

GdW Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur verbesserten steuerlichen Berücksichtigung von Vorsorgeaufwendungen (Bürgerentlastungsgesetz Krankenversicherung)

Bundestags-Drucksache 16/12254

vorgelegt für die öffentliche Anhörung
im Finanzausschuss des Deutschen
Bundestages am 22. April 2009

April 2009

Herausgeber:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

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>

© GdW 2009

Entwurf eines Gesetzes zur verbesserten steuerlichen Berücksichtigung von Vorsorgeaufwendungen (Bürgerentlastungsgesetz Krankenversicherung)

Bundestags-Drucksache 16/12254

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 22. April 2009

I. Gegenstand der Stellungnahme

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.

Da sich abzeichnet, dass im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens zum Bürgerentlastungsgesetz neben der Neuregelung der steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit von Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträgen weitere Punkte aufgenommen werden, und es sich vermutlich um das letzte steuerliche Gesetzgebungsverfahren in dieser Legislaturperiode handelt, möchten wir in unserer nachfolgenden Stellungnahme einige Bereiche ansprechen, die dringend geregelt werden müssen.

Der Gesetzentwurf des Bürgerentlastungsgesetzes enthält bereits einige redaktionelle Anpassungen der Vorschriften zur staatlich geförderten Altersvorsorge. Weitere unseres Erachtens dringend regelungsbedürftige Punkte betreffen die mit dem Eigenheimrentengesetz neu eingeführte Möglichkeit des geförderten Sparens in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften für Zwecke der Altersvorsorge. Hier bedarf es kurzfristig gesetzlicher Klarstellungen, damit dieses Produkt der Altersvorsorge in der Praxis sachgerecht eingesetzt werden kann und Missbrauch verhindert wird.

Dringender Regelungsbedarf besteht gerade aufgrund der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise bei der Zinsschranke und beim – nur die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen belastenden – § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG.

Schließlich ist es sehr eilbedürftig, wieder zu einer Vereinfachungsregelung bei der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften zu kommen, wie sie sich in der Vergangenheit bewährt hatte. Die erheblichen Probleme in der Praxis zeigen, dass hier die früher mögliche Vereinfachung wieder eingeführt werden sollte.

Wir bitten Sie, unsere Vorschläge im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.

II. Vorschläge im Einzelnen

Seite

1		
Staatlich gefördertes Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften – Nachbesserungsbedarf im AltZertG und EStG		1
1.1	Selbstnutzung der Genossenschaftswohnung während der Ansparphase als Fördervoraussetzung	1
1.2	Übertragung von Altersvorsorgevermögen während der Auszahlungsphase bei vereinbarter Nutzungsentgeltminderung durch die Genossenschaft	2
1.3	Weitere notwendige Änderungen	3
2		
Abschaffung der Zinsschranke (§ 4 h EStG und § 8 a KStG)		8
3		
Abschaffung der Sonderregelung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen (§ 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG)		10
4		
Erleichterung der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften durch Wiedereinführung der 51-EUR-Grenze		12
Anlage		
§ 13 Abs. 3 KStG – Detaillierte Ergebnisse der Befragung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen		15

1

Staatlich gefördertes Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften – Nachbesserungsbedarf im AltZertG und EStG

Mit dem Eigenheimrentengesetz wurde das Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften in die staatlich geförderte Altersvorsorge ("Riester-Förderung") aufgenommen. Genossenschaftsmitglieder sollen damit während der Ansparphase durch den Erwerb von weiteren Geschäftsanteilen Altersvorsorgevermögen ansparen können, um dieses dann im Alter zur Wohnkostenentlastung für eine selbst genutzte Genossenschaftswohnung zu nutzen.

Das Zertifizierungsverfahren eines GdW-Muster-Altersvorsorgevertrages hat gezeigt, dass einige Regelungen des Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetzes (AltZertG) und des Einkommensteuergesetzes (EStG) dringend nachgebessert werden müssen.

Insbesondere zwei Punkte müssen unseres Erachtens kurzfristig geregelt, d. h. in das AltZertG aufgenommen oder mit dem EStG verzahnt werden, um zu verhindern, dass

1. mit dieser sozial- und wohnungspolitisch wichtigen Innovation Missbrauch betrieben wird (siehe 1.1) und
2. die Genossenschaftsmitglieder in der Auszahlungsphase, in der sie ihr angespartes Altersvorsorgevermögen verzehren, die staatliche Förderung (Zulagen und ggf. Steuerermäßigungen) nicht aufgrund der Aufgabe der Selbstnutzung der Genossenschaftswohnung (z. B. wegen eintretender stationärer Pflegebedürftigkeit) verlieren (siehe 1.2).

Wir halten eine gesetzliche Klarstellung für dringend geboten, um sowohl den Sparern, die diese Möglichkeit der Altersvorsorge nutzen wollen, als auch den Wohnungsgenossenschaften, die beabsichtigen, dieses Altersvorsorgeprodukt anzubieten, Rechtssicherheit zu geben.

Weitere – unseres Erachtens ebenfalls noch zu regelnde Punkte – sind anschließend dargestellt (siehe 1.3)

1.1

Selbstnutzung der Genossenschaftswohnung während der Ansparphase als Fördervoraussetzung

Während des gesamten Gesetzgebungsverfahrens zum Eigenheimrentengesetz wurde stets – auch von Seiten des BMF und des BMJ – davon ausgegangen, dass beim Sparen in weiteren Geschäftsanteilen zur Reduzierung der Wohnkostenbelastung nur Genossenschaftsmitglieder gefördert werden sollen, die bereits in der Ansparphase eine Genossenschaftswohnung selbst nutzen. Diese Bedingung ist allerdings – was erst jetzt aufgefallen ist – im AltZertG nicht ausdrücklich verankert worden. In der Begründung zum Entwurf des Eigenheimrentengesetzes findet sich hierzu zwar der Hinweis, wonach zur Erweiterung des Kreises der nach dem AltZertG begünstigten Anlageprodukte u. a. vorgesehen ist, "auch den Erwerb von weiteren Ge-

schäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Nutzung einer im Inland gelegenen Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken in die steuerliche Förderung zu integrieren. Hierzu kann ebenso wie mit selbst genutztem Wohneigentum eine Reduzierung der Wohnkosten im Alter erreicht werden." (vgl. BT-Drucksache 16/8869, S. 23).

Danach müsste, sobald das Mitglied in Erfüllung des abgeschlossenen Altersvorsorgevertrages weitere Geschäftsanteile zeichnet, eine Genossenschaftswohnung selbst genutzt werden, um die steuerliche Vergünstigung zu erhalten.

Regelungsbedarf:

Eine gesetzliche Klarstellung muss kurzfristig erfolgen. Ansonsten sehen wir die Gefahr, dass es zu erheblichen Missbrauchsfällen kommen könnte. Altersvorsorgeverträge könnten dann auch von "Genossenschaften" abgeschlossen werden, die keine Wohnungen haben. Es ist sogar zu befürchten, dass speziell zum Zwecke der Kapitalsammlung unter Nutzung der staatlichen Förderung als Verkaufsargument "Genossenschaften" gegründet werden. Dies war der Fall bei der Regelung des § 17 Eigenheimzulagengesetz (Genossenschaftszulage), die damals leider auch nicht konkret das Erfordernis der Nutzung einer Wohnung durch das Mitglied geregelt und in großem Umfang zu Missbrauchsfällen mit erheblichen Vermögensverlusten für eine Vielzahl von "Genossenschaftsmitgliedern" geführt hat, weil extrem hohe Verwaltungs- und Transaktionskosten die eingezahlten Mittel weitestgehend aufgebraucht und viele der mit dem Argument der staatlichen Förderung geworbenen "Genossenschaftsmitglieder" nie eine Wohnung erhalten haben.

Vorschlag:

In § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG muss eine ergänzende Formulierung aufgenommen werden, dass eine Genossenschaftswohnung bereits während der Ansparphase selbst genutzt werden muss.

1.2

Übertragung von Altersvorsorgevermögen während der Auszahlungsphase bei vereinbarter Nutzungsentgeltminderung durch die Genossenschaft

Zielsetzung des geförderten Sparens in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften ist die Wohnkostenentlastung im Alter durch "Verzehr" des vorher angesparten Altersvorsorgevermögens.

Wird gefördertes Altersvorsorgevermögen während der Auszahlungsphase aber nicht entsprechend § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG ausgezahlt, handelt es sich um eine sog. schädliche Verwendung. Die im Altersvorsorgevermögen erhaltenen Altersvorsorgezulagen und ggf. gewährte Steuerermäßigungen sind zurückzuzahlen (§ 93 Abs. 1 EStG).

Die förderunschädliche Übertragung von gefördertem Altersvorsorgevermögen auf einen anderen auf den Namen des Zulageberechtigten lautenden Altersvorsorgevertrag ist allerdings nur bis zum Beginn der Auszahlungsphase zulässig (§ 93 Abs. 2 Satz 1 EStG i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 b AltZertG).

Regelungsbedarf:

Für den Fall, dass das Genossenschaftsmitglied während der Auszahlungsphase die Genossenschaftswohnung nicht mehr selbst nutzt oder nutzen kann, z. B. weil es in einem Pflegeheim untergebracht werden muss, fehlen bislang gesetzliche Regelungen.

Die Wohnungsgenossenschaft kann die vereinbarte Wohnkostenentlastung nicht mehr gewähren, weil eine Wohnung aus dem Bestand der Genossenschaft nicht mehr genutzt wird. Eine Übertragung des angesparten Altersvorsorgekapitals auf einen anderen geförderten Altersvorsorgevertrag (sog. Anbieterwechsel), aus dem eine monatliche Rente gezahlt wird, ist förderunschädlich aber nur bis zum Beginn der Auszahlungsphase zulässig.

Wird die Übertragung während der Auszahlungsphase nicht durch eine Gesetzesänderung zugelassen, verliert das Mitglied einen erheblichen Teil seines Altersvorsorgevermögens – nämlich die Förderung. Momentan behelfen wir uns in Abstimmung mit BMF und Zertifizierungsstelle mit einem Vertrag, der einen Wechsel vorsieht. Dies ist aber gesetzlich nicht abgedeckt.

Vorschlag:

Um die Konsequenzen einer für das Genossenschaftsmitglied eintretenden schädlichen Verwendung vermeiden zu können, muss für das Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften im EStG klargestellt werden, dass auch während der Auszahlungsphase eine Übertragung des noch nicht verbrauchten Altersvorsorgekapitals auf einen anderen auf den Namen des Genossenschaftsmitglieds lautenden Altersvorsorgevertrag zulässig ist.

1.3

Weitere notwendige Änderungen

a)

Auszahlungsmöglichkeiten durch die Genossenschaft

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG muss die Auszahlung aus dem Altersvorsorgevertrag in Form einer lebenslangen Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts für die selbstgenutzte Genossenschaftswohnung oder in Form einer zeitlich befristeten Verminderung des monatlichen Nutzungsentgelts für die selbstgenutzte Genossenschaftswohnung mit anschließender Teilkapitalverrentung ab spätestens dem 85. Lebensjahr erfolgen.

Regelungsbedarf:

Die Abfindung einer Kleinbetragsrente nach § 93 Abs. 3 EStG durch die Genossenschaft und eine 30%ige Auszahlung des zu Beginn der Auszahlungsphase zur Verfügung stehenden Kapitals wurden nicht in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG aufgenommen.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Möglichkeiten der Auszahlung für die anderen Altersvorsorgeverträge zulässig sind (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a AltZertG), nicht aber für das Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG).

Vorschlag:

§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG sollte dahingehend ergänzt werden, dass die Vereinbarung einer Abfindung einer Kleinbetragsrente nach § 93 Abs. 3 EStG zu Beginn der Auszahlungsphase und auch die 30%ige Auszahlung des zu Beginn der Auszahlungsphase zur Verfügung stehenden Kapitals für zulässig erklärt wird.

b)

Auszahlung der in der Auszahlungsphase auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Erträge

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a letzter Teilsatz AltZertG ist die gesonderte Auszahlung der in der Auszahlungsphase anfallenden Zinsen und Erträge zulässig.

Regelungsbedarf:

Für den Fall des geförderten Sparens in weiteren Geschäftsanteilen ist derzeit gesetzlich nicht geregelt, wie mit den während der Auszahlungsphase auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Erträge zu verfahren ist.

Die gesonderte Auszahlung der in der Auszahlungsphase auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Erträge muss – wie bei allen anderen Altersvorsorgeverträgen (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 a letzter Teilsatz AltZertG) – zulässig sein.

Vorschlag:

Um Unklarheiten zu vermeiden, halten wir eine Klarstellung im AltZertG für sinnvoll. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG sollte dahingehend ergänzt werden, dass die gesonderte Auszahlung der in der Auszahlungsphase auf die weiteren Geschäftsanteile entfallenden Erträge zulässig ist.

c)

Absicherung der weiteren Geschäftsanteile

Wohnungsgenossenschaften, die keine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz besitzen, müssen bis zum Beginn der Auszahlungsphase durch eine besondere Absicherung sicherstellen, dass zumindest die eingezahlten Altersvorsorgebeiträge für die Auszahlungsphase zur Verfügung stehen.

Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG ist diese Absicherung lediglich durch

- eine Versicherung bei einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Versicherungsunternehmens

oder

- ein Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts

möglich, wobei die Sicherung auf 20.000 EUR pro Vertrag begrenzt werden kann.

Weiterhin wird gefordert, dass die Genossenschaft dem Mitglied einen unmittelbaren Anspruch gegen den Sicherungsgeber durch Übergabe eines Sicherungsscheines beschaffen muss.

Regelungsbedarf:

Die Umsetzung dieser gesetzlichen Forderung ist problematisch und teuer. So ist es nach Auskunft von Versicherungen üblich, für diese Absicherung Avalprovisionen von rund 1 % des zu sichernden Betrages zu erheben. Dies kann das geförderte Sparen in weiteren Geschäftsanteilen unrentabel machen.

Kostengünstigere Alternativen der Absicherung sind gegenwärtig vom Gesetzeswortlaut nicht gedeckt.

Die geforderte Absicherung muss unseres Erachtens nicht nur vereinfacht, sondern auch in ihren Möglichkeiten erweitert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsgenossenschaften aufgrund des vorhandenen eigenen Grundbesitzes und der Gebäude über umfangreiches Aktivvermögen verfügen, das in ausreichendem Maße Sicherheit für die Ansprüche der Genossenschaftsmitglieder aus den Altersvorsorgeverträgen bietet.

Vorschlag:

- a) Die jetzt in § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG vorgesehene Absicherung sollte auch in Form einer Globalbürgschaft über die Gesamtsumme des in weiteren Geschäftsanteilen angesparten Altersvorsorgekapitals, d. h. ohne Ausgabe eines Sicherungsscheins für jeden einzelnen Altersvorsorgevertrag, möglich sein.

- b) Weiterhin sollte die Regelung in § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG dahingehend ergänzt werden, dass die Erfüllung der Verpflichtungen auch durch eine vergleichbare Sicherheit gewährleistet werden kann, wie z. B. Eintragung einer Grundschuld auf den eigenen Grundbesitz der Genossenschaft und Übertragung auf einen Treuhänder oder Verein, der dem Mitglied einen unmittelbaren Anspruch auf die Sicherheit verschafft.

d)
Sicherung der Einzahlungen des Mitgliedes

Die Wohnungsgenossenschaft ist verpflichtet, das vom Mitglied angesparte Altersvorsorgekapital zu erhalten (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 5 a AltZertG). So müssen zu Beginn der Auszahlungsphase zumindest die eingezahlten Altersvorsorgebeiträge zur Verfügung stehen.

Regelungsbedarf:

Die Regelung kollidiert mit der Verlustdeckungspflicht nach § 19 Abs. 1 GenG. Danach nehmen die Geschäftsguthaben, so auch die bezüglich der staatlich geförderten Geschäftsanteile, als haftendes Kapital der Genossenschaft im vollen Umfang an der Verlustdeckungspflicht teil. Die staatliche Förderung verlangt aber die Garantie, dass das vom Mitglied angesparte Altersvorsorgekapital nicht verloren geht.

Zwar sind die staatlich geförderten weiteren Geschäftsanteile durch eine entsprechende Versicherung bei einem Versicherungsunternehmen oder ein Zahlungsverprechen eines Kreditinstitutes eigens abzusichern. Dennoch wäre es – ausgehend vom Zweck der Altersvorsorge und dem geforderten Erhalt des Vorsorgekapitals – nur konsequent, wenn die vom Mitglied geleisteten Einzahlungen auf die geförderten weiteren Geschäftsanteile nicht an einem etwaigen Verlust teilnehmen. Eine entsprechende Aufspaltung des Geschäftsguthabens wäre aufgrund der staatlichen Förderung gerechtfertigt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die gesetzliche Begründung zum AltZertG:

"Die Satzung kann also bei bestimmten Regelungen (der Verteilung von Gewinn und Verlust, der Verpflichtung zu Nachschüssen zur Insolvenzmasse, der Verpflichtung zu weiteren Zahlungen nach § 87 a Abs. 2 GenG und der Kündigungsfrist nach § 65 Abs. 2 GenG) für Mitglieder, soweit sie sich zum Zwecke der Durchführung eines Altersvorsorgevertrages mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligen, von den Bestimmungen für die anderen Mitglieder abweichen. Die zwingenden Sondervorschriften für die Altersvorsorgeverträge stellen insoweit einen rechtfertigenden Grund für die unterschiedliche Behandlung dar (vgl. BT-Drucksache 16/8869, S. 47 – 48).

Vorschlag:

In § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 AltZertG sollte klargestellt werden, dass die Einzahlungen der Mitglieder auf die staatlich geförderten weiteren Geschäftsanteile nicht zur Deckung von Verlusten verwendet werden dürfen.

e)

Redaktioneller Hinweis zu § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 AltZertG

§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG enthält den Verweis auf § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 b **oder c** AltZertG.

Da es in § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 keinen Buchstaben c gibt, sollte dies in § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 b AltZertG korrigiert werden.

Genereller Hinweis:

Sollte das AltZertG im Sinne der unter Punkt 1.3 dargelegten Vorschläge geändert werden, bitten wir klarzustellen, dass eine anschließende Modifizierung sowohl des zertifizierten GdW-Muster-Altersvorsorgevertrages für das geförderte Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften als auch der auf dessen Grundlage zertifizierten Einzelverträge der Genossenschaften durch die Zertifizierungsstelle ohne Gebührenveranlagung erfolgt. Die Anpassung der Einzelzertifikate der Genossenschaften könnte der GdW – wie in der Vergangenheit – im Stellvertreterverfahren durchführen.

2

Abschaffung der Zinsschranke (§ 4 h EStG und § 8 a KStG)

Seit 2008 gilt die sog. Zinsschrankenregelung – eine extrem komplizierte und administrativ aufwendige Vorschrift. Zinsaufwendungen sind nur noch beschränkt, d. h. in Abhängigkeit vom Gewinn, als Betriebsausgaben abzugsfähig. Dieser beschränkte Abzug von Zinsaufwendungen kann aber sogar dazu führen, dass selbst in einer Verlustsituation Steuern zu zahlen sind!

Durch die Zinsschranke sollte verhindert werden, dass international tätige Konzerne ihre Gewinne durch Steuergestaltungen in Niedrigsteuerländer verlagern. Allerdings werden durch die Zinsschranke alle Unternehmen getroffen, also auch die, die ausschließlich im Inland tätig sind und finanziert werden. Sie standen aber eigentlich nicht im Regelungsfokus des Gesetzgebers. Damit wird auch eine Fremdfinanzierung, die aus betriebswirtschaftlich vernünftigen Gründen gewählt wurde und keineswegs zur Steuergestaltung mit dem Ziel erfolgte, Gewinne der Besteuerung im Inland zu entziehen, steuerlich diskriminiert.

Für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen bedeutet die Beschränkung des Abzugs von Zinsaufwendungen eine wesentliche Verschlechterung ihrer Investitions- und Finanzierungsbedingungen. Der durchschnittliche Fremdkapitalanteil wohnungswirtschaftlicher Investitionen beträgt regelmäßig bis zu 80 %. 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. Es wurden zwar im Wege der Rechtsauslegung der Vorschriften zur Zinsschranke Regelungen geschaffen, die für eine Reihe von Wohnungsunternehmen die – für sie im Übrigen auch gar nicht beabsichtigten – Wirkungen der Zinsschranke suspendieren. Für größere Wohnungsunternehmen, vor allem auch in Konzernstrukturen, ist die Zinsschranke aber eine extreme Belastung.

Hinzu kommt die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise und die damit einhergehende Verschlechterung der Zinskonditionen. Dies verändert die ökonomischen Grundlagen für die politischen Bestrebungen, die zur gesetzlichen Regelung der Zinsschranke geführt haben.

Wir begrüßen daher zunächst die derzeit angestellten Überlegungen, aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise durch eine Lockerung der Vorschriften zur Zinsschranke deren Auswirkungen abzumildern. Die von Seiten des Bundesrates vorgeschlagene zeitlich befristete Anhebung der Freigrenze von 1 Mio. EUR auf 3 Mio. EUR (siehe Stellungnahme des Bundesrates, Bundesrats-Drucksache 168/09 (Beschluss) vom 03.04.2009) ist ein Schritt in die richtige Richtung. Er reicht allerdings nicht aus.

Forderung:

Die Wirkungen und Reichweite der Zinsschranke müssen im Hinblick auf ihre ursprüngliche Zielsetzung umfassend reformiert werden. Für Unternehmen, die nicht grenzüberschreitend tätig sind und folglich nicht im Regelungsfokus des Gesetzgebers standen und stehen, muss die Anwendung der Zinsschranke ersatzlos und unbefristet entfallen.

3

Abschaffung der Sonderregelung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen (§ 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG)

Der GdW setzt sich seit Jahren für eine Abschaffung der Sonderregelung nach § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG ein. Bislang wurde aber von Seiten der Finanzverwaltung darauf hingewiesen, dass die Vorschrift notwendig und wirkungsvoll sei. Daten, die dies belegt hätten, lagen aber nicht vor. Deshalb hat der GdW im Sommer 2008 eine Befragung aller betroffenen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vorgenommen:

Die Ergebnisse dieser Befragung sprechen eindeutig für eine Abschaffung des § 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG!

Insgesamt wurden alle 660 ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die nicht steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften sind, befragt. Von diesen 660 Unternehmen konnten die Daten von 509 Unternehmen in die Auswertung einbezogen werden. Das entspricht einer Rücklaufquote von fast 80 %.

Die Befragung ergab auch, dass bereits 16 Unternehmen (3 %) in Abstimmung mit ihren Finanzämtern die Anlage "WoBau" nicht mehr führen, da offensichtlich keine Ergebnisse aus der Verlustverrechnungsbeschränkung zu erwarten sind. Für die restlichen 493 Unternehmen ergibt sich ein kumuliertes Vortragsvolumen von rd. 48 Mrd. EUR bei einem (grundsätzlich in der Verrechnung beschränkten) Abschreibungsunterschiedsbetrag von rd. 820 Mio. EUR.

Das heißt: Das Vortragsvolumen, das eine Nutzung der grundsätzlich verrechnungsbeschränkten Abschreibungsverluste ermöglicht, beträgt heute bereits das 60-fache des Abschreibungsunterschiedsbetrages.

Anders ausgedrückt: Selbst wenn die Unternehmen in der Zukunft überhaupt nicht mehr investierten, was natürlich eine völlig absurde Annahme ist, würden sie in den nächsten 60 Jahren von der Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG nicht betroffen werden. Siehe hierzu auch die detaillierten Ergebnisse der Befragung der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der **Anlage**.

Forderungen:

Da die Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG nachweislich keine Wirkung entfaltet, aber einen immensen Verwaltungsaufwand verursacht, muss sie abgeschafft werden.

Da die Verlustverrechnungsbeschränkung – wie dargestellt – völlig wirkungslos ist, braucht man, um deren "Umgehung" zu vermeiden, folgerichtig auch keine Veräußerungsgewinnbesteuerung.

Die Veräußerungsgewinnbesteuerung nach § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG führt allerdings aufgrund ihrer prohibitiven Wirkung für Bestandstransaktionen zwischen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunter-

nehmen zu wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch sehr unerwünschten Wirkungen! Durch diese Vorschrift werden seit vielen Jahren eigentlich im Interesse der Entwicklung der Stadt und ihrer Wohnquartiere zu präferierende Veräußerungen von Beständen von/an ehemals gemeinnützige(n) Wohnungsunternehmen verhindert. Der Kreis der potenziellen Erwerber von Beständen insbesondere kommunaler oder öffentlicher Wohnungsunternehmen wird sehr stark eingeschränkt, was nicht im Interesse der kommunalen oder sonstigen öffentlichen Anteilseigner liegt. Vor allem steuerpflichtige Wohnungsgenossenschaften scheiden von vornherein als Erwerber aus.

Daher muss auch die Veräußerungsgewinnbesteuerung des § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG abgeschafft werden.

4 Erleichterung der Dividendenbesteuerung bei Wohnungsgenossenschaften durch Wiedereinführung der 51-EUR-Grenze

Bei Ausschüttungen von Genossenschaften an ihre Mitglieder gab es bis einschließlich 2008 die Möglichkeit der Erstattung der einzu-behaltenden Kapitalertragsteuer im Wege des Sammelantragsverfahrens gegenüber dem Finanzamt bei Dividenden bis 51 EUR (§ 45 c EStG).

Diese Erstattung konnte ohne Vorliegen eines Freistellungsauftrages oder einer Nichtveranlagungsbescheinigung vorgenommen werden und diente ausschließlich der administrativen Erleichterung für die Genossenschaften und ihre Mitglieder.

Im Zuge der Einführung der Abgeltungssteuer ab 2009 wurde diese Vereinfachungsregelung abgeschafft. Nunmehr müssen Genossenschaften auch bei "Kleinstdividenden" von allen Mitgliedern Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen einholen.

Es ist Genossenschaften aus dem "Nichtbankenbereich" aber nicht zumutbar, für solche "Kleinstdividenden" die gesamte Verwaltung und Überprüfung der Freistellungsaufträge vorzunehmen. Die EDV-Systeme im Bereich der Wohnungswirtschaft sind darauf nicht eingerichtet.

Härtefälle aus der Praxis:

1

Eine Genossenschaft in Bayern zahlt zahlreiche Dividenden in Höhe von nur 1 EUR an ihre Mitglieder aus (über 100 Mitglieder mit sehr geringen Geschäftsanteilen). Wegen einer fehlenden Geringfügigkeitsgrenze müssen auch hier Freistellungsaufträge eingeholt, ein eventueller Kirchensteuereinbehalt abgefragt und die Daten in das EDV-System eingepflegt werden.

Berechnung:

Ohne Freistellungsauftrag und ohne Kirchensteuereinbehalt:

Dividende 1 EUR x 25 % = 0,25 EUR KapESt zzgl. Solidaritätszuschlag 0,01 EUR

Mit Freistellungsauftrag:

Von der Genossenschaft können im Rahmen des Sammelantragsverfahrens 0,25 EUR KapESt zzgl. Solidaritätszuschlag 0,01 EUR zurückgeholt werden.

Mit zusätzlichem Kirchensteuereinbehalt:

0,25 EUR KapESt zzgl. 0,02 EUR Kirchensteuer (gerundet), das sind dann bei 200 Mitgliedern 4 EUR Kirchensteuer, die im Rahmen der Kapitalertragsteueranmeldung angemeldet und nach Religionsgemeinschaften getrennt abgeführt werden müssen.

2

Wohnungsgenossenschaft in Berlin mit ca. 14.000 Mitgliedern

Von allen Mitgliedern mussten Freistellungsaufträge bzw. Nichtveranlagungsbescheinigungen eingeholt werden. Hierfür wurden alle Mitglieder angeschrieben und ein Freistellungsauftrag beigelegt.

Zwei, teilweise sogar drei Mitarbeiter der Genossenschaft haben über einen Zeitraum von mehreren Wochen telefonische Rückfragen beantwortet. Ein weiterer Mitarbeiter ist seit Februar 2009 ausschließlich mit der Auswertung der eingehenden Freistellungsaufträge und deren Erfassung im EDV-System beschäftigt. Von den eingehenden Freistellungsaufträgen waren trotz vorheriger Information etwa 80 % unbrauchbar, d. h. unwirksam:

- Freistellungsaufträge kamen nur mit Unterschrift, aber im Übrigen nicht ausgefüllt (d. h. ohne Angaben zur Person) zurück,
- Freistellungsauftrag wurde nur vom Ehegatten unterschrieben, nicht aber vom Mitglied,
- Höhe des freigestellten Betrages war nicht angegeben,
- Datum, ab wann der Freistellungsauftrag gelten soll, fehlte usw.

Die Genossenschaft musste in diesen Fällen die Freistellungsaufträge zurückschicken, erneut Kontakt zu den Mitgliedern aufnehmen und Hilfestellung beim korrekten Ausfüllen geben. Insbesondere den älteren Mitgliedern war die gesamte Thematik schwer zu vermitteln.

Der gesamte Vorgang ist auch bis heute noch nicht abgeschlossen.

Der für die Genossenschaft entstehende Zeit- und Kostenaufwand ist immens.

Die Konsequenz wird sein, dass viele Genossenschaften wegen des bürokratischen Aufwands Dividendenzahlungen nicht mehr vornehmen können oder einen Beschluss der Mitglieder einholen müssen, wonach Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen nicht mehr angenommen werden.

Dies kann im Hinblick auf die auch von der Politik gewollte Förderung der Attraktivität der Rechtsform "Genossenschaft" als ausgesprochen kontraproduktiv bewertet werden.

Nach unseren Informationen war auch dem Nationalen Normenkontrollrat, der Gesetzesänderungen hinsichtlich der zu erwartenden Bürokratiekosten untersucht, bei seiner Bewertung der Abschaffung des § 45 c EStG nicht bekannt, dass hiervon auch Wohnungsgenossenschaften betroffen sind, und wie extrem die Auswirkungen in diesem Bereich sein werden. Hinsichtlich der zu beurteilenden Auswirkungen standen die Kreditinstitute im Mittelpunkt. Vom Nationalen Normenkontrollrat wurden zwischenzeitlich Informationen angefordert, welcher Aufwand durch die Abschaffung der 51-EUR-Grenze bei den Wohnungsgenossenschaften verursacht wird.

Forderung:

Die Geringfügigkeitsgrenze von 51 EUR, bis zu der für das Erstattungsverfahren keine Freistellungsaufträge oder Nichtveranlagungsbescheinigungen notwendig sind, muss bei Dividenden wieder eingeführt werden.

Anlage
§ 13 Abs. 3 KStG – Detaillierte Ergebnisse der Befragung der
ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Befragung aller ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu den Wirkungen von 13 Abs. 3 Satz 2 – 10 KStG

Der GdW hat im Sommer 2008 eine Befragung aller ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (mit Ausnahme der Vermietungsgenossenschaften) im GdW vorgenommen.

Überblick

befragte Unternehmen	660
berichtende Unternehmen	509
Rücklaufquote	77 %
berichtende Unternehmen ohne Anlage WoBau	16
berichtende Unternehmen mit Anlage WoBau	493
Vortrags-(Investitions-)volumen	48.202.932.924 EUR
Verbleibender Abschreibungsverlust	108.717.305 EUR
(Abschreibungs-)Unterschiedsbetrag	819.126.248 EUR

1

Erläuterung zur Datengrundlage

Befragt wurden **alle** in den Mitgliedsverbänden des GdW organisierten, ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, mit Ausnahme der – ohnehin steuerbefreiten – Vermietungsgenossenschaften, d. h. insgesamt 660 ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Von diesen 660 Unternehmen konnten die Daten von 509 Unternehmen in die Auswertung einbezogen werden.

Alle Daten dieser Unternehmen sind hinsichtlich Plausibilität überprüft worden.

Im Ergebnis der Vollerhebung liegen von knapp 80 % (genau 77 %) der befragten Unternehmen valide Daten vor. Die Repräsentativität dieser Daten ergibt sich erstens aus der hohen Rücklaufquote von 77 % der betroffenen Unternehmen. Zweitens besteht ein sehr enger Zusammenhang zwischen der Unternehmens-Rücklaufquote und den Rücklaufquoten weiterer Unternehmenskenngrößen. In der **Anlage "Repräsentativitätskennzahlen nach Ländern"** sind der Unternehmens-Rücklaufquote die Rücklaufquoten nach Bilanzsumme und nach eigenem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Lediglich für das Land Hamburg ist eine im Vergleich zu den übrigen Ländern etwas geringere Repräsentativität festzustellen.

2

Fragestellung

Die befragten Unternehmen wurden gebeten, die Angaben zum begünstigten Vortrags- (Investitions-)volumen, zum verbleibenden Abschreibungsverlust und zum (Abschreibungs-) Unterschiedsbetrag dem letzten "Bescheid über die gesonderte Feststellung des Vortrags- (Investitions-)volumens und des verbleibenden Abschreibungsverlustes nach § 13 Abs. 3 KStG" und der letzten Anlage "WoBau" zur Körperschaftsteuererklärung zu entnehmen.

3

Ergebnis der Befragung

Die Befragung ergab, dass 16 Unternehmen (3 %) in Abstimmung mit ihren Finanzämtern die Anlage "WoBau" nicht mehr führen, da offensichtlich keine Ergebnisse aus der Verlustverrechnungsbeschränkung zu erwarten sind. Für die restlichen 493 Unternehmen ergibt sich ein kumuliertes Vortragsvolumen von rd. 48 Mrd. EUR bei einem (grundsätzlich in der Verrechnung beschränkten) Abschreibungsunterschiedsbetrag von rd. 820 Mio. EUR.

Das heißt: Das Vortragsvolumen, das eine Nutzung der grundsätzlich verrechnungsbeschränkten Abschreibungsverluste ermöglicht, beträgt heute bereits das 60fache des Abschreibungsunterschiedsbetrages.

Anders ausgedrückt: Auch wenn die Unternehmen in der Zukunft nicht mehr investierten, würden sie in den nächsten 60 Jahren von der Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 13 Abs. 3 Satz 2 – 9 KStG nicht betroffen werden. Da die Verlustverrechnungsbeschränkung demnach nachweislich ins Leere läuft, ist auch die Veräußerungsgewinnbesteuerung nach § 13 Abs. 3 Satz 10 KStG nicht nötig zur Vermeidung der Umgehung der Verlustverrechnungsbeschränkung.

Das Ergebnis der Befragung differenziert nach den betroffenen Ländern ist der **Anlage "Ergebnis nach Ländern"** zu entnehmen. Das Vortragsvolumen beträgt in den aufgeführten Ländern – wiederum kumuliert – ein Vielfaches des Abschreibungsunterschiedsbetrages.

Die Befragung hat auch ergeben, dass nur insgesamt 27 Unternehmen einen verbleibenden Abschreibungsverlust aufweisen. Davon verfügen aber 13 Unternehmen auch in hohem Maße über begünstigtes Vortragsvolumen.

Unternehmensbefragung zu § 13 III S. 2-10 KStG

Repräsentativitätskennzahlen nach Ländern

Kennzahl für Rücklaufquote	Rücklaufquoten nach Ländern										
	Baden- Württemberg	Bayern	Berlin	Bremen	Hamburg	Hessen	Nieder- sachsen	Nordrhein- Westfalen	Rheinland- Pfalz	Saar- land	Schleswig- Holstein
Unternehmen	85%	83%	69%	83%	22%	72%	77%	72%	67%	100%	74%
Bilanzsumme	85%	82%	86%	88%	4%	78%	69%	64%	28%	100%	78%
eigener Wohnungsbestand	89%	82%	90%	89%	3%	83%	74%	66%	49%	100%	81%

Unternehmensbefragung zu § 13 III S. 2-10 KStG Ergebnis nach Ländern

Alle Währungsangaben in Euro.

	Gesamtergebnis											
	Baden- Württemberg	Bayern	Berlin	Bremen	Hamburg	Hessen	Nieder- sachsen	Nordrhein- Westfalen	Rheinland- Pfalz	Saarland	Schleswig- Holstein	
befragte Unternehmen	660	136	157	32	6	9	46	73	148	27	7	19
berichtende Unternehmen	509	115	130	22	5	2	33	56	107	18	7	14
Rücklaufquote	77%	85%	83%	69%	83%	22%	72%	77%	72%	67%	100%	74%
berichtende Unternehmen ohne Anlage WoBau	16	0	1	5	0	0	0	2	2	3	0	3
berichtende Unternehmen mit Anlage WoBau	493	115	129	17	5	2	33	54	105	15	7	11
Vorrags-(Investitions-) volumen	48.202.932.924	8.821.768.663	8.803.748.427	4.135.977.171	1.299.249.797	162.948.802	4.123.474.751	3.296.661.989	15.348.513.709	542.122.852	335.875.951	1.332.590.812
Verbleibender Abschreibungsverlust	108.717.305	2.416.113	42.810.579	12.253.908	0	0	14.367.839	15.526.123	21.342.743	0	0	0
(Abschreibungs-) Unterschiedsbetrag	819.126.248	105.500.643	303.738.832	89.823.074	610.962	1.149.868	54.655.191	46.725.259	192.265.068	10.792.673	2.214.630	11.650.048

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

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>