

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Arbeitshilfe 79

### Tax Compliance

Ein Teilbereich des Compliance Management Systems von Wohnungsunternehmen

Juli 2017



Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-0  
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5501611  
Telefax: +32 2 5035607  
mail@gdw.de  
www.gdw.de

© GdW 2017

Diese Broschüre ist zum  
Preis von 15 EUR  
zu beziehen beim GdW  
Postfach 330755, 14177 Berlin  
Telefon: +49 30 82403-163  
Telefax: +49 30 82403-179  
bestellung@gdw.de

Foto: Büro Roman Lorenz

## **Tax Compliance**

Ein Teilbereich des Compliance Management Systems von Wohnungsunternehmen

## Vorwort

Compliance, also die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensinternen Richtlinien, ist in den Wohnungsunternehmen längst etabliert. Der GdW hat im Februar 2017 seine aus dem Jahr 2009 stammende GdW Arbeitshilfe 62 "Compliance in der Wohnungswirtschaft" in einer überarbeiteten Fassung neu veröffentlicht (GdW Arbeitshilfe 78).

Zu diesem Themenkomplex gehört auch der Bereich Steuern, also die Steuerehrlichkeit und die Beachtung der für Wohnungsunternehmen relevanten steuerlichen Pflichten. Wohnungsunternehmen haben die Vorschriften nahezu aller Steuerarten zu beachten. Das komplexer werdende Steuerrecht und die sich daraus ergebenden steuerlichen Pflichten, verschärfte Gesetzesregelungen und Rechtsprechung sowie steigende Anforderungen an die Transparenz und Dokumentation von Steuerprozessen stellen Wohnungsunternehmen vor große Herausforderungen.

Die öffentliche Wahrnehmung von Tax Compliance, also die Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen zu Steuern, Abgaben und Zöllen und den diesbezüglich im Unternehmen getroffenen Regelungen, hat in jüngster Zeit zugenommen. Das Vorhandensein von Regelungen zur Tax Compliance wird von Seiten der Finanzverwaltung wohlwollend honoriert, wenn es um den Umgang mit steuerlichen Fehlern auf Seiten der Wohnungsunternehmen und deren Korrektur geht. Im Umkehrschluss werden fehlende Festlegungen seitens der Finanzverwaltung als Indiz für einen leichtfertigen Umgang mit steuerlichen Pflichten bis hin zur Steuerhinterziehung gewertet.

Es ist daher sinnvoll, sich mit dem Thema Tax Compliance zu beschäftigen.

Viele Wohnungsunternehmen haben bereits Regelungen hierzu in allgemeinen Compliance-Richtlinien getroffen oder sogar separate Tax Compliance-Richtlinien verfasst. Für alle anderen Wohnungsunternehmen soll die GdW Arbeitshilfe 79 "Tax Compliance – Ein Teilbereich des Compliance Management Systems von Wohnungsunternehmen" die notwendigen Hinweise für die Erarbeitung unternehmensindividueller Regelungen zur Tax Compliance liefern.

In der GdW Arbeitshilfe 79 werden unter anderem die Grundelemente eines Tax Compliance Management Systems einschließlich Verantwortlichkeiten näher beschrieben und eine Einordnung in das allgemeine Risikomanagementsystem eines Unternehmens gegeben. Für Wohnungsunternehmen typische steuerliche Risiken je Steuerart und risikofähige Geschäftsvorfälle werden stichwortartig aufgezählt. Maßnahmen zur Umsetzung von Tax Compliance in der Praxis werden aufgezeigt.

Selbstverständlich stehen Ihnen auch die Regionalverbände und deren verbundene bzw. nahestehende Beratungsunternehmen mit ihrem Beratungsangebot bei der Erarbeitung von Tax Compliance-Regelungen mit Rat und Tat zur Seite.

Unser besonderer Dank für die Erarbeitung dieser GdW Arbeitshilfe gilt folgenden Mitgliedern des Fachausschusses Steuern des GdW:

Herrn WP/StB Bernd Eysert,  
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Hamburg,

Herrn WP/StB Jürgen Gnewuch,  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf,

Herrn RA, FASr, StB Dr. Ralf Kirchesch,  
Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen,

und

Frau StB Anke Kirchhof,  
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main.

Die Federführung beim GdW lag bei Frau WP/StB Ingeborg Esser,  
Frau Antje Große und Frau WP Susanne Kalbow.

Berlin, im Juli 2017



Axel Gedaschko  
Präsident des GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

# Inhalt

## Seite

<b>1</b>		
<b>Einführung</b>		<b>1</b>
1.1	Begriff der Tax Compliance	2
1.2	Grundlagen und gesetzliche Verpflichtungen	3
1.3	Zweck und Grenzen von Tax Compliance-Regelungen	6
<b>2</b>		
<b>Ausgestaltung eines Tax Compliance Management Systems (Tax-CMS)</b>		<b>9</b>
2.1	Grundelemente eines Tax-CMS	10
2.1.1	Tax Compliance-Kultur	11
2.1.2	Tax Compliance-Ziele	12
2.1.3	Tax Compliance-Organisation	12
2.1.4	Tax Compliance-Risiken	13
2.1.5	Tax Compliance-Programm	13
2.1.6	Tax Compliance-Kommunikation	15
2.1.7	Tax Compliance-Überwachung und Verbesserung	16
2.2	Verantwortlichkeiten im Unternehmen und Prozessabläufe	17
2.3	Verantwortlichkeiten bei Hinzuziehung eines externen Steuerberaters	18

<b>3</b>		
<b>Risikobereich Steuern</b>		<b>20</b>
3.1	Erkennen von Risiken	20
3.2	Risiken aus Steuern bei Wohnungsunternehmen	21
3.2.1	Steuerprozess	21
3.2.2	Risiken aus Ertragsteuern	21
3.2.3	Risiken aus Umsatzsteuer	23
3.2.4	Risiken aus weiteren Steuerarten	24
3.2.5	Abgaben und Zölle	25
3.3	Tätigkeitsfelder eines Wohnungsunternehmens – Risikoanfällige Geschäftsvorfälle	26
3.3.1	Bautätigkeit im Bestand	26
3.3.2	Veräußerungstätigkeit von Grundbesitz	26
3.3.3	Vermietungstätigkeit	26
3.3.4	Geschäftsbesorgung	27
3.3.5	Energieerzeugung (Photovoltaik / BHKW)	27
3.3.6	Beteiligungen / Fonds / Kapitalanlagemodelle	27
3.3.7	Bilanzierung / Bewertung / AfA	27
3.3.8	Prognosen und Planungen	28
3.3.9	Grundbesitzerwerb	28
3.3.10	Abschluss langfristiger Verträge	28

3.3.11	Wohnungsverwaltung für Dritte	29
3.3.12	Dividendenzahlungen bzw. Zinszahlungen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung	29
<b>4</b>	<b>Umsetzungsmaßnahmen</b>	<b>30</b>
4.1	Satzung / Geschäftsordnungen	31
4.2	Arbeitsanweisungen / Ablaufplanung	32
4.3	Bestimmung von Zuständigkeiten	33
4.4	Risikomanagementsystem	34
4.5	Internes Kontrollsystem (IKS)	38
4.6	Kontrolle und Sanktionierung	39
4.7	Dokumentation	39
<b>5</b>	<b>Prüfungspflicht eines Tax-CMS?</b>	<b>40</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>43</b>
	<b>Anlage 1</b>	
	<b>Muster einer Tax Compliance-Richtlinie einer Genossenschaft [Status steuerbefreite/partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft]</b>	<b>44</b>
	<b>Anlage 2</b>	
	<b>Checkliste "Erweiterte Gewerbesteuerkürzung"</b>	<b>50</b>