



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

JAHRESSTEUERGESETZ: BBU MAHNT ZU NACHBESSERUNGEN

08.08.2007 Fachinformation

Differenzierung nach Eigentümern weist aber in die richtige Richtung Das Bundeskabinett hat heute den Entwurf des Jahressteuergesetzes 2008 verabschiedet. Für die Wohnungswirtschaft relevant: Die Regelungen zum so genannten EK 02-Vermögen. BBU-Vorstandsmitglied Ludwig Burkardt: "Die hierzu im Entwurf vorgesehenen Bestimmungen stellen gegenüber den bisherigen Vorhaben einen Fortschritt dar. Aber es bleibt Klärungsbedarf." Der Entwurf sieht vor, kommunale und steuerbefreite Wohnungsunternehmen weiterhin von der Pflicht einer Abgeltungssteuer auszunehmen. Für alle übrigen würde sie obligatorisch. "Im Kern begrüßen wir die vorgeschlagene Regelung als möglichen Kompromiss", so Burkardt für die Wohnungswirtschaft der Hauptstadtregion. Die Differenzierung nach Eigentümern weise prinzipiell in die richtige Richtung. So könnten den kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins Steuerzahlungen von knapp 149 Millionen Euro erspart bleiben. Auf der anderen Seite würden etwa für privatisierte Wohnungsunternehmen Ausschüttungen aufgrund eines abgesenkten Steuersatzes auf EK 02-Vermögen jetzt attraktiver. "Beides ist im Sinne unserer Mitgliedsunternehmen." Scharf kritisierte Burkardt die vorgesehene Begrenzung einer Ausnahme von der Steuerpflicht auf steuerbefreite Körperschaften. "Viele Wohnungsgenossenschaften sind nicht steuerbefreit, verfügen aber als vormals gemeinnützige Unternehmen auch über EK 02-Vermögen. Nach der vorgeschlagenen Regelung wäre die Abgeltungssteuer für sie obligatorisch. Hier muss noch mal nachgedacht werden." Auf diese Wohnungsgenossenschaften kämen sonst Steuerbelastungen von 84,3 Millionen Euro zu: "Ein schwerer Schlag." In wichtigen Passagen seien Regelungen zudem noch unklar. Das gelte vor allem für die Vorschrift, wonach nur solche kommunale und steuerbefreite Wohnungsunternehmen von der Abgeltungssteuer ausgenommen seien, die "ausschließlich" eigenen Grundbesitz verwalteten. "Viele kommunale Wohnungsunternehmen verwalten auch Bestände für Dritte", so Burkardt. Bei den nun anstehenden parlamentarischen Beratungen werde die Wohnungswirtschaft weiter für ihre Positionen eintreten: "Unser Ziel ist die Stärkung der Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen. Das ist gut für die Mieter, und gut für die Wirtschaft insgesamt." Unter dem Dach des BBU sind 368 Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften der Länder Berlin und Brandenburg vereint. Die von den BBU-Mitgliedern verwalteten ca. 1,1 Millionen Wohneinheiten entsprechen 41 Prozent aller Mietwohnungen in Berlin und 49 Prozent der Mietwohnungen in Brandenburg. Hier wohnen rund zwei Millionen Mieterinnen und Mieter. Hintergrund: EK 02 Beim EK-02-Vermögen handelt es sich um bislang steuerbefreite Vermögensbestände vor allem der vormals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins beläuft sich das EK 02 auf knapp fünf Milliarden Euro. Bei Genossenschaften sind es 2,8 Milliarden Euro. Die bisherigen Steuerregelungen sahen vor, dass auf diese Bestände bis 2019 nur im Ausschüttungsfall Steuern gezahlt werden müssten – mit einem Satz von 30 Prozent. Ab 2019 sollten dann auch Ausschüttungen steuerbefreit sein. Gerade im Umfeld von Verkäufen kommunaler Wohnungsunternehmen war dies zuweilen als "Ausschüttungshürde" kritisiert worden. Im Rahmen der Unternehmenssteuerreform strebte das Bundesfinanzministerium zunächst eine obligatorische Abgeltungssteuer auf alle EK 02-Bestände an. Im Gespräch war ein Satz von fünf, zuletzt drei Prozent bei einer Laufzeit von zehn Jahren. Bei der nun vorgelegten Regelung handelt es sich demnach um einen ersten Vorschlag zu einem Kompromiss.

