



## DIE WICHTIGSTEN IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICH RELEVANTEN BESCHLÜSSE DES BUNDESTAGES UND BUNDESRATES VOM 19. DEZEMBER 2003

05.01.2004 Fachinformation

Mit den Beschlüssen des Bundestages und des Bundesrates vom 19. Dezember 2003 zum Gesetz zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zur Vermittlungsempfehlung zum Steuervergünstigungsabbaugesetz, zum Gesetz zur Reform der Gewerbesteuer und zum Haushaltsbegleitgesetz 2004 wurden für die Wohnungswirtschaft wichtige gesetzliche Neuregelungen getroffen, die zwischenzeitlich im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurden und am 1. Januar 2004 in Kraft getreten sind. Gesetz zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zur Vermittlungsempfehlung des Steuervergünstigungsabbaugesetz vom 22. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2840) Verlustverrechnung und Mindestbesteuerung Im Rahmen des § 10d Einkommensteuergesetz wird eine Verlustverrechnungsbeschränkung und damit eine Mindestbesteuerung eingeführt. Die Verlustverrechnungsbeschränkung setzt nach Überschreitung eines Sockelbetrages von einer Millionen Euro ein. Der ursprünglich im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehene Sockelbetrag von 100.000 Euro wurde damit deutlich erhöht. Die den Sockelbetrag von einer Million Euro übersteigenden positiven Einkünfte können nur noch zu 60 Prozent mit Verlustvorträgen verrechnet werden. Im Übrigen bleibt es bei der zeitlich und der Höhe nach unbeschränkten Möglichkeit des Verlustvortrages. Durch die Mindestbesteuerung werden nicht nur positive operative Ergebnisse, sondern auch nicht regelmäßig anfallende Veräußerungsgewinne erfasst. Gesellschafterfremdfinanzierung Die Regelung des § 8a Körperschaftsteuergesetz wird auf alle Gesellschafterfremdfinanzierungen ausgedehnt. Die im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehene Freigrenze in § 8a Abs. 1 KStG von 50.000 Euro wurde auf 250.000 Euro erhöht. Die Regelung des § 8a ist nicht auf Fremdkapital anzuwenden, das eine Gesellschaft bei sonst gleichen Umständen auch von einem fremden Dritten hätte erhalten können. Sie ist ferner nicht anzuwenden auf Wohnungsbauförderungsmittel aus öffentlichen Haushalten, das heißt Mittel von Bund, Ländern, Gemeinden und anderen öffentlich rechtlichen Körperschaften. Bei Gesellschafterfremdfinanzierungen zwischen Konzern verbundenen Unternehmen ist zu prüfen, wie sich die Auswirkungen der Neuregelung des § 8a auswirken und ob hier Umgestaltungen vorzunehmen sind. Entgegen dem ursprünglichen Gesetzentwurf wurde der gesamte Bereich der Sachkapitalüberlassungen von der Neuregelung ausgenommen. Dazu war vorgesehen, 75 Prozent der Entgelte für die Überlassung von unbeweglichen Wirtschaftsgütern, also auch Immobilien, ebenfalls als Gesellschafterfremdfinanzierungen zu werten. Davon wären beispielsweise Erbbaurechtsüberlassungen betroffen gewesen. Gesetz zur Reform der Gewerbesteuer vom 2. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2922) Zu den im ursprünglichen Gesetzentwurf eines Gemeindefinanzierungssteuergesetzes vorgesehenen, umfassenden Änderungen bei der Gewerbesteuer wird es nicht kommen. Statt dessen wurden folgende Änderungen des geltenden Gewerbesteuergesetzes beschlossen: Einführung einer Mindestbesteuerung Im Rahmen einer Änderung des § 10a Gewerbesteuergesetz wird auch im Bereich der Gewerbesteuer eine Mindestbesteuerung eingeführt. Hier gilt ebenfalls die im Bereich der Einkommensteuer vorgesehene Sockelbetragsregelung von einer Million Euro, bis zu der ein positiver Gewerbeertrag in jedem Fall mit Verlustvorträgen verrechnet werden kann. Der darüber hinausgehende positive Gewerbeertrag kann dann zu 60 Prozent mit Verlustvorträgen verrechnet werden. Bei Organgesellschaften ist eine Verrechnung mit Verlustvorträgen, die vor dem rechtswirksamen Abschluss des Gewinnabführungsvertrages entstanden sind, nicht zulässig. Hinzurechnung von Zinsen Unverändert gilt die 50-prozentige Hinzurechnungsvorschrift für Dauerschuldentgelte des § 8 Gewerbesteuergesetz. Die ursprünglich vorgesehene Hinzurechnung von Zinsen für Gesellschafterdarlehen wurde somit nicht Gegenstand der gesetzlich Änderung. Haushaltsbegleitgesetz 2004 vom 29. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3076) Änderungen des Einkommensteuergesetzes Degressive Gebäudeabschreibung für Mietwohnungsneubauten Die degressive Gebäudeabschreibung für Mietwohnungsneubauten in § 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz ist geändert worden. Danach werden bei Gebäuden, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2003 gestellten Bauantrags hergestellt oder aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2003 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags angeschafft worden sind, die Abschreibungssätze auf 4 % für die ersten 10 Jahre, 2,5 % für die folgenden 8 Jahre und 1,25 % für die folgenden 32 Jahre abgesenkt (Bisher 5 Prozent für die ersten 8 Jahre, 2,5 Prozent für die folgenden 6 Jahre und 1,25 Prozent für die folgenden 36 Jahre). Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmälern (§ 7i EStG) und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 7h EStG) Die Sonderabschreibungsmöglichkeiten von bisher 10 % über 10 Jahre werden reduziert auf 9 Prozent für 8 Jahre und 7 Prozent für 4 Jahre. Die neuen Abschreibungsmöglichkeiten gelten für alle

Maßnahmen, die nach dem 31. Dezember 2003 begonnen werden. Änderungen des Eigenheimzulagengesetzes Die Einkommensgrenzen (Zweijahreszeitraum) werden auf 70.000 Euro (bisher 81.807 Euro) für Alleinstehende, 140.000 Euro (bisher 163.614 Euro) für Eheleute gesenkt. Für jedes Kind erhöhen sich die genannten Beträge um 30.000 Euro (bisher 30.678 Euro). Beim Einkommen wird die Summe der positiven Einkünfte und nicht mehr wie bisher der Gesamtbetrag der Einkünfte zugrunde gelegt. Damit ist eine Verrechnung positiver und negativer Einkünfte nicht mehr möglich. Bemessungsgrundlage für die Zulage sind Herstellungs- oder Anschaffungskosten zuzüglich der Anschaffungskosten für Grund und Boden sowie die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von zwei Jahren nach Anschaffung an der Wohnung durchgeführt werden. Höhe der Eigenheimzulage Der Fördergrundbetrag beläuft sich zukünftig auf jährlich ein Prozent der Bemessungsgrundlage (bisher fünf Prozent) höchstens jedoch 1.250 Euro (bisher 2.556 Euro). Die Kinderzulage beträgt 800 Euro (bisher 767 Euro). Genossenschaftszulage Bei der Zulage für die Anschaffung von Geschäftsanteilen sogenannter eigentumsorientierter Genossenschaften wurden lediglich geringfügige Glättungen der Beträge vorgenommen. Allerdings wird Zulage zukünftig nur noch dann gewährt, wenn der Anspruchsberechtigte spätestens im letzten Jahr des Förderzeitraums mit der Nutzung einer Genossenschaftswohnung zu eigenen Wohnzwecken beginnt. Erstmalige Anwendung Die neuen gesetzlichen Regelungen sind erstmals anzuwenden, wenn nach dem 31. Dezember 2003 mit der Herstellung des Objektes begonnen – es gilt das Datum der Stellung des Bauantrages – oder das Objekt mit einem rechtswirksam geschlossenen Vertrag angeschafft worden ist. Änderungen des Wohnungsbauprämiengesetzes Ab dem Sparjahr 2004 beträgt die Höhe der Prämie 8,8 Prozent der Prämien begünstigten Aufwendungen (bisher 10 Prozent). Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1999 Im ursprünglichen Gesetzentwurf der Bundesregierung war vorgesehen, § 13b Abs. 1 Umsatzsteuergesetz so zu ändern, dass der Leistungsempfänger bei allen Bauleistungen und Reinigungsleistungen Steuerschuldner bei der Umsatzsteuer geworden wäre. Nunmehr ist § 13b Abs. 1 Umsatzsteuergesetz so geändert worden, dass die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers nur in den Fällen greift, in denen der Leistungsempfänger ein Unternehmen ist, das Bauleistungen erbringt. Unternehmen, die keine Bauleistungen erbringen, sondern nur als Bauherren auftreten, werden von dieser Regelung nicht erfasst. Das heißt, soweit Wohnungsunternehmen Bauaufträge für den eigenen Mietwohnungsbestand vergeben, aber auch in den Fällen, in denen das Bauträgergeschäft ausgeübt wird, und die Wohnungsunternehmen steuerlich als Bauherren zu werten sind (Verkauf von Wohneigentum), findet die neue Regelung in § 13 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz keine Anwendung. Die vorgenannten Gesetzestexte stehen über Faxabruf zur Verfügung. Die Nummern entnehmen Sie bitte dem aktuellen Faxabruf-Inhaltsverzeichnis. Sie können diese auch über Internet im .pdf-Format abrufen. Hierfür benötigen Sie das Acrobat Plug-in. Gesetz zur Änderung des Gewerbesteuergesetzes und anderer Gesetze Gesetz zur Umsetzung der Protokollerklärung der Bundesregierung zur Vermittlungsempfehlung zum Steuervergünstigungsabbaugesetz Haushaltsbegleitgesetz 2004

## Downloads

28E0E_1-GAEND_GEWERBESTEUER	162 PDF
28E12_1-GES_UMS_Protokoll	162 PDF
28E16_1-Haushaltsbegleitgesetz.pfd	162 PDF

<https://bbu.de/beitraege/die-wichtigsten-immobilienwirtschaftlich-relevanten-beschluesse-des-bundestages-und-bundesrates-vom-19-dezember-2003>