

**Stellungnahme**

**der**

**Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs (IDWR)**

**zu Aspekten der Unternehmensbesteuerung im Zusammenhang mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur verbesserten steuerlichen Berücksichtigung von Vorsorgeaufwendungen“ (Bürgerentlastungsgesetz Krankenversicherung) –**

**BT-Drucksache 16/12254 – und unter Einbeziehung der Stellungnahme des**

**Bundesrates – BR-Drucksache 168/09 (Beschluss)**

**anlässlich der öffentlichen Anhörung**

**vor dem Finanzausschuss des Deutschen Bundestages**

**am 22. April 2009**

---

**c/o Dr. Carls Consulting**

**Mittelstraße 55 · 10117 Berlin**

**Tel. 0 30 / 22 48 87 12 · Fax 0 30 / 22 48 82 94 · [Info@carls-consulting.de](mailto:Info@carls-consulting.de)**

---

## **I. Allgemeines**

### **1. Die IDWR**

Die Initiative Deutsche Wohnimmobilien-REITs (IDWR) ist ein im Dezember 2004 gegründeter Zusammenschluss von großen, ganz überwiegend ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die mehr als 950.000 eigene Wohnungen bewirtschaften. Mitglieder der IDWR sind kommunale, industrieverbundene sowie bankengestützte Wohnungsunternehmen.

### **2. Stellungnahme zu Fragen der Unternehmensbesteuerung im Zusammenhang mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Bürgerentlastungsgesetz**

Die IDWR dankt für die Gelegenheit, zu Fragen der Unternehmensbesteuerung im Zusammenhang mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Bürgerentlastungsgesetz Stellung nehmen zu dürfen. Dabei geht es darum, steuerliche Diskriminierungen von Unternehmen, die diese im Vergleich mit anderen Marktteilnehmern einschränken oder sogar in deren Existenz gefährden, bereits rückwirkend zum Jahresanfang 2009 aufzuheben. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei der Sondersteuer in § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG zu, weil diese Vorschrift ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, gegenüber jedem anderen Marktteilnehmer, etwa ausländischen Fondsgesellschaften, steuerlich so benachteiligt, dass sie als Kaufinteressenten bei Bestandsveräußerungen anderer ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen wirtschaftlich ausscheiden.

Die übrigen Vorschläge der IDWR beziehen sich auf Vorschriften, die mit der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführt worden sind, die Zinsschranke und den Verlust von Verlustvorträgen nach § 8 c KStG. Das liegt auch daran, dass bei bestandshaltenden immobilienwirtschaftlichen Unternehmen die Kreditfinanzierung und die Verlustvorträge im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen umfangreich und über einen längeren Zeitraum entstehen. Bei den Vorschlägen der IDWR wird jedoch beachtet, dass eine spätere Gesetzgebung die genannten Vorschriften einer sehr viel weitreichenderen Überprüfung unterziehen könnte.

Wir bitten, die Vorschläge der IDWR auch im Hinblick darauf zu prüfen, dass die anstehende Bundestagswahl ansonsten dazu führen könnte, dass für Unternehmen unhaltbare Zustände zumindest für ein weiteres Jahr fortgelten würden.

## **II. Zu den Einzelheiten**

### **1. Zur Sondersteuer auf Veräußerungen von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an andere ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, insbesondere auch kommunale Wohnungsgesellschaften ( § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG)**

Die Vorschrift in § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG bewirkt, dass ausschließlich in dem Fall, dass bei der Veräußerung von unter der Wohnungsgemeinnützigkeit hergestellten oder angeschafften Wohnungsbestände ein ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen auf der Käuferseite steht, bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns auf die historischen Herstellungs- oder Anschaffungskosten abzüglich der seitherigen Abschreibungen zurückgegangen wird. Nur wenn an diese Käufer veräußert wird, werden die stillen Reserven aus der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit nachversteuert. Bei allen anderen Marktteilnehmern, insbesondere auch ausländischen Fonds, wird hingegen der Veräußerungsgewinn unter Beachtung der

Anfangsbilanzierung nach dem Austritt aus der Gemeinnützigkeit entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 KStG abzüglich der seitherigen Abschreibungen ermittelt, so dass ein sehr viel niedrigerer Veräußerungserlös für die Besteuerung zugrunde gelegt wird. Deshalb erscheint es für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen als wirtschaftlich sinnlos, größere Wohnungsbestände an ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu verkaufen.

Diskriminiert werden nach § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG vor allem in den lokalen Märkten aktive Wohnungsunternehmen. Dabei ist es in vielen Fällen nicht nur politisch erwünscht, sondern wirtschaftlich auch sehr nahe liegend, dass ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Kaufinteressenten tätig werden. § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG verhindert oder erschwert eine Reihe von sowohl wohnungspolitisch als auch wirtschaftlich sinnvollen Veräußerungen aus Wohnungsbeständen.

Nach den vielen Eigentümerwechseln von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand in den vergangenen Jahren werden die in ihrer Wohnungsbewirtschaftung über Jahrzehnte als besonders verlässlich erwiesene ehemals gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, darunter kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, faktisch von den nun folgenden Veräußerungen größerer, lokal zentrierter Wohnungsbestände ausgeschlossen. Zu einem überwiegenden Teil handelt es sich um planmäßige Weiterveräußerungen, die allerdings infolge der Finanzkrise z. T. eine Beschleunigung erfahren. In vielen Fällen handelt es sich um Veräußerungen im Wert von mehr als 100 Mio. Euro. In anderen Fällen wird bei großen Wohnungsunternehmen der öffentlichen Hand eine Umstrukturierung unter begleitenden Bestandsveräußerungen an andere ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen verhindert.

Es erscheint deshalb als dringend erforderlich, zumindest die steuerliche Schlechterstellung dieser ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gegenüber allen anderen Marktteilnehmern beim Ankauf von Wohnungsbeständen, die ehemals dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht unterlegen haben, bereits für 2009 zu beenden.

Ansonsten wären diese Unternehmen von zahlreichen großen Wohnungsveräußerungen in diesem Jahr faktisch ausgeschlossen.

Das diskriminierende Sonderrecht sollte auch deshalb aufgehoben werden, weil in 2008 die Schlussbesteuerung des sog. EK-02 entsprechend § 38 Abs. 4-10 KStG vorgenommen worden ist. Dadurch werden die Eigenkapitalanteile, die aus der Differenz von Schlussbilanzierung der Wohnungsgemeinnützigkeit und der Anfangsbilanzierung beim Eintritt der Wohnungsunternehmen in die Steuerpflicht gebildet worden sind, nun mit den zum 31.12.2006 festgestellten Werten besteuert. Das Sonderrecht in § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG stellt für die Fälle, in denen auf der Käuferseite ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen stehen, wirtschaftlich eine Doppelbesteuerung dar.

Die Vorschrift in § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG ist 1993 mit der Absicht geschaffen worden, die mit Ende der Gemeinnützigkeit bedingten Abschreibungsvolumina von der Verlustverrechnung im Konzern außerhalb der Bewirtschaftung von ehemals gemeinnützigen Wohnungsbeständen auszunehmen. Zugrunde gelegen hat der Gesetzgebung eine auf die Bewirtschaftung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbestände eingeschränkte Nutzung der mit dem Eintritt in die Besteuerung verbundenen hohen Abschreibungsvolumina. Dass die von der Finanzverwaltung im sog. Teilwert-Erlass pauschalierte Sachwertermittlung (BMF-Schreiben vom 30.03.1990 DB 1990 S. 965 f.) eine solche Beschränkung der Verlustverrechnung rechtfertigt, ist schon damals sehr umstritten gewesen. Wenn Differenzen zum Ertragswertverfahren signifikant wurden, ist dies dadurch bedingt gewesen, dass durch die Mieten der ehemals gemeinnützigen Wohnungsbestände eine damals sehr wirksame Dämpfung des Mietenanstiegs bei einem jahrelang von Wohnungsengpässen bestimmten Wohnungsangebot ermöglicht worden ist. Zumindest ist fast 20 Jahre nach dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit eine derartige Argumentation mit überhöhten Gebäudewerten wirtschaftlich hinfällig geworden. Umso mehr macht sich nun die einseitige steuerliche Diskriminierung von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunterneh-

men auf der Käuferseite bemerkbar. Insbesondere auch kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden so aus dem Markt gedrängt.

Ein Sonderrecht für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen besteht auch in § 13 Abs. 3 Sätze 2-9 KStG für die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände. Allerdings wird hier in der Regel die Einschränkung der Verlustverrechnung durch die Regelungen zur Abschreibung auf Sanierungsmaßnahmen bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsbeständen (sog. begünstigtes Investitionsvolumen in § 13 Abs. 3 Sätze 4 u. 5 KStG) verdrängt. Da dieser steuerliche Anreiz über jetzt fast 2 Jahrzehnte starke Wirksamkeit entfaltet hat, ist das ursprüngliche Sonderrecht durchweg nicht mehr aktuell. Allerdings erfordert das Sonderrecht in § 13 Abs. 3 Sätze 2-9 KStG eine vergleichsweise aufwendige Spartenrechnung.

Demgegenüber stellt die Vorschrift von § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG für Veräußerungsfälle eine unausweichliche steuerliche Diskriminierung von ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, insbesondere auch kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, dar.

**Forderung der IDWR:** § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG stellt ein Sonderrecht in der Veräußerung dar, durch das ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen als Käufer von ehemals dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht unterliegenden Wohnungsbeständen weitgehend aus dem Markt gedrängt werden. Die Vorschrift bewirkt außerdem nach der Schlussbesteuerung des EK-02 wirtschaftlich eine Doppelbesteuerung. § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG ist deshalb zum 01.01.2009 aufzuheben.

## 2. Steuerlich und wirtschaftlich unsachgemäße Vorschriften der Zinsschranke (§ 4 h EStG; § 8 a KStG)

Die sog. Zinsschranke trifft große immobilienwirtschaftliche Unternehmen wie die Mitglieder der IDWR in besonderer Weise:

- Das Geschäft von Wohnungsunternehmen ist sehr kapitalintensiv und verbunden mit einem vergleichsweise hohen Fremdkapitalanteil und einer niedrigen Gesamtkapitalrentabilität. Die langfristige Finanzierung sichert jedoch zugleich die Stabilität von Mieten und Wohnungspreisen in Deutschland.
- Die Fremdkapitalfinanzierung erfolgt langfristig, im Verlauf der Zeit ist jedoch eine erhebliche Spreizung bei der Finanzierung von Wohnungsbeständen merklich.
- Große Wohnungsgesellschaften haben häufig Vermögensverwaltung und operatives Geschäft (insbesondere Projektentwicklung) in verschiedenen Gesellschaften, ohne dass die körperschaftssteuerliche Organschaft genutzt werden kann.

Bei großen wohnungswirtschaftlichen Unternehmen gibt es deshalb eine dauerhafte Besteuerung durch die Zinsschranke, die sogar Konzerngesellschaften mit negativem Cashflow erfasst. In Zeiten niedergehender Konjunktur kommen vor allem im operativen Geschäft Ertragsschwächen hinzu. Der Bundesrat hat (BR-Drs. 168/09 Nr. 2) vorgeschlagen, bis 2010 die Freigrenze in § 4 h Abs. 2 Satz 2 Buchstabe a EStG für das Eingreifen der Zinsschranke von 1 Mio. Euro auf 3 Mio. Euro anzuheben. Da die Zinsschranke über die Missbrauchsbekämpfung hinausgeht und die Fremdkapitalfinanzierung einschränken soll, erscheint eine Umwandlung der Freigrenze in einen Freibetrag für alle Unternehmen mit dem angehobenen Betrag als sehr erforderlich.

Die zeitliche Befristung ist diskussionswürdig, wenn eine weitergehende Korrektur der Zinsschranke beabsichtigt ist.

Abgesehen davon erscheint es als nicht hinnehmbar, wenn die Zinsschranke als Bewirtschaftungsmerkmal von Immobilienbeständen regelmäßig eine Abzugsbegrenzung nach § 4 h EStG mit den entsprechenden negativen Besteuerungsfolgen erzeugt. Zumindest für diesen Wirtschaftsbereich, der nur wegen der Rechtsform gewerblich wird, müsste die Eingriffsschwelle für die Zinsschranke als Verhältnis von Ebitda nach § 4 h Abs. 1 Satz 1 EStG und den Zinsaufwendungen angehoben werden, am besten von 30 % auf 50 %. Innerhalb von Holdings sollte die Anwendung der Zinsschranke dadurch eingeschränkt werden, dass es der Muttergesellschaft freisteht, auf die Kürzung um die Anteile an anderen Konzerngesellschaften (§ 4 h Abs. 2 Satz 5 EStG) zu verzichten.

Insofern bei großen immobilienwirtschaftlichen Unternehmen sowohl vermögensverwaltende als auch operative Tätigkeiten zusammenkommen, hilft bei der Konzernbetrachtung eine Anhebung der Eigenkapitaldifferenz von Konzern und Konzerngesellschaften von der Quote von 1 % auf 5 % weiter.

**Forderung der IDWR:** Die derzeitige Finanz- und Wirtschaftskrise führt dazu, dass die Zinsschranke bei wesentlich mehr Unternehmen als bisher angenommen zur Anwendung kommt. Aufgrund von Besonderheiten der Finanzierung greift bei wohnungswirtschaftlichen Unternehmen die Zinsschranke in besonderer Weise in die Ertragsfähigkeit ein. Die IDWR fordert deshalb:

- Umwandlung der Freigrenze von 1 Mio. Euro in einen Freibetrag von 3 Mio. Euro als Bagatellgrenze für alle Betriebe.



- Anhebung der Eingriffsschwelle für die Zinsschranke von 30 % der Zinsen im Verhältnis zum Ebitda auf 50 %. Ggf. ist tätigkeitsbezogen für die nur durch die Rechtsform "betrieblich" gewordene Vermögensverwaltung der höhere Wert zu bestimmen.
- Auf Antrag der Muttergesellschaft Einbeziehung von Beteiligungen im Konzern in das Eigenkapital eines „Betriebes“.
- Erweiterung der Befreiung von der Zinsschranke im Konzern durch eine Anhebung der zulässigen Abweichung der Eigenkapitalquote im Konzern von der eines Konzernbetriebs von 1 % auf 5 %.

### 3. **Korrektur bei durch Anteilsverschiebung untergehenden Verlustvorträgen (§ 8 c KStG)**

Durch die Befreiung von Sanierungsmaßnahmen, wie sie der Bundesrat vorgeschlagen hat (BR-Drs. 368/09 Beschluss Nr. 18) wird versucht, dass infolge von § 8 c KStG Unternehmenssanierungen durch Fortfall der Verlustvorträge nicht gefährdet werden. Zugleich zeigen die Bedingungen hinsichtlich des Erhalts von Arbeitsplätzen, dass Verlustvorträge im Fall von Anteilsverschiebungen vom Gesetzgeber an nicht-steuerliche Voraussetzungen gebunden werden sollen. Dadurch werden Anteilsverschiebungen gegenüber Fortführungen des Betriebs steuersystematisch nicht begründbar schlechter gestellt. Vor allem jedoch ist der Gesetzgebungsvorschlag dazu geeignet, dass die bisherigen Anteilseigner bestrebt sein werden, Entlassungen noch selbst vorzunehmen. Durch die Zuführung von neuem Kapital als dritte, nicht kumulative Bedingung, scheint eine entsprechende Lücke im BMF-Schreiben zu § 8 c KStG geschlossen. Allerdings fragt es sich, inwiefern auf dem Billigkeitsweg die bisher anzunehmende Praxis, Sanierungsgewinne nicht zu besteuern, beibehalten werden soll.

Nach Ansicht der IDWR sollte § 8 c KStG in zweierlei Hinsicht verändert werden:

- Anteilsverschiebungen, die lediglich Untergesellschaften eines Konzerns betreffen, sollen insgesamt außer Betracht bleiben. Die gegenteilige Begründung, dass eine solche Konzernbetrachtung zu „verwaltungsaufwendig und gestaltungsanfällig“ sei, erscheint angesichts der steuerlichen und wirtschaftlichen Bedeutung als längst nicht hinreichend.
- Die Schwächen einer Anhebung zumindest für die Sanierungsfälle zeigt, dass erwogen werden sollte, übergangsweise bis zum 31.12.2011 den derzeitigen § 8 c im Sinne des früheren § 8 Abs. 4 KStG zu fassen, wonach die Anteilsverschiebungen erst mit der überwiegenden Veränderung der betrieblichen Grundlagen zum Untergang der Verlustvorträge führen sollen. Sinnvoll wäre es, die veränderte Vorschrift auf Antrag des Steuerpflichtigen rückwirkend zum 01.01.2008 gelten zu lassen.

Berlin, den 17. April 2009

gez. Dr. Harm Carls

gez. Franz Wynands, WP/StB