möglich eingegrenzt wird. Allerdings sind die im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen zur Zinsschranke mit Escape-Klausel für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht ausreichend, zumal durch die vorgesehene Regelung zur sog. schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung die Nutzung der Escape-Klausel für viele Unternehmen versagt bleiben wird.

Wir werden im Nachfolgenden darlegen, in welchen Bereichen der vorgesehenen Zinsschrankenregelung bzw. der Regelung zur schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung wir dringenden Nachbesserungsbedarf sehen, auch um dem Ziel des Gesetzgebers gerecht zu werden, tatsächlich nur missbräuchliche Steuergestaltungen mit dieser Neuregelung eindämmen zu wollen.

Darüber hinaus ist eine Regelung vorgesehen, wonach vorhandene Verlustvorträge von Körperschaften im Falle von Anteilsübertragungen künftig teilweise oder vollständig untergehen sollen. Dies ist zumindest in den Fällen strikt abzulehnen, in denen sich an der Geschäftstätigkeit und dem Geschäftsumfang der betroffenen Körperschaft durch die Anteilsübertragung nichts ändert.

Die im Bereich der Gewerbesteuer künftig vorgesehene 25%ige Hinzurechnung aller Fremdkapitalzinsen stellt aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gegenüber der derzeit geltenden 50%igen Hinzurechnung der sog. Dauerschuldentgelte zwar eine klare Verbesserung dar. Dessen ungeachtet ist aber bezüglich der vorgesehenen Hinzurechnung der Finanzierungsanteile von Mieten und Pachten, insbesondere bei unbeweglichen Wirtschaftsgütern, noch Nachbesserungsbedarf gegeben.

Schließlich ist für den GdW als genossenschaftlichem Spitzenverband nicht nachvollziehbar, warum im Zuge der Einführung einer Abgeltungsteuer für Kapitalerträge das bewährte Sammelantragsverfahren für Genossenschaften entfallen soll.

Wir bitten, unsere nachfolgend dargestellten Petita im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zu berücksichtigen.

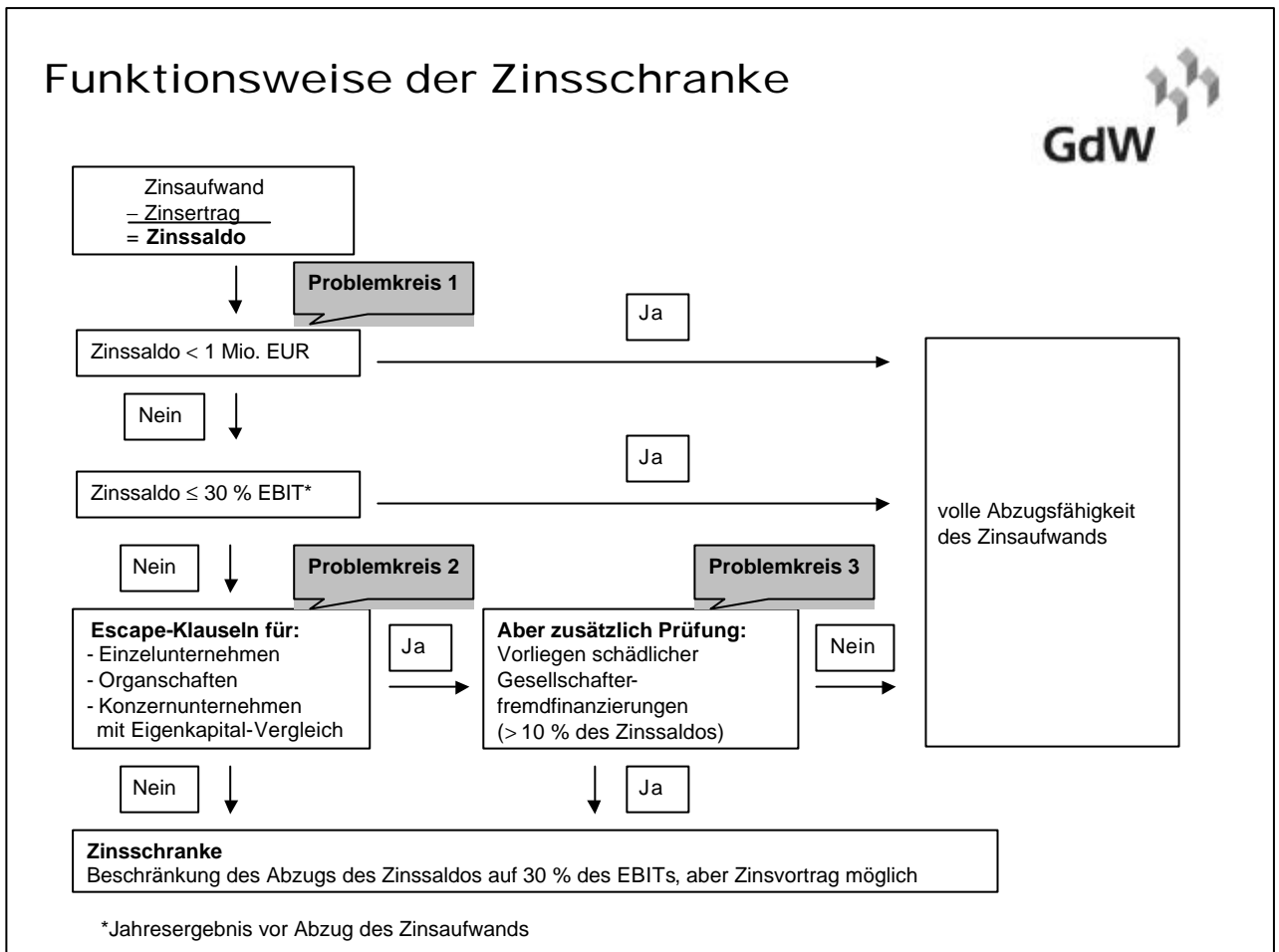
2 Zinsschrankenregelung mit Escape-Klausel (§ 8 a KStG-E und § 4 h EStG-E)

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Branche ist bei der Durchführung von Investitionen - wie bereits dargestellt - in besonderem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Wir weisen noch einmal darauf hin, dass bei den vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen Steuergestaltungssachverhalte in Bezug auf die Fremdfinanzierung in aller Regel ausscheiden. Die Fremdkapitalaufnahme, die wie vorher darlegt bis zu 80 % des Investitionsvolumens beträgt, erfolgt aus betriebswirtschaftlichen Gründen und ist insoweit betriebswirtschaftlich vernünftig und nicht steuerinduziert.

Die Einführung der sog. Zinsschranke stellt eine grundsätzliche Verschlechterung der Investitions- und Finanzierungsbedingungen für unsere Branche dar, was nicht ohne Einfluss auf die gesamte Investitionstätigkeit bleiben wird und das, obwohl der Wohnungsbau in Deutschland in Zukunft wieder seine Rolle als einer der wesentlichen Impulsgeber für den Arbeitsmarkt zurückgewinnen könnte. Gerade die in unserem Bereich auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten anstehenden, umfangreichen Modernisierungen der Nachkriegsbestände, um diese als bedarfsgerechtes Wohnungsangebot erhalten zu können, aber auch, um sie energetisch im Sinne des Klimaschutzes den heutigen Standards anzupassen, könnten ein erhebliches Investitionsvolumen zur Folge haben, das den lokalen, regionalen Arbeitsmarkt in besonderem Maße beleben würde. Diese wichtigen Impulse für Wachstum und Beschäftigung - ebenso wie der in vielen Regionen nach wie vor erforderliche Neubau - wären bei einer branchenspezifisch wirkenden steuerlichen Belastung durch die Hinzurechnung von Zinsaufwendungen bei der Ermittlung der Körperschaftsteuerlichen Bemessungsgrundlage in vielen Fällen nicht mehr möglich. Die Qualität des Wohnens in Deutschland würde insgesamt erheblich leiden. Unter diesem Gesichtspunkt ist jede Einschränkung des Abzugs von Fremdfinanzierungsaufwendungen abzulehnen.

Die vorgesehene 1 Mio. EUR-Freigrenze sowie die Escape-Klausel jeweils für Einzelunternehmen und für Konzernunternehmen bei Führung des Eigenkapital-Vergleichs sind zwar grundsätzlich zu begrüßen, da damit der Versuch unternommen wird, die Betroffenheit bestimmter Unternehmen von der Zinsschrankenregelung und damit von der Beschränkung des Abzugs von Fremdfinanzierungsaufwendungen zu begrenzen. Allerdings entfalten sie nicht die entsprechenden Wirkungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zudem wird durch die vorgesehene Regelung zur sog. schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierung die Nutzung der Escape-Klausel vielen Unternehmen versagt bleiben, wie im Nachfolgenden noch dargestellt werden wird.

Diesbezüglich ist zunächst die genaue Funktionsweise der Zinsschrankenregelungen darzulegen (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Problemkreis 1:
Freigrenze von 1 Mio. EUR (§ 4 h Abs. 2 Buchstabe a EStG-E)**

Die im Rahmen der Zinsschrankenregelung vorgesehene Freigrenze von 1 Mio. EUR, bei deren Unterschreiten die Zinsschrankenregelung generell nicht zur Anwendung kommen soll, ist aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht ausreichend. Kleinere Wohnungsunternehmen mit einem saldierten Zinsaufwand von weniger als 1 Mio. EUR werden zwar entlastet, aufgrund der zuvor beschriebenen Finanzierungssituation der Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird diese 1 Mio. EUR-Freigrenze aber häufig überschritten werden, so dass dem Ziel des Gesetzgebers nach einer Ausnahme des Mittelstands im Bereich unserer Branche nicht Rechnung getragen wird.

Forderung:

Wir plädieren bei bilanzierungspflichtigen Unternehmen für eine Freigrenze, die sich oberhalb von 1 Mio. EUR zusätzlich mit einem bestimmten Prozentsatz am Bilanzvolumen und damit an der Fremdkapitalquote des jeweiligen Unternehmens orientiert. Nur so können auch die mittelständischen Wohnungsunternehmen in dieser Ausnahmeregelung angemessen berücksichtigt werden.

Problemkreis 2:

a)

Erweiterter Konzernbegriff (§ 4 h Abs. 2 EStG-E)

Im Rahmen der Zinsschrankenregelung soll auf einen erweiterten Konzernbegriff abgestellt werden. Danach soll ein Unternehmen nicht nur zu einem Konzern gehören, wenn es in einen Konzernabschluss einbezogen wird oder einbezogen werden könnte, sondern auch dann, wenn seine Finanz- oder Geschäftspolitik mit einem oder mehreren anderen Unternehmen einheitlich bestimmt werden kann. Dies soll bereits dann der Fall sein, wenn ein einzelner Anteilseigner mehrere Unternehmen beherrscht.

Von dieser weiten Auslegung des Konzernbegriffs sind insbesondere kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen erheblich betroffen. Wenn beispielsweise eine Kommune 100%iger Anteilseigner sowohl der kommunalen Wohnungsgesellschaft als auch anderer Betriebe gewerblicher Art - z. B. der Stadtwerke - ist, wird sofort ein Konzern unterstellt, mit der Folge, dass die Zinsschrankenregelung für die einzelnen Unternehmen nur dann nicht zur Anwendung kommt, wenn der Eigenkapitalnachweis über einen Konzernabschluss erbracht wird.

Dies lässt unberücksichtigt, dass solche Unternehmen nach geltendem Recht gar nicht zu Konzernen zusammengefasst werden können. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach der Rechtsgrundlage für einen solchen Konzernabschluss. Diese ist u. E. nach deutschem Recht nicht gegeben.

Forderung:

Wir plädieren deshalb dafür, von diesem weiten Konzernbegriff Abstand zu nehmen und stattdessen bezüglich der Konzernklausel auf den handelsrechtlichen Konzernbegriff abzustellen.

Darüber hinaus sollten verbundene Unternehmen, die aufgrund der größenabhängigen Befreiungen des HGB (§ 290 HGB i. V. m. § 293 HGB) nicht verpflichtet sind, einen Konzernabschluss aufzustellen, bzw. die nach § 296 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden, generell als Einzelunternehmen gewertet werden.

Wir halten dies für erforderlich, um der Vielzahl von kleinen Konzernen, die heute keinen Konzernabschluss aufstellen müssen oder nicht in einen Konzernabschluss einbezogen werden, die aber - was in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft häufig der Fall ist - einen Zinsaufwand von mehr als 1 Mio. EUR jährlich haben, ohne hohen Verwaltungsaufwand die Möglichkeit zu eröffnen, die Escape-Klausel in Anspruch zu nehmen. Diese Unternehmen stehen, da sie regelmäßig ausschließlich im Inland tätig sind, ohnehin nicht im Fokus des Gesetzgebers in Bezug auf die Zinsschrankenregelung.

b)

Bagatellgrenze bei der Führung des Eigenkapital-Vergleichs von Konzernunternehmen (§ 4 h Abs. 2 Buchstabe c EStG-E)

Konzernverbundene Unternehmen sollen die Möglichkeit haben, durch die Führung des Eigenkapital-Vergleichs nachzuweisen, dass die Eigenkapitalquote des einzelnen Konzernunternehmens nicht unter der Eigenkapitalquote des Gesamtkonzerns liegt. Wenn dieser Nachweis gelingt, soll die Zinsschrankenregelung nicht zur Anwendung kommen. Zur Vermeidung von Härten ist hier eine Bagatellgrenze von 1 % vorgesehen.

Forderung:

Unseres Erachtens ist die vorgesehene Bagatellgrenze mit 1 % viel zu gering und sollte wenigstens auf 5 % angehoben werden, um Härtefälle vermeiden zu können.

c)

Organschaften (§ 15 Satz 1 Nr. 3 KStG-E)

Die angedachte Erleichterung bei Organschaftsverhältnissen, wonach Organgesellschaften und Organträger als ein Unternehmen im Sinne der Zinsschranke gelten, ist zu begrüßen, wird aber für unsere Branche häufig ins Leere laufen. Ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist durch die erfolgte gesetzliche Änderung im Hinblick auf die Beurteilung sog. vororganschaftlicher Mehrabführungen durch § 14 Abs. 3 KStG (gelten als Gewinnausschüttungen der Organgesellschaft an den Organträger) der Abschluss von Ergebnisabführungsverträgen als Voraussetzung für die Annahme eines Organschaftsverhältnisses nicht möglich.

**Problembereich 3:
Schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen
(§ 8 a Abs. 2 und Abs. 3 KStG-E)**

Die für Einzelunternehmen, Organschaften sowie für Konzernunternehmen vorgesehenen Escape-Klauseln sollen gemäß § 8 a Abs. 2 und 3 KStG-E dann nicht zur Anwendung kommen, wenn in einem bestimmten Umfang sog. schädliche Gesellschafterfremdfinanzierungen vorliegen. Übersteigen die auf solche schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierungen entfallenden Zinsen 10 % der saldierten Zinsaufwendungen, kommt die Zinsschrankenregelung in vollem Umfang zur Anwendung.

Die Aufnahme einer solchen Regelung steht im krassen Widerspruch zu der von den Koalitionspartnern erklärten Abschaffung des § 8 a KStG. Im Gegenteil werden durch die vorgesehene Formulierung des § 8 a Abs. 2 und Abs. 3 KStG-E sogar solche Fremdfinanzierungen als schädlich angesehen, die derzeit aufgrund der aktuellen Gesetzesformulierung des § 8 a KStG (z. B. Möglichkeit der Führung des Fremdvergleichs bzw. Drittvergleichs) und den derzeitigen BMF-Schreiben der Finanzverwaltung aus dem Anwendungsbereich des § 8 a KStG ausgenommen sind.

**Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft heißt das:
Es kommt nicht zu einer Abschaffung, sondern zu einer erheblichen Verschärfung des § 8 a KStG.**

**Betroffenheit 1:
Kommunalverbürgte Wohnungsbaudarlehen**

Nach § 8 a Abs. 2 und 3 KStG-E wären insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen betroffen, die Fremdkapital bei einer Bank aufgenommen haben, das durch eine Bürgschaft der Kommune (Kommune als wesentlich beteiligter Gesellschafter am Wohnungsunternehmen) abgesichert ist.

In Ostdeutschland sind fast sämtliche Darlehen der kommunalen Wohnungsunternehmen, vor allem die wohnungswirtschaftlichen Altschulden, durch kommunale Bürgschaften rückgedeckt. Dies ist Ergebnis des Einigungsprozesses und der Tatsache, dass nach dem Einigungsvertrag zunächst die Kommunen Eigentümer der Grundstücke waren. Da die Übertragungen auf die kommunalen Wohnungsunternehmen länger dauerten, konnten die kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Umschuldung der Altschulden Kredite für diesen Grundbesitz nur erlangen, soweit die Kommune in die Mithaftung gegangen ist. Im weiteren Verlauf haben die Kreditinstitute die Kommunen - wegen der sich verändernden wirtschaftlichen Situation der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland - niemals aus dieser Mithaftung entlassen. Aber auch in Westdeutschland sind kommunale Mithaftungen häufig der Fall, um den Wohnungsunternehmen günstigere Zinskonditionen zu ermöglichen.

Forderung:

Wir plädieren deshalb dafür, solche kommunalverbürgten Wohnungsbau Darlehen generell aus dem Anwendungsbereich von § 8 a KStG-E auszunehmen.

Betroffenheit 2:

Öffentliche Wohnungsbaufinanzierungsmittel

Auch öffentliche Wohnungsbaufinanzierungsmittel können von der Regelung des § 8 a KStG-E betroffen sein, obwohl sie heute über die Anwendung des BMF-Schreibens vom 15.12.1994 zu § 8 a KStG ausgenommen sind.

Mittelbar oder unmittelbar aus öffentlichen Haushalten gewährte Wohnungsbaufördermittel nach dem II. Wohnungsbaugesetz gelten derzeit generell nicht als Fremdkapital im Sinne des derzeitigen § 8 a KStG. Der GdW hatte sich seinerzeit für diese Sonderregelung ausgesprochen, da es sich bei diesen Mitteln nicht um "echte" Gesellschafterfremdfinanzierungen handelt. Die entsprechenden Mittel werden und wurden i. d. R. aufgrund von Förderprogrammen nicht nur den Gesellschaften angeboten, an denen der Fördergeber mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist, sondern sie stehen allen Unternehmen am Markt zur Verfügung. Voraussetzung für die Gewährung ist, dass die entsprechenden Förderbestimmungen eingehalten werden. Die Darlehensgewährung ist nicht im Gesellschaftsverhältnis begründet. Es wäre unbillig, diese Darlehen nur bei den Gesellschaften als schädliche Gesellschafterfremdfinanzierung umzuqualifizieren, bei denen zufällig der Darlehensgeber Anteilseigner oder eine nahe stehende Person ist.

Forderungen:

Wir plädieren dafür, die bisherige Sonderregelung für öffentliche Wohnungsbaufinanzierungsmittel auch weiterhin beizubehalten.

Darüber hinaus müssen unseres Erachtens in diese Ausnahmeregelung auch weitere Förderdarlehen aufgenommen werden, die nicht unter das II. Wohnungsbaugesetz fallen. Zu denken ist insbesondere an die Förderdarlehen der KfW. Auch diese Darlehen stehen grundsätzlich allen Gesellschaften und Investoren offen. Im Fall der Darlehensgewährung an kommunale und öffentliche Gesellschaften wird aber nach den Förderbedingungen der KfW als Sicherheit häufig eine 100%ige Ausfallbürgschaft des öffentlichen Anteilseigners gefordert.

Unseres Erachtens sind auch diese Fälle von allgemein zugänglichen Förderdarlehen keine schädlichen Gesellschafterfremdfinanzierungen, auch wenn sie durch den kommunalen oder öffentlichen Gesellschafter aufgrund der Förderbedingungen verbürgt sind.

3 Verlustabzug bei Körperschaften (§ 8 c KStG-E)

Nach der vorgesehenen Regelung des § 8 c KStG-E soll der körperschaftsteuerliche Verlustvortrag künftig - in Abhängigkeit des Umfangs von Anteilsübertragungen - teilweise bzw. vollständig untergehen. Gleiches soll für den gewerbesteuerlichen Verlustvortrag gelten (§ 10 a Satz 8 GewStG-E). Für die vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen geht von dieser vorgesehenen Regelung eine immense Betroffenheit aus, da in Folge der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit, aber auch aufgrund der veränderten Marktbedingungen, insbesondere in Ostdeutschland, in erheblichem Umfang Verlustvorträge sowohl bei der Körperschaftsteuer als auch bei der Gewerbesteuer vorhanden sind.

Die vorgesehene Regelung, die Nutzung von Verlustvorträgen künftig versagen zu wollen, nur weil Anteilseignerwechsel stattfinden, ist unseres Erachtens strikt abzulehnen. Es besteht kein Grund für eine Verschärfung der derzeitigen Rechtslage, die unseres Erachtens ausreichend ist, um Missbrauchsfällen vorzubeugen.

Bei einem bloßen Anteilseignerwechsel bleibt das Unternehmen regelmäßig unverändert bestehen, auch die Geschäftstätigkeit und der Geschäftsumfang des Unternehmens werden unverändert fortgeführt, so dass kein sachlicher Grund besteht, die Nutzung der vorhandenen Verlustvorträge zu beschränken bzw. endgültig zu versagen.

Hinzu kommt, dass Verlustvorträge selbstverständlich in der Planung für die Existenz- und Zukunftssicherung des Unternehmens durch die Geschäftsführung oder den Vorstand berücksichtigt werden. Häufig hat allerdings der Vorstand oder die Geschäftsführung es nicht in der Hand, einen Anteilseignerwechsel zu verhindern, oder ist darüber überhaupt nicht informiert. Durch den Wegfall der Verlustvorträge des Unternehmens können die Grundlagen der gesamten Unternehmensplanungen völlig in sich zusammenbrechen.

Forderung:

Wir plädieren deshalb dafür, die vorhandenen Verlustvorträge weiterhin vollständig nutzbar zu lassen, wenn nach einem Anteilseignerwechsel die bisherige Geschäftstätigkeit und der Geschäftsumfang des Unternehmens über einen 5-Jahres-Zeitraum unverändert fortgeführt werden.

4

Gewerbsteuerliche Hinzurechnung von 25 % der Mieten, Pachten und Leasingraten für unbewegliches Anlagevermögen mit einem Finanzierungsanteil von 75 % (§ 8 Nr. 1 Buchstabe e GewStG-E)

In die 25%ige gewerbsteuerliche Hinzurechnung soll auch der Finanzierungsanteil von Mieten, Pachten und Leasingraten für unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (z. B. Immobilienbestände, Erbbaurechte) mit 75 % einbezogen werden.

Wir halten den pauschalen Ansatz des Finanzierungsanteils in Höhe von 75 % für deutlich zu hoch angesetzt.

Hiervon betroffen sind insbesondere Unternehmen, die z. B. von Kommunen Immobilienbestände angepachtet haben oder im Rahmen von "Sale-and-lease-back"-Modellen ihren Grundbesitz zurückpachten. Diese Modelle stellen in unserer Branche durchaus übliche alternative Finanzierungsmöglichkeiten für Modernisierungsmaßnahmen dar. Generell ist zu berücksichtigen, dass Immobilienbestände teilweise für Jahrzehnte angepachtet werden. Die diesen Geschäftsmodellen zugrunde liegenden Kalkulationen werden durch die nunmehr vorgesehene Einbeziehung des Finanzierungsanteils mit 75 % völlig verändert.

Aber auch bestimmte Fördermodelle basieren auf der Anpachtung von Immobilien, wie z. B. das sog. Fellbacher Modell (Baden-Württemberg). Hier pachten Wohnungsunternehmen Immobilienbestände von Investoren an und verpachten die Wohnungen anschließend an nach den einschlägigen Fördergesetzen bedürftige Wohnungssuchende. Dieses Modell hat den Vorteil, dass privates Kapital in den Wohnungsbau fließt, weil der Investor das Risiko des Mietausfalls auf den Zwischenmieter abgewälzt hat. Teilweise haben sich Wohnungsunternehmen gegenüber den Investoren längerfristig gebunden. Es sind Fälle bekannt, in denen das Wohnungsunternehmen Immobilienbestände für 30 Jahre angemietet hat. Durch die nun vorgesehene Hinzurechnung verliert die der Anmietung zugrunde liegende Kalkulation ihre wirtschaftlichen Grundlagen.

Forderungen:

Ganz generell plädieren wir dafür, den vorgeschlagenen Hinzurechnungsanteil von 75 % der Mieten, Pachten und Leasingraten für Immobilien deutlich abzusenken.

Darüber hinaus sollten die oben dargestellten Zwischenanmietungen von Wohnungen aus der Hinzurechnung ausgenommen werden. Sollte dies nicht möglich sein, müsste aus Gründen des Vertrauensschutzes zumindest eine Übergangsregelung gewährt werden, wonach erst Anmietungen, die nach dem 31.12.2007 erfolgen, unter die vorgesehene Hinzurechnung fallen.

5 Sammelantragsverfahren bei Dividenden bis 51 EUR (Streichung des § 45 c EStG)

Im Zuge der Einführung der Abgeltungsteuer ab 2009 soll das Sammelantragsverfahren bei Dividendenzahlungen bis 51 EUR entfallen.

Bei Ausschüttungen von Genossenschaften an deren Mitglieder gibt es derzeit noch die Möglichkeit der Erstattung der grundsätzlich einzubehaltenden Kapitalertragsteuer zuzüglich des Solidaritätszuschlags auf die Kapitalertragsteuer im Wege des Sammelantragsverfahrens. Soweit die Dividendenzahlungen 51 EUR nicht übersteigen, kann von der Genossenschaft in Vertretung der Mitglieder das Sammelantragsverfahren gegenüber dem zuständigen Finanzamt vorgenommen werden (§ 45 c Abs. 1 EStG).

Dieses Sammelantragsverfahren bei Dividendenzahlungen bis 51 EUR soll künftig nicht mehr möglich sein.

Der Gesetzgeber begründet die vorgesehene Streichung dieser Vereinfachungsregelung damit, dass die Beibehaltung zu einer Vielzahl von Fällen führen würde, die von der künftigen Abgeltungsteuer nicht erfasst und nachzuerklären wären. Dieser Begründung können wir als genossenschaftlicher Spitzenverband nicht folgen.

Die bewährte Regelung der 51 EUR-Dividendengrenze trägt für die Praxis in erheblichem Umfang zur Verwaltungsvereinfachung bei, wird doch vermieden, dass bei Beziehern von Kleinstdividenden eine Vielzahl von Freistellungsaufträgen oder Nicht-Veranlagungsbescheinigungen eingeholt und verwaltet werden müssen.

Forderung:

Wir plädieren dafür, dieses Sammelantragsverfahren bei Dividenden bis 51 EUR aus Vereinfachungsgründen zu erhalten.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 824 03-0
Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, Rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>