

GdW Stellungnahme

**Entwurf eines Gesetzes zur  
Beschleunigung des Wirtschaftswachstums  
(Wachstumsbeschleunigungsgesetz)**

Bundestag-Drucksache 17/15

vorgelegt für die öffentliche Anhörung  
im Finanzausschuss des Deutschen  
Bundestages am 30. November 2009

November 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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2009

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums (Wachstumsbeschleunigungsgesetz)**

Bundestag-Drucksache 17/15

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 30. November 2009

# Inhalt

## Seite

<b>1</b>		
<b>Grundsätzliches</b>		<b>1</b>
<b>2</b>		
<b>Einzelne Vorhaben des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes</b>		<b>2</b>
2.1		
Gründerwerbsteuerfreistellung von Umwandlungen (§ 6 a GrEStG-E)		2
2.2		
Änderungen bei der Verlustnutzung bei Anteilsveräußerungen (§ 8 c KStG)		3
2.3		
Änderungen bei der Zinsschranke (§ 4 h EStG)		4
2.4		
Änderung bei der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen		5
2.5		
Änderung bei der Anwendung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes (§ 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG-E)		6

## **1 Grundsätzliches**

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

Das im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und FDP vom 26.10.2009 festgehaltene Sofortprogramm krisenentschärfender Maßnahmen, das mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz zum 01.01.2010 umgesetzt werden soll, begrüßen wir ausdrücklich.

Generell sind die vorgesehenen Maßnahmen – insbesondere im Bereich der Unternehmensbesteuerung – sehr gut geeignet, die Unternehmen in der Krise zu unterstützen, dauerhaft wettbewerbsfähige Strukturen zu schaffen, die Verlustverrechnungsregelungen praxistauglich zu erleichtern sowie die krisenverschärfenden Wirkungen bestimmter Regelungen, wie z. B. der Zinsschranke, abzumildern.

Bezüglich einzelner Regelungen unterbreiten wir in unserer Stellungnahme nachfolgend Vorschläge, wie sie im Sinne dessen, was der Gesetzgeber erreichen will, noch wirkungsvoller ausgestaltet werden können.

In einzelnen Bereichen hätte man sich allerdings gewünscht, dass noch stärkere Impulse mit Blick auf die Investitionstätigkeit, gerade in beschäftigungsintensiven Bereichen, wie z. B. der Modernisierung von Mietwohnungen, gesetzt worden wären. Gegebenenfalls können diese aber auch noch in nachfolgende Gesetzgebungsverfahren eingehen.

Wir bitten Sie, unsere nachfolgenden Hinweise im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu berücksichtigen.

## 2

### Einzelne Vorhaben des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes

#### 2.1

#### Grunderwerbsteuerfreistellung von Umwandlungen (§ 6 a GrEStG-E)

##### § 6 a Abs. 1 GrEStG-E

Die vorgesehene Freistellung von Grundstücksübergängen im Rahmen von Umwandlungen ist vollumfänglich zu begrüßen. Gerade die Beseitigung unwirtschaftlicher und die Schaffung wettbewerbsfähiger Strukturen und Unternehmensgrößen wird mit dieser Maßnahme erheblich befördert und erleichtert. In der aktuellen Krise ist dies ein wichtiger Impuls. Diese Vorschrift ist eine erhebliche Erleichterung bei dringend notwendigen Umstrukturierungen in Konzernverbänden. Darüber hinaus wird auch die Fusion von Wohnungsunternehmen, die eine viel zu geringe Betriebsgröße für die Bewältigung der großen wirtschaftlichen Herausforderungen der Zukunft haben, positiv beeinflusst. In der Vergangenheit sind insbesondere Fusionen von Wohnungsgenossenschaften häufig an der drohenden Grunderwerbsteuerbelastung gescheitert.

Allerdings ist nicht nachvollziehbar, warum die Verschmelzung von Personengesellschaften (§ 1 Abs. 2 a GrEStG) nicht begünstigt sein soll. In Konzernverbände sind regelmäßig auch Personengesellschaften eingebunden, so dass es unseres Erachtens keinen Unterschied machen darf, ob im Rahmen von Umwandlungen Kapitalgesellschaften oder Personengesellschaften betroffen sind.

##### **Forderung:**

§ 6 a Abs. 1 GrEStG-E sollte daher auf die Rechtsvorgänge nach § 1 Abs. 2 a GrEStG erweitert werden.

##### § 6 a Abs. 2 und 3 GrEStG-E

§ 6 a Abs. 2 und 3 GrEStG-E enthalten Vorschriften, um einem eventuellen Missbrauch mit der Grunderwerbsteuerfreistellung vorzubeugen.

Der Zeitraum für die Behaltefrist von fünf Jahren nach der Umwandlung (§ 6 a Abs. 3 GrEStG-E) ist nachvollziehbar und sachgerecht.

Die Vorbehaltefrist des § 6 a Abs. 2 GrEStG-E von ebenfalls fünf Jahren vor der Umwandlung ist unseres Erachtens allerdings nicht notwendig. Die Vermutung missbräuchlicher Gestaltungen im Vorgriff auf eine noch nicht bekannte gesetzliche Regelung ist für uns nicht nachvollziehbar.

##### **Forderung:**

Die in § 6 a Abs. 2 GrEStG-E vorgesehene Frist von fünf Jahren vor der Umwandlung sollte entweder ganz entfallen oder zumindest deutlich verkürzt werden.

## 2.2

### **Änderungen bei der Verlustnutzung bei Anteilsveräußerungen (§ 8 c KStG)**

Der GdW begrüßt das Vorhaben der Bundesregierung, durch die Einführung einer "Konzernklausel" einen Verlust oder Teilverlust der Verlustvorträge zu vermeiden, wenn Unternehmensanteile im Konzern den Anteilseigner wechseln, ohne dass sich aus Sicht des Konzerns an den Beteiligungsverhältnissen etwas ändert.

Ein schädlicher Beteiligungserwerb soll künftig nicht mehr vorliegen, wenn an dem übertragenden und an dem übernehmenden Rechtsträger dieselbe Person zu jeweils 100 % mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist (§ 8 c Abs. 1 Satz 5 KStG-E).

Die Einschränkung des Anwendungsbereichs der vorgesehenen Ausnahmeregelung auf Konzernunternehmen, an denen 100%ige Beteiligungen bestehen, greift allerdings zu kurz und spiegelt die Praxis nicht wider.

Bei Unternehmen mit umfangreichem Grundbesitz, wie es bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Fall ist, sind Minderheitsbeteiligungen in der Praxis regelmäßig anzutreffen. Zur Vermeidung der Grunderwerbsteuerbelastung bei Anteilsübergängen von Unternehmen verbleiben regelmäßig mind. 5,1 % der Anteile bei konzernfremden Anteilseignern, so dass 100%ige Beteiligungen die Ausnahme sind.

#### **Forderung:**

Damit es tatsächlich zur angestrebten Entschärfung der Regelung des § 8 c KStG im Konzern kommt, sollte unseres Erachtens zumindest nicht auf eine 100%ige Beteiligungshöhe abgestellt werden. Eine z. B. über 50%ige Beteiligungshöhe, maximal eine über 75%ige Beteiligungshöhe, würde der Unternehmenspraxis in Konzernen besser gerecht werden.

Grundsätzlich muss jedoch gesagt werden, dass jeder Wechsel der Beteiligungen in einem Konzern, unabhängig von der Beteiligungshöhe, keine Änderung der Beteiligungsverhältnisse aus Sicht des Mutterunternehmens darstellt und damit nicht durch § 8 c KStG belastet werden dürfte.

## 2.3

### Änderungen bei der Zinsschranke (§ 4 h EStG)

Wir begrüßen die vorgesehenen Nachbesserungen bei der Zinsschrankenregelung.

Die vorgesehene dauerhafte Anwendung der erhöhten Freigrenze ist insbesondere für kleine Unternehmen eine Erleichterung. Der EBITDA-Vortrag kommt vor allem Unternehmen zu Gute, die stark schwankende Ergebnisse und Zinsaufwendungen haben. Dies sind im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vor allem Bau-trägerunternehmen und Projektentwickler. Große Unternehmen, die überwiegend das Geschäftsmodell eines Bestandshalters praktizieren, gehen dagegen bei den Erleichterungen leer aus.

Deshalb halten wir an unserer – bereits mehrmals vorgetragenen – Forderung fest, dass die Zinsschranke ganz generell einer Überprüfung unterzogen werden muss.

Für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen bedeutet die Beschränkung des Abzugs von Zinsaufwendungen eine wesentliche Beeinträchtigung 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. Diese Unternehmen können auch von den vorgesehenen Änderungen nicht profitieren.

Die Anhebung der Bagatellgrenze für den Eigenkapitalquotenvergleich im Konzern ist als weitere Erleichterung zu begrüßen, fällt aber viel zu gering aus. Hier wäre eine Bagatellgrenze in Höhe von mindestens 5%-Punkten erforderlich.

#### **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.

## 2.4

### **Änderung bei der gewerbsteuerlichen Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen**

Wir begrüßen die vorgesehene Herabsetzung des Hinzurechnungsanteils von Mieten, Pachten und Leasingraten für unbewegliches Anlagevermögen von 65 % auf 50 % (§ 8 Nr. 1 Buchstabe e GewStG-E) ausdrücklich.

Allerdings ist das Problem der gewerblichen Zwischenanmietungen nach wie vor nicht zufriedenstellend geregelt. Dies ist ein im Rahmen von Verkaufsmaßnahmen praktiziertes, übliches Verfahren. 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.

Solche gewerblichen Zwischenmietverhältnisse waren nie im Regelungsfokus bei der Einführung der Vorschrift.

#### **Forderung:**

Wir wiederholen daher unsere bereits in der Vergangenheit aufgestellte Forderung, solche gewerblichen Zwischenanmietungen von Immobilien aus der gewerbsteuerlichen Hinzurechnung auszunehmen.

## 2.5

### **Änderung bei der Anwendung des ermäßigten Umsatzsteuersatzes (§ 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG-E)**

Diese geplante Ausweitung des Anwendungsbereichs von ermäßigten Umsatzsteuersätzen ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sollten damit vor allem beschäftigungspolitische Effekte und Anreize auf die Investitionstätigkeit ausgehen.

#### **Forderung:**

Unseres Erachtens sollte der ermäßigte Umsatzsteuersatz deshalb auch für arbeitsintensive Modernisierungsleistungen an Wohngebäuden zur Anwendung kommen. Dies würde – gerade bei energetischen Sanierungen – die Kosten erheblich senken und somit die Investitionstätigkeit deutlich anregen.

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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>