



VORGESEHENE ABGELTUNGSSTEUER FÜR § 38 KStG: STELLUNGNAHME DES GDW ZUM REFERENTENENTWURF ZUM JAHRESSTEUERGESETZ 2008

04.07.2007 Fachinformation

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird zum Referentenentwurf eines Jahressteuergesetzes 2008 zunächst nur zu den vorgesehenen Änderungen des § 38 Abs. 4 - 9 KStG Stellung nehmen, d. h. zur vorgeschlagenen Abgeltungssteuer auf die ehemaligen EK 02-Bestände. Diese Regelung betrifft fast ausschließlich die Mitgliedsunternehmen des GdW. Die Steuerbelastungen wären so immens, dass für viele Unternehmen erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten zu befürchten sind. Insgesamt würde die Investitionskraft der Unternehmen und die davon ausgehenden Beschäftigungsimpulse erheblich eingeschränkt werden. Geplante Modernisierungen im Bestand zur Steigerung der Energieeffizienz und des familien- und altersgerechten Wohnangebotes, aber auch der in einigen Regionen dringend erforderliche Neubau wären nicht mehr zu realisieren. Umfang und Herkunft der EK 02-Bestände: Nach unseren Unterlagen beträgt der Gesamtbestand an ehemaligem EK 02 heute 98 Milliarden Euro. Von diesen 98 Milliarden EUR betreffen rund 78 Milliarden EUR die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Westdeutschland, die fast alle in der Mitgliedschaft des GdW und seiner Regionalverbände sind. Weitere zehn Milliarden EUR entfallen nach unseren Schätzungen auf die ostdeutschen Wohnungsunternehmen. Der restliche Betrag verteilt sich auf andere Branchen. Es ist also festzustellen, dass die Wohnungsunternehmen in West- und Ostdeutschland fast die gesamte Last einer möglichen Abgeltungssteuer auf die EK 02-Bestände tragen müssten. Die EK 02-Bestände der Wohnungswirtschaft stammen - wie oben dargestellt - mit 78 Milliarden Euro aus der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit in Westdeutschland, die zum 01.01.1990 erfolgte. Damals war es der erklärte Wille des Gesetzgebers, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu angemessenen und fairen Bedingungen in die Steuerpflicht zu entlassen. Deshalb wurde der Ansatz der Grundstücke und Gebäude, die sich zum Zeitpunkt des Eintritts in die Steuerpflicht im Bestand der Unternehmen befunden haben, mit den Teilwerten, also den Verkehrswerten, in der steuerlichen Anfangsbilanz zugelassen. Nur dadurch war sichergestellt, dass eine Besteuerung der während der Steuerfreiheit angesammelten stillen Reserven nicht erfolgt. Die Differenz zwischen den handelsrechtlichen Buchwerten und diesen steuerlichen Teilwerten wurde nach den Vorschriften des damaligen Körperschaftsteuersystems (Anrechnungsverfahren) als "sonstige steuerfreie Einnahmen" dem EK 02 zugewiesen. Nach der Rechtssystematik des Anrechnungsverfahrens war damit sichergestellt, dass die Reserven einer Besteuerung nur dann zugeführt würden, wenn sie ausgeschüttet werden, also das Unternehmen verlassen. Diese Systematik wurde beim Wechsel des Körperschaftsteuersystems im Jahr 2001 mit § 38 KStG für eine Übergangszeit bis 2019 fortgeführt. Es sollte dabei bleiben, dass die EK 02-Bestände nur im Ausschüttungsfall einer Besteuerung unterliegen. Durch die nunmehr vorgesehene verpflichtende Abgeltungssteuer würde der ursprüngliche Wille des Gesetzgebers, die stillen Reserven, die während der Gemeinnützigkeit, also der steuerfreien Zeit, geschaffen wurden, nur im Fall der Ausschüttung zu belasten, ins Gegenteil verkehrt: Es würde zu einer generellen Nachbesteuerung der Vermögensmehrung aus der Zeit der Gemeinnützigkeit kommen. Weitere geschätzte zehn Milliarden EUR des EK 02-Volumens betreffen die ostdeutsche Wohnungswirtschaft. Es handelt sich dabei einerseits um die Zinsentlastung im Rahmen der Altschuldenentlastung, die ebenfalls nach § 6 a des Altschuldenhilfegesetzes (AHG) steuerfrei sein sollte, sowie um die bis 2000 vereinnahmten Investitionszulagen. Auch eine Nachbelastung dieser Beträge wäre wegen der grundsätzlichen Intention einer Steuerfreiheit nicht vereinbar mit der bestehenden Regelung des § 6 a AHG und wohl auch nicht verfassungskonform.

Verteilung des Volumens auf die einzelnen Gruppen von Wohnungsunternehmen im GdW und steuerliche Belastung derselben. Nach den statistischen Unterlagen des GdW betreffen die 78 Milliarden EUR EK 02-Bestände rund 3,8 Millionen Wohnungen in Westdeutschland. D. h.: Der durchschnittliche EK 02-Bestand je Wohnung beträgt bei den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen 20.000 EUR. Verteilt man auf dieser Grundlage den gesamten EK 02-Bestand auf die unterschiedlichen Sparten der Unternehmen im GdW, kommt man zu dem Ergebnis, dass rund 25 Milliarden EUR die Wohnungsgenossenschaften, 35 Milliarden EUR die kommunalen, öffentlichen und kirchlichen Wohnungsunternehmen und 18 Milliarden EUR die privaten Wohnungsunternehmen betreffen. Insgesamt belief sich die Belastung dieser Unternehmen bei 3 Prozent, wie im Referentenentwurf vorgesehen, auf 2,3 Mrd. Euro. Davon würden 750 Mio. Euro die Genossenschaften und 1 Mrd. Euro die kommunalen Wohnungsunternehmen belasten. Bei den Wohnungsgenossenschaften ist es satzungsmäßiger Auftrag, das Vermögen der Genossenschaft generationenübergreifend zu erhalten. Aus diesem Grund wird heute kaum oder nur sehr wenig ausgeschüttet und wenn, dann nur aus Neugewinnen. Deshalb werden die EK 02-Bestände auch im Ausschüttungsfall nicht angetastet. Eine Nachbelastung der Wohnungsgenossenschaften wäre für sie wirtschaftlich nicht tragbar und würde dem erklärten Willen der Bundesregierung, diese Rechtsform und ihre positiven Wirkungen für die Eigenverantwortung und für das bürgerschaftliche Engagement fördern zu wollen, diametral widersprechen. Auf die kommunalen Wohnungsunternehmen entfällt - wie dargestellt - ein Betrag von rund 35 Milliarden Euro EK 02-Volumen und eine Steuerbelastung von rund 1 Mrd. Euro. Auch viele dieser kommunalen Wohnungsbaugesellschaften schütten nicht an die Anteilseigner aus, sondern verwenden die Gewinne und Rücklagen zur Stärkung der Innenfinanzierung und zur Durchführung wohnungswirtschaftlicher Investitionen, die für die Entwicklung der Quartiere und Städte unverzichtbar sind. Auch der Großteil dieser Unternehmen könnte eine obligatorische Abgeltungssteuer der früheren EK 02-Bestände in keinem Fall wirtschaftlich verkraften. In der Begründung zu § 38 KStG wird erläutert, dass die Abgeltungssteuer auch deshalb eingeführt werden soll, weil viele gemeinnützige Wohnungsunternehmen die § 38 KStG-Regelung als Belastung betrachten und als Hindernis, um Ausschüttungen an die Anteilseigner vornehmen zu können. Dies trifft für einen Teil der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu, und zwar vor allem für die privaten Unternehmen und einige kommunale Unternehmen, bei denen es Geschäftspolitik des kommunalen Gesellschafters ist, von den Wohnungsunternehmen entsprechende Ausschüttungen zu erwarten. Deshalb wenden wir uns auch nicht gegen eine Abgeltungssteuer der § 38 KStG-Bestände. Im Gegenteil: Wir halten sie für dringend erforderlich. Eine Abgeltungssteuer kann aber nur fakultativ vorgesehen, d. h. auf Antrag der Unternehmen, wirksam werden. Als Alternative käme nur eine ersatzlose Streichung des § 38 KStG in Betracht. Eine obligatorische, also verpflichtende Abgeltungssteuer wäre wirtschaftlich nicht vertretbar und auch verfassungsrechtlich nicht haltbar. Der von uns geschätzte EK 02-Betrag der Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern von zehn Milliarden Euro verteilt sich - geht man von den Bestandszahlen der Unternehmen aus - in etwa gleichmäßig auf die Genossenschaften und die kommunalen Kapitalgesellschaften in den neuen Ländern. Eine Belastung mit 3 Prozent Abgeltungssteuer würde hier einem Steuervolumen von 300 Mio. Euro entsprechen. Am Beispiel der Investitionszulagen, die in den neuen Ländern bis 2000 ebenfalls dem EK 02 zugewiesen werden mussten, wird die Verfassungsproblematik einer obligatorischen Abgeltungssteuer besonders deutlich: Die Investitionszulagen, die bis einschließlich 2000, also nach dem alten Körperschaftsteuersystem, den Unternehmen zugeflossen sind, würden nunmehr nachversteuert werden müssen, während die Investitionszulagen, die nach neuem Körperschaftsteuersystem ab 2001 zugeflossen sind, dauerhaft und endgültig steuerbefreit blieben. Dies wäre eine steuerrechtliche Ungleichbehandlung gleicher Sachverhalte. Vorschlag des GdW: Wir halten eine Lösung der EK 02-Problematik für dringend notwendig, sehen aber folgende Nachbesserungen als erforderlich an: Die Abgeltungssteuer muss freiwillig sein. Wie bereits im REIT-Gesetzesentwurf vorgesehen, kommt nur eine optionale Abgeltungssteuer für die EK 02-Bestände in Betracht. Als Alternative zu einer freiwilligen Abgeltungssteuer bietet sich nur eine ersatzlose Streichung von § 38 KStG an, nicht aber eine obligatorische Regelung. Eine freiwillige Lösung zu den jetzt vorgesehenen Konditionen wäre sowohl für die Wohnungsunternehmen als auch für die Finanzverwaltung vorteilhaft. Wir gehen davon aus, dass bei einer freiwilligen Ausgestaltung in kurzer Zeit erhebliche Steuereinnahmen von bis zu 750 Mio. EUR erzielt werden können.

Downloads

3A80E_BrFreitag_280607_anUdeDeutSt%C3%A4dtetag	162 PDF
3A812_StN_JStG2008_EK02_BauAus_BT_280607	162 PDF
3A816_StN_JStG2008_EK02_FinAus_BT_280607	162 PDF

<https://bbu.de/beitraege/vorgesehene-abgeltungssteuer-fuer-ss-38-kstg-stellungnahme-des-gdw-zum-referentenentwurf-zum-jahressteuergesetz-2008>