

**AEK Arbeitsgemeinschaft des
ESWiD Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V. und des
KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.**



Evangelisches Siedlungswerk in
Deutschland e. V.
Dachverband der evangelischen
Wohnungs- und Siedlungsunternehmen



**KATHOLISCHER
SIEDLUNGSDIENST E.V.**

Bundesverband für Wohnungswesen
und Städtebau

**Stellungnahme des ESW Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V. und des
KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V.**

zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2008 (JStG 2008)
(Drs. 16/6290)

vorgelegt zur Öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses am 10. Oktober 2007

Die vorliegende Erklärung der kirchlichen Wohnungswirtschaft beschränkt sich ausschließlich auf eine Stellungnahme zum Gesetzesvorhaben zur Einführung einer Abgeltungsteuer im Geltungsbereich der §§ 34 Abs. 16 und 38 Abs. 4-9 KStG-E (JStG 2008 Artikel 3, Nr. 4 d) und Nr. 6 Änderung des Körperschaftsteuergesetzes).

1. Die kirchliche Wohnungswirtschaft

Im Evangelischen Siedlungswerk in Deutschland e.V. und im KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V. sind über 50 kirchliche und kirchlich orientierte Wohnungsunternehmen in Deutschland organisiert. In der Mehrzahl sind diese Unternehmen in der unmittelbaren Nachkriegszeit von kirchlichen Körperschaften gegründet worden mit der Maßgabe, dabei mitzuhelfen, Menschen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die gesellschaftlich engagierten kirchlichen Wohnungsunternehmen sind laut satzungsgemäßem Auftrag verpflichtet, insbesondere Familien mit Kindern und sozial schwächer gestellte Bevölkerungskreise mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Die kirchlichen Wohnungsunternehmen sind als Kapitalgesellschaften, Stiftungen und Genossenschaften organisiert. Die Gesellschafter sind zumeist die Landeskirchen und Diözesen (KdÖR), weitere kirchliche Einrichtungen und Verbände (gemeinnützige und nicht gemeinnützige) und bei den Genossenschaften die Genossenschaftsmitglieder. In einigen wenigen Fällen sind auch private Dritte Anteilseigner kirchlicher Wohnungsunternehmen.

2. Zum vorliegenden Sachverhalt

Zu den Konsequenzen einer EK 02-Besteuerung

Mit dem § 34 Abs. 16 KStG-E sollen die sog. EK 02-Bestände der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit einer 3-prozentigen Abgeltungsteuer nach versteuert werden. Beim EK 02 handelt es sich um bilanziell gebildete Eigenkapitalbestände zum Zeitpunkt des Wegfalls der Wohnungsgemeinnützigkeit zum 01.01.1990. Mit dem EK 02 ist den Unternehmen somit kein „frisches“ Geld zugeflossen, sondern es ist in den Wohnungsbeständen und den bisher schon erfolgten – nicht zuletzt energetischen – Modernisierungen gebunden.

Nach aktueller Gesetzeslage unterliegen diese Bestände nur bei einer Ausschüttung der Gewinnbesteuerung. Außerdem gilt derzeit eine Übergangszeit bis 2019, mit deren Ablauf grundsätzlich steuerfrei über die EK 02-Bestände verfügt werden kann.

Die EK 02-Bestände der kirchlichen Wohnungsunternehmen belaufen sich auf ca. 2,5 Mrd. EUR. Insgesamt belief sich die Belastung aus der geplanten 3-prozentigen Abgeltungsteuer auf ca. 75 Mio. EUR. Diese Pauschalbesteuerung würde eine nicht unerhebliche und vor allem auch ungeplante finanzielle Belastung für die kirchliche Wohnungswirtschaft bedeuten. Das gilt auch, wenn man die zeitliche Stundung der Steuerlast auf 10 Jahre berücksichtigt.

Eine fällige Abgeltungsteuer würde kaum aus der laufenden Gesellschaftstätigkeit heraus finanziert werden können. Dazu fehlen den Gesellschaften die erforderlichen liquiden Mittel. Aufgrund des Auftrages der Gesellschaften erfolgen regelmäßig Investitionen in den Bestand bzw. Neuinvestitionen in Baumaßnahmen, die dem caritativ-sozialen Auftrag der Gesellschaften dienen. Im Vertrauen auf die bisherigen gesetzlichen Regelungen wurde die Investitionstätigkeit entsprechend vorgenommen.

Zur Gegenfinanzierung müssten in nicht wenigen Fällen entweder Objekte verkauft oder entsprechende Kredite aufgenommen bzw. müssten die Bestandsinvestitionen zurückgeführt oder sogar die Mieten angehoben werden. Mit der geplanten Pauschalbesteuerung würden die Wohnungsunternehmen negativ sanktioniert, die regelmäßig und umfassend in ihre Bestände investiert haben und so zeitgemäßes und kostengünstiges Wohnen ermöglichen. Ein Zurückführen der Bestandsinvestitionen bedeutet u.a., dass weniger finanzielle Mittel für die energetische Gebäudesanierung, für den altersgerechten Umbau der Wohnungen oder für zusätzliche Dienstleistungen für die Mieter wie Hausnotrufsysteme mit angebundenem sozialen Netzwerk u.ä. zur Verfügung stehen (eine Abgeltungsteuer in einer Gesamthöhe von ca. 75 Mio. EUR kann Bestandsinvestitionen in einer Höhe von rund 375 Mio. EUR verhindern).

Zu den Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Abgeltungsteuer

Der vorliegende Kabinettsbeschluss zum Jahressteuergesetz 2008 sieht gegenüber dem ursprünglichen Referentenentwurf ein begrenztes Optionsmodell vor, nach dem zwischen der derzeit geltenden Rechtslage und der neu geplanten steuerlichen Behandlung gewählt werden kann. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen, hat die Bundesregierung hier einen wichtigen und notwendigen Änderungsbedarf erkannt. Dieses Optionsmodell kommt jedoch nur für eine sehr geringe Anzahl ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Betracht, da lediglich Wohnungsunternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen und an denen unmittelbar oder mittelbar ausschließlich juristische Personen des öffentlichen Rechts beteiligt sind, von einer Optierungsmöglichkeit Gebrauch machen können. Dies gilt ebenso für steuerbefreite Körperschaften.

Die kirchlichen Wohnungsunternehmen haben seit ihrer Gründung satzungsgemäß vor allem die Aufgabe, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Dies geschieht zum einen durch eine sozial verantwortete Vermietung an Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen (Schwellenhaushalte) und zum anderen durch die Schaffung von Wohneigentum für Familien. Daher führen fast alle Unternehmen neben dem reinen Mietwohnungsbau auch Bauträgermaßnahmen (u.a. im Wege des Erbbaurechts, wobei der Erbbaurechtsgeber oftmals ein Dritter ist – z.B. Pfarrgemeinde) durch und erstellen damit adäquaten und bezahlbaren Wohnraum für Familien mit Kindern. Außerdem gehört in vielen Fällen die Baubetreuung für kirchliche, karitative oder auch kommunale Einrichtungen zu den Geschäftsbereichen kirchlicher Unternehmen. Des Weiteren erbringen die kirchlichen Wohnungsunternehmen regelmäßig Dienstleistungen im Rahmen der Fremdverwaltung von Wohnungen für Dritte. Somit stellt das Optionsmodell des Regierungsentwurfes zum Jahressteuergesetz 2008 keine adäquate Lösung für die kirchliche Wohnungswirtschaft dar.

Ebenso könnten die meisten kirchlichen Wohnungsunternehmen auch aufgrund der Beschränkungen der Gesellschafterbeteiligungen nicht vom Optionsmodell profitieren. An etlichen dieser Unternehmen halten neben Landeskirchen und Diözesen auch kirchliche Verbände und gemeinnützige Einrichtungen wie bspw. Diözesan-Caritasverbände und Diakonische Werke Gesellschafteranteile.

Zusammenfassung: Das bislang zur Diskussion stehende Optionsmodell bietet hinsichtlich der Einführung der Gesellschafterstruktur und den Einschränkungen der unternehmerischen Geschäftsbereiche für die kirchliche Wohnungswirtschaft keine hinreichende Wahlmöglichkeit in der steuerlichen Behandlung der EK 02-Bestände.

3. Besonderer Unternehmenszweck der kirchlichen Wohnungsunternehmen

Die kirchlichen Wohnungsunternehmen sind in besonderer Weise den sozial schwächer gestellten Bevölkerungskreisen in der Wohnraumversorgung verpflichtet. Ihrem satzungsgemäßen Auftrag entsprechend, verstehen sich die kirchlichen Wohnungsunternehmen als Anwälte von Familien mit Kindern, älteren und hilfsbedürftigen Menschen. Insbesondere Familien aus den sog. Schwellenhaushalten bedürfen bei der Realisierung der eigenen Wohnwünsche besonderer Annahme und Unterstützung, die in weiten Teilen von den kirchlichen Unternehmen geleistet wird. Es gibt Regionen in Deutschland, da sind zuvörderst die kirchlichen Wohnungsunternehmen im öffentlich geförderten Wohnungsbau engagiert.

Adäquate Wohnungsversorgung versteht die kirchliche Wohnungswirtschaft als Teil der Daseinsvorsorge. Darüber hinaus engagieren sich die Wohnungsunternehmen im Bereich des Altenwohnens, in der Errichtung und Bewirtschaftung von Pflege- und Sozialimmobilien aller Art und stehen den Kirchen als verlässlicher Handlungspartner in der Bewältigung der eigenen Immobilienlasten zur Seite (erweiterter Sozialauftrag). Des Weiteren steht die kirchliche Wohnungswirtschaft unter dem Leitwort „Schöpfung bewahren“ zu ihrer ökologischen Verantwortung und nimmt nicht selten eine Vorreiterrolle im Bereich von Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich ein (Umweltauftrag).

Zur Realisierung dieser unternehmenspolitischen Leitmotive ist es unbedingt notwendig, dass die erwirtschafteten Jahresüberschüsse weitestgehend den Unternehmen zur Verfügung stehen. Daher verfolgen die kirchlichen Wohnungsunternehmen keine ausgeprägte Ausschüttungspolitik, sondern reinvestieren ihre Gewinne in den Unternehmen.

4. Lösungsvorschlag der kirchlichen Wohnungswirtschaft

Grundsätzlich begrüßt die kirchliche Wohnungswirtschaft ein reines Optionsmodell ohne jegliche Einführung der Gesellschafterstrukturen und/oder der Tätigkeitsfelder. Dies wird nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit erwogen. In diesem Zusammenhang dürfen wir auf den Beschluss des Bundesrates verweisen, der ein weitgehendes Optionsmodell vorsieht und sich an der Verordnung über *Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen* orientiert (Drs. 544/07). Somit obläge es allein dem Gesellschafter, das Unternehmen attraktiv für eine mögliche Veräußerung zu machen oder auf die Hebung der gebundenen stillen Reserven und damit auf hohe Ausschüttungen zu verzichten.

Alternativ können wir uns auch ein erweitertes Optionsmodell vorstellen, das dem karitativ-sozialen Auftrag und der Gemeinwohlorientierung der kirchlichen Wohnungsunternehmen gerecht wird. Dabei ist sowohl die bisherige Engfassung der Gesellschafterstruktur als auch die Engfassung der Geschäftsbereiche aufzugeben. Außerdem sollte auch die Ausschüttungspolitik der kirchlichen Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden, die auf eine weitestgehende Reinvestierung ihrer Jahresüberschüsse setzen. Daher befürworten wir die Ankündigung der stellvertretenden Vorsitzenden des Finanzausschusses MdB Gabriele Frechen anlässlich der ersten Lesung des Jahressteuergesetz 2008 (JStG 2008) am 20. September im Deutschen Bundestag: „Ich begrüße, dass kommunale, kirchliche und ähnliche Wohnungsunternehmen aufgrund ihrer wichtigen sozialpolitischen Funktion von dieser Regelung ausgenommen werden. Ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist insbesondere für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen und für Familien außerordentlich wichtig. Im Rahmen der parlamentarischen Beratungen werden auch diesbezüglich Änderungen vorgenommen werden.“

Wir sind uns der technischen und juristischen Probleme bei der Formulierung eines erweiterten Optionsmodells bewusst. Jedoch muss eine Neufassung der Optionsmöglichkeit rechtssicher umgesetzt werden. Ist eine derartige Regelung nur bedingt umsetzbar, kommt für uns als Alternative auch eine ersatzlose Streichung des § 38 KStG in Betracht. Eine verpflichtende Abgeltungsteuer ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

Nürnberg/Berlin, 2007-10-04

Dagmar Reiß-Fechter
Geschäftsführender Vorstand ESWiD

Ulrich Müller
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied KSD