

Bundesministerium der Finanzen
Wilhelmstraße 97
10117 Berlin

03.08.2020 Es/Gr
Telefon: +49 30 82403-132
Telefax: +49 30 82403-22132
E-Mail: esser@gdw.de

per E-Mail an:
IVA2@bmf.bund.de

Referentenentwurf des BMF für ein Jahressteuergesetz 2020 (17.07.2020)

Hier: Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (Vermietungsgenossenschaften)

GZ: IV A 2 - S 1910/19/10130 :002
DOK: 2020/0591657

Sehr geehrter Herr Dr. Misera,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Referentenentwurf für ein Jahressteuergesetz 2020. Wir beschränken unsere Ausführungen auf die vorgesehene Änderung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (**Vermietungsgenossenschaften**).

Von den im GdW organisierten knapp 2.000 Wohnungsgenossenschaften haben ca. 1.400 Genossenschaften derzeit den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft. Wir freuen uns sehr, dass unser Anliegen in Bezug auf die Erweiterung der derzeit bestehenden Billigkeitsregelung zur vorübergehenden Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern um Obdachlose aufgegriffen wurde und nunmehr sogar auf eine gesetzliche und damit dauerhafte Grundlage gestellt werden soll.

1

Zur vorgesehenen Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG um die Sätze 5 und 6¹ nehmen wir wie folgt Stellung.

Bislang umfasst die vorgesehene gesetzliche Klarstellung lediglich juristische Personen des öffentlichen Rechts. Die derzeit bestehende Billigkeitsregelung schließt allerdings auch steuerbegünstigte Körperschaften i. S. d. §§ 51 AO ff. ein (siehe BMF-Schreiben vom 14.12.2015 – bis einschließlich VZ 2018 – verlängert mit BMF-Schreiben vom 01.08.2018 – mit Wirkung bis einschließlich VZ 2021).

¹ Redaktioneller Hinweis: Die vorgesehenen Änderungen betreffen die Sätze 6 und 7.

Auf die Einbeziehung von steuerbegünstigten – also gemeinnützigen, mildtätigen und kirchlichen – Körperschaften in die gesetzliche Regelung darf nicht verzichtet werden. Gerade solche Träger engagieren sich nach wie vor in der Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern sowie Obdachlosen und sonstigen Wohnungslosen. Durch die vorgesehene gesetzliche Klarstellung darf unseres Erachtens kein Nachteil für die Vermietungsgenossenschaften entstehen, bei denen steuerbegünstigte Körperschaften die Vertragspartner sind. Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung.

Außerdem regen wir eine weitere Ergänzung an.

Folgender Sachverhalt ist derzeit nicht i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 KStG begünstigt:

Genossenschaften schließen Mietverträge über Genossenschaftswohnungen mit gemeinnützigen oder sozialen Trägern (= steuerbegünstigte Körperschaften i. S. d. §§ 51 ff. AO) ab, die Mitglied der Genossenschaft werden. Diese Träger nehmen in die von der Genossenschaft gemieteten Wohnungen auf der Grundlage von Betreuungsverträgen bestimmte Personen bzw. Personengruppen, wie z. B. physisch und psychisch Behinderte, Alzheimer- und Demenzkranke oder anderweitig bedürftige bzw. beeinträchtigte Personen, auf. Diese Personen werden allerdings i. d. R. nicht Mitglieder der Genossenschaft, was ihnen häufig auch nicht möglich ist, da sie nicht mehr geschäftsfähig sind. Da nur der gemeinnützige oder soziale Träger Mitglied der Genossenschaft ist, die Wohnung aber tatsächlich von den Mitgliedern z. B. einer Wohngruppe genutzt wird, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, liegt insoweit eine nicht i. S. v. § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 KStG begünstigte Vermietung vor.

Der Bedarf an solchen alternativen Unterbringungsmöglichkeiten bzw. Wohnformen bestimmter Personen bzw. Personengruppen, die aufgrund von Alter oder Behinderung physische und/oder psychische Defizite aufweisen, nimmt stetig zu. Insbesondere im Bereich der Alzheimer- und Demenzkranken zeigt sich, dass es wegen der relativ guten Funktionsfähigkeit des Langzeitgedächtnisses – allerdings der Defizite des Kurzzeitgedächtnisses – besonders wichtig ist, die Erkrankten in ihrem gewohnten Umfeld zu belassen. Nur dann können sie zwar ein betreutes, aber doch noch relativ eigenständiges Leben führen. Wegen der steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung und damit einhergehend der zunehmenden Bedeutung solcher Erkrankungen, muss sich die Gesellschaft den neuen Anforderungen stellen.

Die vom GdW vertretenen Wohnungsgenossenschaften wollen diese Herausforderung durch das Zurverfügungstellen von geeignetem Wohnraum zur Versorgung der oben angesprochenen Personen annehmen. Genossenschaften, die sich in diesem Bereich aus sozialen Beweggründen und dem genossenschaftlichen Selbstverständnis heraus engagieren, müssen unserer Ansicht nach unterstützt werden.

Wir regen daher an, auch solche Formen der Unterbringung als begünstigt im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 KStG aufzunehmen und den vorgesehenen neuen Satz 6 entsprechend zu ergänzen. Zur Definition der Personen, die in Genossenschaftswohnungen untergebracht werden dürfen, schlagen wir eine Bezugnahme auf "Menschen mit Behinderungen" gemäß Artikel 1 der UN-Behindertenrechtskonvention vor. Darin heißt es: Zu den Menschen mit Behinderungen zählen Menschen, die langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen haben, welche sie in Wechselwirkung mit verschiedenen Barrieren an der vollen, wirksamen und gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können.

Zusammenfassend schlagen wir daher folgende Gesetzesformulierung vor:

⁶Satz 1 ist auch auf Verträge zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen **sowie zur dauerhaften Unterbringung von Menschen mit Behinderungen gemäß Artikel 1 der UN-Behindertenrechtskonvention** anzuwenden, die mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts **oder steuerbegünstigten Körperschaften im Sinne von §§ 51 ff. AO**, die Mitglied sind, abgeschlossen werden. ⁷Eine Einweisungsverfügung nach den Ordnungsbehörden-gesetzen der Länder steht dem Abschluss eines Vertrags im Sinne des Satzes 6 gleich.

2 Mitarbeiterwohnen

Mit dem Mitarbeiterwohnen leisten Arbeitgeber einen wichtigen Beitrag zur Versorgung ihrer Arbeitnehmer in angespannten Wohnungsmärkten. Auch die Bundesregierung hat dies aufgegriffen und zwischenzeitlich eine Regelung in § 8 Abs. 2 EStG getroffen, um eine begünstigte (verbilligte) Vermietung von Wohnungen an Arbeitnehmer ohne steuerliche Konsequenzen zu ermöglichen. Häufig bedienen sich Arbeitgeber hierfür der Kooperation mit Wohnungsunternehmen. Dies stößt bei Vermietungsgenossenschaften allerdings an Grenzen. Hier besteht bekanntlich die Besonderheit, dass der Mietvertrag mit dem die Wohnung nutzenden Mitglied abgeschlossen sein muss. Nur dann handelt es sich für die Genossenschaft um ein im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 KStG begünstigtes Geschäft.

Das ist im Bereich des Mitarbeiterwohnens aber in folgenden Fällen nicht gegeben:

- Der Arbeitgeber wird Mitglied der Genossenschaft und mietet die Genossenschaftswohnungen zur Überlassung (Weitervermietung) an seine Arbeitnehmer an.

Anmerkung: Nur in diesem Fall können Arbeitnehmer auch von der eingangs erwähnten steuerlichen Begünstigung des § 8 Abs. 2 EStG profitieren.

- Der Arbeitgeber wird Mitglied in der Genossenschaft, der Mietvertrag über die Genossenschaftswohnung wird zwischen der Genossenschaft und dem Arbeitnehmer abgeschlossen.

Für letzteren Fall bestünde zwar bereits eine zeitlich unbefristete Billigkeitsregelung. Danach bedarf es keiner Mitgliedschaft des Mieters, wenn z. B. Bund, Länder, Gemeinden, Kirchen oder Unternehmen für Mieter Genossenschaftsanteile zeichnen und der Mietvertrag mit den tatsächlichen Nutzern abgeschlossen wird (siehe Tz. 21 des BMF-Schreibens vom 22.11.1991²).

Es besteht aber folgendes Manko: Diese Billigkeitsregelung greift nach dem Wortlaut des BMF-Schreibens nur für solche Vermietungsgenossenschaften, die am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt waren. Für andere Vermietungsgenossenschaften entfaltet die Billigkeitsregelung keine Wirkung.

² BMF-Schreiben vom 22.11.1991 zur Aufhebung der Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Einführung der Steuerbefreiung für Vermietungsgenossenschaften sowie -vereine durch das Steuerreformgesetz 1990.

Seite 4 von 4

Wir plädieren daher dafür, diese Billigkeitsregelung ebenfalls dauerhaft in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG zu überführen. Um das Mitarbeiterwohnen in Kooperation mit Vermietungsgenossenschaften als begünstigtes Geschäft i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 1 KStG sinnvoll unterstützen zu können, bedarf es allerdings folgender Anpassungen:

1. Ausweitung des Anwendungsbereichs auf alle Wohnungsgenossenschaften, die den Status einer Vermietungsgenossenschaft haben,
2. Ausweitung auf "Arbeitgeber jeglicher Art" als Mitglied der Genossenschaft
und
3. Klarstellung, dass bei Mitgliedschaft des Arbeitgebers der Mietvertrag über die Genossenschaftswohnung nicht nur mit dem nutzenden Arbeitnehmer, sondern auch mit dem Arbeitgeber abgeschlossen werden kann.

Wir bitten bei der weiteren Diskussion um Berücksichtigung unserer Hinweise bzw. Anliegen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Ingeborg Esser