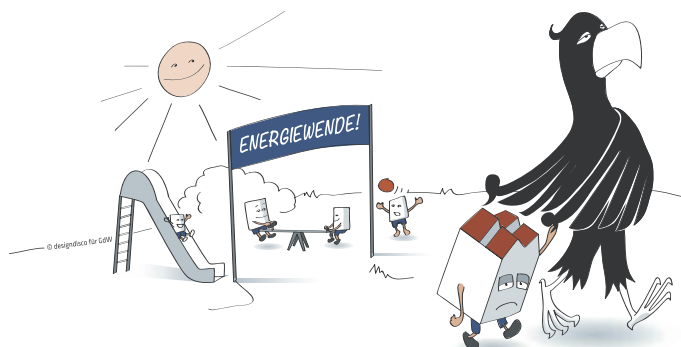


Brennpunkt: Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen

Was hindert Wohnungsunternehmen daran, selbst Energie zu erzeugen?

Worum geht es?

Die Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen führt zum Verlust der sogenannten erweiterten Gewerbesteuerkürzung und verhindert damit ein breites Engagement der Wohnungsunternehmen auf diesem Gebiet.



Was ist das Problem?

Der Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung (wie zum Beispiel Photovoltaik-Anlagen oder Blockheizkraftwerke) und die Einspeisung des erzeugten Stroms in das allgemeine Stromnetz gegen Entgelt wird von Seiten der Finanzverwaltung – zwischenzeitlich durch Rechtsprechung bestätigt – als gewerbliche Tätigkeit eingestuft. Eine solche gewerbliche Tätigkeit ist – unabhängig vom Umfang – schädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung für das Wohnungsunternehmen insgesamt.

Was heißt das?

Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft sind kraft Rechtsform Gewerbebetrieb, ihre Einkünfte somit gewerbesteuerpflichtig. Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung ermöglicht es den Wohnungsunternehmen, den Teil der Einkünfte, der aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes stammt (also aus der originären Vermietungstätigkeit), gewerbesteuerfrei zu stellen (wie bei Privatpersonen, die Einkünfte aus Vermietung und Ver-

pachtung erzielen). Nur eine schädliche Tätigkeit führt zum Verlust der erweiterten Gewerbesteuerkürzung. Die ansonsten gewerbesteuerfreie Vermietungstätigkeit wird dadurch ebenfalls gewerbesteuerpflichtig.

Was wäre die Lösung?

Das Gewerbesteuergesetz erlaubt es den Wohnungsunternehmen, ganz bestimmte – auch gewerbliche – Nebentätigkeiten auszuüben, ohne die Gewerbesteuerfreiheit für die Vermietungstätigkeit zu verlieren. Diese gewerblichen Nebentätigkeiten bleiben dabei gewerbesteuerpflichtig. Der Katalog der gesetzlich ausdrücklich zugelassenen – unschädlichen – Nebentätigkeiten muss um die Tätigkeit der Energieerzeugung (Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung) ergänzt werden.

Drohen dadurch Gewerbesteuerausfälle?

Nein. Die Gewinne aus der Energieerzeugung als gewerbliche Tätigkeit wären gewerbesteuerpflichtig. Allerdings bliebe die Gewerbesteuerfreiheit der Vermietungstätigkeit erhalten.

Übrigens:

Das sagt die GdW-Steuerexpertin Ingeborg Esser:

"Nach dem Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 13.12.2011 (Az.: 6 K 6181/08) führt an einer Gesetzesänderung zur Lösung der Problematik nichts mehr vorbei."

Die Finanzrichter hatten entschieden, dass eine für die erweiterte Kürzung schädliche gewerbliche Tätigkeit gegeben ist, wenn ein Unternehmen auf den Dächern seiner Gebäude Photovoltaikanlagen installiert und den so produzierten Strom gegen eine Vergütung in das allgemeine Stromnetz einspeist. Mit dem Betrieb nur einer solchen Anlage zur Energieerzeugung verlieren Wohnungsunternehmen damit die Möglichkeit zur Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung. Die Einkünfte aus der Vermietungstätigkeit werden gewerbesteuerpflichtig. Dieser gravierende gewerbesteuerliche Nachteil führt dazu, dass die Wohnungsunternehmen auf ein Engagement auf diesem Gebiet verzichten; er hindert die Wohnungsunternehmen, sich an der Energiewende zu beteiligen."

Fazit:

Wohnungsunternehmen können und wollen sich auf dem Gebiet der Energieerzeugung engagieren und damit zum Gelingen der Energiewende beitragen. Dafür bedarf es aber dringend einer Änderung des Gewerbesteuergesetzes.

Einsichten

Eine Übersicht zur Einordnung einzelner Tätigkeiten von Wohnungsunternehmen im Hinblick auf die gewerbsteuerliche erweiterte Kürzung zeigt die nachfolgende Tabelle:

| Tätigkeit | Bewertung | Steuerliche Folge |
|--|---|---|
| Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes | Zwingende Tätigkeit als Vermögensverwaltung = Begünstigte Tätigkeit | Gewerbsteuerfreiheit |
| Gesetzlich zugelassene Nebentätigkeiten | Unschädlich für die erweiterte Kürzung | Gewerbsteuerpflicht |
| Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens | als Vermögensverwaltung | Aber: Keine Infizierung des gewerbsteuerfreien Bereichs (Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes) |
| Betreuung von Wohnungsbauten | als gewerbliche Tätigkeit | |
| Errichten und Veräußern von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen | als gewerbliche Tätigkeit | |
| Alle anderen Tätigkeiten | Schädlich für die erweiterte Kürzung (Grundsatz der Ausschließlichkeit der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes) | Völliger Ausschluss der erweiterten Kürzung Gewerbsteuerpflicht auch für die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes |



Die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsunternehmen im GdW geben über 13 Millionen Menschen in ganz Deutschland ein Zuhause.

Das sind unsere Argumente, was sagen Sie dazu?

Kontakt:

**GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.**

Berlin:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
mail@gdw.de

Büro Brüssel:
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles


© GdW, April 2013

weitere Informationen im Web:
gdw.de

 [youtube.com/GdWBundesverband](https://www.youtube.com/GdWBundesverband)

 [xing.com/net/wohnprofis](https://www.xing.com/net/wohnprofis)

 twitter.com/GdWWohnen

 www.wohnungswirtschaft-zur-wahl.de