

VdW aktuell

VERBANDSMAGAZIN VDW SÜDWEST // VDW SAAR

LÄNDLICHER RAUM UND DIGITALISIERUNG

Wohnen abseits der Metropolen

POLITISCHES FRÜHSTÜCK

AWI HESSEN DISKUTIERT MIT
VERTRETERN VON VIER
PARTEIEN

KONGRESS DER IW.2050

KLIMANEUTRALITÄT TROTZ
GROSSER HERAUSFORDERUN-
GEN ANGESTREBT

10. FORUM PERSONAL

FACHTAGUNG IN STUTTART
GIBT AUSBLICK AUF ARBEITS-
WELT 5.0



10

DIGITALISIERUNG ABSEITS VON METROPOLEN

Wichtiger Faktor, um nicht den Anschluss zu verlieren



14

POLITISCHES FRÜHSTÜCK DER AWI HESSEN

Gespräche über Neubau, Klimaschutz und Förderung



16

HESSEN GREIFT VDW-FORDERUNGEN AUF

Wohnraumförderung überarbeitet



21

INNOVATIONEN AUF DER ISH

Branche einig: Energiewende ist ein Team sport



38

TAG DER ARCHITEKTUR

Prämierte Projekte von Mitgliedsunternehmen



42

JUBILÄUM MIT FESTVERANSTALTUNG

75 Jahre Gewo Wohnen Speyer

4

AKTUELLES

- | Editorial
- | Win-Win-Situation für beide Seiten
Assa Abloy ist neues Fördermitglied
- | Nachhaltiges Bauen und Verkehrswende
Länderforum in Bonn

6

SCHWERPUNKT: LÄNDLICHER RAUM UND DIGITALISIERUNG

- | Abseits der Metropolen
Herausforderungen im ländlichen Raum
- | 6. Sitzung des Bündnisses für die Innenstadt
Partner wollen Kooperation fortsetzen
- | Digitalisierung abseits von Metropolregionen
Es bleibt viel zu tun
- | Trend zur Rückkehr aufs Land
Attraktivität der ländlichen Regionen steigern

14

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND INTERESSENVERTRETUNG

- | Politisches Frühstück der AWI-Hessen
Gespräche über Neubau und Klimaschutz
- | Hessen überarbeitet Wohnraumförderung
VdW-Forderungen aufgegriffen
- | 3. Fachkongress der IW.2050
Klimaneutralität trotz Zeitenwende
- | Viele Innovationen auf der ISH 2023
Energiewende ist ein Team sport
- | Gesichter des VdW südwest
Dr. Sebastian-Johannes Ernst,
Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit
- | GdW und Mieterbund im Schulterschluss
Gemeinsame Positionen zum GEG
- | Blick durchs Schlüsselloch
Webinar zur GEG-Novelle
- | (Echte) Kreislaufwirtschaft im Wohnbau
Ressourcen effizienter nutzen und CO₂ reduzieren
- | Aktionen in Berlin zum 100. Geburtstag
Internationaler Tag der Genossenschaften
- | Girls' und Boys' Day
Erste Einblicke in die Berufswelt

- | Veränderung und Mut
10. Forum Personal in Stuttgart
- | Netzwerk für Fachleute und Studierende
Accounting Profession meets Campus
- | Neu beim Verband
Mirjana Bibic // Hubert Eisenreich
- | Ausstellungseröffnung Deutscher Bauherrenpreis
Diskussionsrunde im Zentrum Baukultur
- | Tag der Architektur 2023
Prämierte Projekte von Mitgliedsunternehmen
- | Pilotprojekt Floripark der BG Langen
Naturnaher Park fürs Wohnquartier
- | Jubiläum mit Festveranstaltung
75 Jahre Gewo Wohnen Speyer
- | Mietrechtstagung in Saarbrücken
Fragen und Fallstricke aus der Praxis
- | Fachtagung Aktuelles Mietrecht
Diskussionen rund um Fragen aus der Praxis
- | Kurz und Knapp
Rechtsprechung
- | 35. Erfahrungsaustausch Sozialarbeit
Sozialmanagement in Ludwigshafen
- | Firmenlauf in Frankfurt
Zehn Finisher vom VdW südwest
- | Fachausschuss für Genossenschaften
Gesetzgeberischer Aktionismus verwirrt
- | Fachausschuss für Recht
Verabschiedung von Andrea Urban

50

PRÜFUNG UND STEUERN

- | Steuern und Bilanzierung:
Information 2. Quartal

74

JUBILÄEN

- | April – Juni 2023

Titelbild: Roman



Genehmigungszahlen im Sinkflug Brisanz auf den Wohnungsmärkten nimmt zu

Liebe Leserinnen und Leser,

die Situation auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich zu. An dieser Erkenntnis führt zur Jahresmitte leider kein Weg vorbei. Aktuell machen insbesondere die rückläufigen Zahlen der Baugenehmigungen den Ernst der Lage deutlich: Bundesweit sind sie im April im Vergleich zum Vorjahr um 31,9 Prozent eingebrochen. In Hessen liegt der Wert mit 40,4 Prozent sogar noch höher, in Rheinland-Pfalz ist er mit 15,8 Prozent ebenfalls kaum weniger besorgniserregend.

Das Problem liegt auf der Hand: Wenn zu wenig Wohnungen genehmigt werden, kann auch kein neuer Wohnraum entstehen. Bei einem parallel weiter wachsenden Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist diese Entwicklung fatal, zumal es keine Momentaufnahme ist, sondern die Fortsetzung eines seit Monaten andauernden Trends.

Wir haben dieses Thema natürlich in den Mittelpunkt der interessenpolitischen Arbeit unseres Verbandes gerückt und unter anderem in einer Pressemitteilung erläutert, warum der Wohnungsmarkt auf eine katastrophale Situation zusteuert und wo wir Hebel sehen, dies zu ändern. Dass das Thema eine große gesellschaftliche Relevanz hat, zeigt sich auch daran, dass große Medien wie die F.A.Z. und die Frankfurter Rundschau unsere Standpunkte in ausführli-

chen Artikeln aufgegriffen haben. Parallel sprechen wir über die Probleme und mögliche Lösungsansätze natürlich auch intensiv mit Politikern, unter anderem bei einem wohnungspolitischen Frühstück mit Vertretern von CDU, Grünen, SPD und FDP in Wiesbaden (siehe S. 14).

Den Fokus richten wir in dieser Ausgabe auf den ländlichen Raum und auf die Herausforderungen, denen sich Wohnungsbaunternehmen und -genossenschaften abseits der Metropolen und Ballungszentren gegenübersehen. Rund um das Thema Klimaschutz sind die Aufgaben durchaus ähnlich gelagert wie in den Großstädten, aber in punkto Digitalisierung und Infrastruktur gibt es doch einige Unterschiede, wie auch Ralph Stegner (Pirmasens, S. 10), Volker Schultze (Bad Arolsen) und Daniel Weingart (Lahnstein, beide S. 6ff.) zu berichten wissen.

Bei der Lektüre dieser und aller weiteren Artikel wünschen wir Ihnen viel Freude.

Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand

Win-Win-Situation für beide Seiten Assa Abloy ist neues Fördermitglied

Der Kreis der Fördermitglieder des VdW südwest wächst: Neuestes Mitglied ist seit dem 1. Juni die [Assa Abloy Sicherheitstechnik GmbH](#).

Axel Scholten, Business Development Manager Multi-Residential der Assa Abloy Sicherheitstechnik GmbH, sagt: „Wir freuen uns auf den Austausch und die Zusammenarbeit mit dem VdW Südwest und seinen Mitgliedern. Als führender Hersteller von Sicherheitslösungen rund um die Tür – gerade auch für die Wohnungswirtschaft – wollen wir die Bedürfnisse und Anforderungen der Branche in punkto Gebäudesicherheit und Nachhaltigkeit noch besser verstehen.“

ASSA ABLOY

Verbandsvorstand Dr. Axel Tausendpfund sagt: „Wir begrüßen Assa Abloy Sicherheitstechnik herzlich in unserer Organisation. Das Portfolio des Unternehmens ist für unsere Mitgliedsunternehmen sehr interessant. Wir sind davon überzeugt, dass eine enge Zusammenarbeit für beide Seiten viele Vorteile bringen wird.“

Nachhaltiges Bauen und Verkehrswende Länderforum in Bonn

Klimaziele verfehlt – und nun? Das Länderforum „Nachhaltiges Bauen und Verkehrswende“ diskutierte nötige Kurskorrekturen und nutzbare Synergien im landesübergreifenden Austausch am 15. Juni im LVR-Landesmuseum Bonn.

Laut Umweltbundesamt verfehlt die Bundesregierung im vergangenen Jahr erneut die im Klimaschutzgesetz vereinbarten Klimaziele im Verkehrs- und Gebäudesektor. Was muss nun auf Landesebene passieren, um auf Kurs zu kommen und die Synergien innerhalb des Transformationsbereichs nachhaltiges Bauen und Verkehrswende zu nutzen? Welche Weichen für innovative Lösungen in den Bereichen Verkehr, Wohnen und Bauen sind für die Transformation notwendig? Das Länderforum „Nachhaltiges Bauen und Verkehrswende“ des RENN.west diskutierte die besonderen Herausforderungen und mögliche Lösungen in beiden Bereichen und arbeitete Synergien für schnelle Fortschritte des Transformationsbereiches heraus.

In Vorträgen und einem intensiven Austausch in Kleingruppen wurden die Themen umfassend beleuchtet. Zum Abschluss fand eine Ergebnisdiskussion statt, in der Matthias Berger (politischer Referent Hessen und Rheinland-Pfalz und persönlicher Referent des Vorstands des VdW



Zogen das Fazit: Matthias Berger (r.) und Bulut Surat (M.).

südwest), und Bulut Surat (Referatssekretär Mobilität, Klima- und Umweltpolitik und Nachhaltigkeit, DGB NRW) die Diskussionsstränge beider Foren zusammenfassten. „Weiterbauen wie bisher, das geht nicht“, schlussfolgerte Berger und sah einen Handlungsimpuls bei der Gestaltung und Vereinheitlichung von Vorgaben auf Landesebene. Doch auch die kommunale Ebene habe Möglichkeiten, die ausgenutzt werden müssten. Hier führte er das Setzen von Anreizen wie beispielsweise durch die Förderung von Sanierungen sowie kommunale Planungshoheiten an, denen insbesondere im Bereich der kommunalen Wärmeplanung großes Veränderungspotential innewohne.

Quelle: RENN.west



Idyllisch gelegen, auch weit weg von den Ballungsräumen: Gerade der ÖPNV muss vielerorts noch ausgebaut werden.

Abseits der Metropolen Herausforderungen im ländlichen Raum

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften des VdW südwest im ländlichen Raum stehen sowohl in Hessen als auch in Rheinland-Pfalz zum Teil anderen Herausforderungen gegenüber, als die Mitglieder in den großen Ballungsräumen. Volker Schultze, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Arolsen, und Daniel Weingart, Vorstand der Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG, berichten über die Besonderheiten beim bezahlbaren Wohnen abseits der Metropolen.

Horrende Energiepreise, Inflation, steigende Baukosten und hohe Anforderungen an den Klimaschutz machen der Wohnungswirtschaft derzeit am meisten zu schaffen – zumindest in den Städten und Ballungszentren. Sind das auch die größten Herausforderungen in den ländlichen Regionen?

Daniel Weingart: Da kommt vieles zusammen, aber die Auflagen des Klimaschutzes sind sicherlich die größte Herausforderung. An vielen Stellen fehlt uns auch noch die Rechtssicherheit. Es ist ja noch nicht absehbar, was konkret zum Beispiel durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) auf uns zukommt. Ein wesentlicher Teil unserer Bestandsbauten ist gerade im ländlichen Raum älteren Jahrgangs. Da muss sehr genau überlegt werden, welche technischen Lösungen passen, welche Kosten entstehen und wer das alles tragen kann. Das ist wirklich eine große Aufgabe.

Volker Schultze: Absolut, da kann ich nur zustimmen, die Umsetzung des GEG droht viele Probleme mit sich zu bringen, auch wenn wir schon einen großen Teil unseres Bestands an die Fernwärme angeschlossen haben. Die Landespolitik muss aber generell genauer auf den ländlichen Raum schauen. Wir brauchen hier mehr Förderung als in den Metropolen, denn wir können auch nicht so hohe Mieten erzielen. Auch wenn die Grundstückspreise günstiger sind, sind die Baustoffe hier genau so teuer. Das erschwert Modernisierungen und bringt den Neubau komplett zum Erliegen.

„Wir brauchen hier mehr Förderung als in den Metropolen, denn wir können auch nicht so hohe Mieten erzielen.“

**Volker Schultze,
Vorstandsvorsitzender,
Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG**

Der Modernisierungsbedarf vieler Mietwohnungen ist aufgrund der hohen Klimaschutzanforderungen hoch. Entsprechend müssten die Mieten steigen – aber für viele ist das nicht bezahlbar. Wie gehen Sie damit um?

Volker Schultze: Die Anforderungen sind immens. Und nicht immer sind sie wirklich sinnvoll. Nehmen wir als Beispiel die Dämmung: Ob hier wirklich Schichten von 14 cm Dicke benötigt werden, muss bezweifelt werden. Denn entscheidend sind die ersten Zentimeter, bei mehr als 8 cm ist die zusätzliche Wirkung nur gering. Durch solche Vorgaben werden die Kosten unnötig in die Höhe getrieben. Wir wollen als Genossenschaft die Mieten fair halten. Aber der Gesetzgeber muss den Rahmen dafür schaffen.

Daniel Weingart: Wir haben schon während Corona auf Mietanpassungen verzichtet und wollen die Mieter auch künftig nicht zusätzlich belasten. Aber wie es der Kollege sagt: Hoher Klimaschutzaufwand erfordert enorm viele Investitionen. Mietneutral ist das perspektivisch nur möglich, wenn der Staat die Investitionen entsprechend fördert und unterstützt. Sonst werden auch Mietanpassungen nicht zu verhindern sein. Auch wenn das nicht unser Wunsch ist und es auch nur der letzte Ausweg sein wird.



Volker Schultze, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen eG

In der Corona-Krise hat manch einen die Sehnsucht nach einem Leben auf dem Land gepackt. Spüren Sie das bei der Nachfrage nach Ihren Wohnungen?

Volker Schultze: Die Nachfrage ist gestiegen, ja. Das hat meines Erachtens aber kaum mit Corona zu tun. Die Mieter wollen aufgrund der unsicheren weltpolitischen Lage und deren Auswirkungen, wie etwa der Inflation, kein Risiko eingehen. Deswegen kommt es auch zu wenig Mietvertragskündigungen. Hinzu kommen die Flüchtlinge aus der



Daniel Weingart, Vorstand der Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG

Ukraine, die ja auch nicht alle in den Großstädten unterkommen. Insofern ist Leerstand für uns kein Thema.

Daniel Weingart: Leerstand gibt es bei uns auch nur temporär aus Modernisierungsgründen, aber sicher nicht wegen fehlender Nachfrage. Sanierte Wohnungen sind aber nicht lange auf dem Markt, sondern können zügig weitervermietet werden. Gerade im Segment des bezahlbaren Wohnens hat die Nachfrage stark zugenommen. Das war auch schon vor Corona und dem Ukraine-Krieg so. Zuwanderung war da ja auch schon ein großes Thema.

Wie erleben Sie den demografischen Wandel? Stellen Sie bei Ihrer Mieterschaft fest, dass sich junge Menschen tendenziell Richtung Stadt orientieren, während die älteren auf dem Land bleiben?

Daniel Weingart: Nein, das kann ich pauschal nicht bestätigen. Unsere Mieterschaft ist ein Querschnitt der Gesellschaft. Von jungen Menschen, die in Zukunftsbranchen wie der IT in der Region arbeiten bis zu Rentnerinnen und Rentnern, die von der Grundsicherung leben, sind verschiedene Personengruppen vertreten.

Volker Schultze: Das Durchschnittsalter unserer (Haupt-) Mieterinnen und Mieter liegt bei 57 Jahren. Natürlich gibt es viele ältere Menschen, die schon lange bei uns wohnen. Bei den Jüngeren ist die Fluktuation naturgemäß größer. Aber es kommen auch junge Familien hinzu, deren Eltern schon in unseren Wohnungen leben, weil sie sehen, dass sie zufrieden sind. Diese Entwicklung freut uns natürlich.

Viele Menschen würden gerne auf dem Land wohnen, aber es fehlt oft an der nötigen Infrastruktur. Wo es keinen Bus, keinen Arzt und kein schnelles Internet gibt, will niemand wohnen. Ist das auch in Ihrer Region ein Problem?

Volker Schultze: Schnelles Internet ist bei uns aufgrund des bevorstehenden Glasfaserausbaus bald kein Problem mehr. In ein bis zwei Jahren sollten alle Liegenschaften komplett daran angeschlossen sein. Das Sorgenkind ist der ÖPNV. Hier muss ergänzend zum Schulbus und ehrenamtlichen Bürgerbussen noch viel passieren. Die Straßen dafür sind da, mit Auto und Führerschein ist man gut angebunden.

Daniel Weingart: Das ist bei uns ganz ähnlich. Beim ÖPNV gibt es Nachholbedarf, um den Mieterinnen und Mietern vor Ort mehr Mobilität zu ermöglichen. Bei der sonstigen Infrastruktur sind wir gut aufgestellt: Schulen, Kindergärten, Ärzte – da gibt es keine Engpässe. Auch das Internet erscheint mir kein Problem.

Was wünschen Sie sich von der Politik?

Daniel Weingart: Vor allem eine bessere und bedachtere Kommunikation zu allem, was gefordert wird und dann auch gefördert werden muss. Augenmaß ist gefragt, denn die Forderungen müssen auch in der Praxis umgesetzt werden. Wir dürfen nicht den dritten Schritt vor dem ersten machen. Denken wir nur an den Ruf nach Wärmepumpen. Zuerst muss klar sein, wie es realisiert werden kann, dann muss die entsprechende Infrastruktur dafür geschaffen werden. Die Politik darf den Wohnungsunternehmen die Maßnahmen nicht einfach vor die Füße werfen. Wenn sie bezahlbaren Wohnraum erhalten und neuen schaffen will, müssen die dafür nötigen Förderstrukturen etabliert werden.

„Die Politik darf den Wohnungsunternehmen die Maßnahmen nicht einfach vor die Füße werfen.“

Daniel Weingart,
Vorstand,
Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG

Volker Schultze: Wir brauchen vor allem mehr Verlässlichkeit. Ein Hickhack wie bei der Gasumlage darf es nicht mehr geben. Zuerst schreiben wir alle Mieter an, um die ursprünglich angedachten Regelungen zu erklären, dann kassiert sie die Politik wieder ein und dann wird nochmal ein ganz neuer Weg beschritten. Da blickt dann niemand mehr durch. Das Vertrauen in die Politik geht verloren, wenn der Eindruck entsteht, dass auch die Regierung in Berlin nicht mehr weiß, was sie will. Klar, die drei Koalitionsparteien wollen ihre Klientel jeweils bedienen. Aber das darf nicht zur Verunsicherung der Gesellschaft und zu unverhältnismäßigen Belastungen führen.

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT AROlsen EG

Der Wohnungsbestand umfasst 102 Häuser mit 670 Wohnungen und 8 gewerblichen Läden. Die Genossenschaft hat 847 Mitglieder. Außerdem verwaltet sie 55 Eigentümergemeinschaften mit 656 Wohnungen sowie 115 Wohnungen im Rahmen der Hausverwaltung. Die Durchschnittsmiete liegt bei 4,37€/m².

BAUGENOSSENSCHAFT RHEIN-LAHN EG

Die Baugenossenschaft Rhein-Lahn eG wurde 1926 gegründet und hat einen Wohnungsbestand von 1.217 Einheiten. Derzeit hat sie 1.286 Mitglieder. Die durchschnittliche Wohnungsmiete liegt bei 4,94 €/m².

ANZEIGE

Innovative Services für nachhaltige Immobilien.

Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Gebäude auf die Zukunft vorzubereiten. Mit passgenauen Energiedienstleistungen und smarten Technologien sorgen wir für mehr Energieeffizienz und Sicherheit in Ihren Immobilien.

- Heizkostenabrechnung
- Hausnebenkostenabrechnung
- Trinkwasseranalyse
- Energieausweis
- Rauchwarnmelder-Service

ista SE
Hanauer Landstraße 174-176 | 60314 Frankfurt
Tel.: 069 420909-0 | Vertrieb.frankfurt@ista.de

ista
SWITCH TO SMART

6. Sitzung des Bündnisses für die Innenstadt Partner wollen Kooperation fortsetzen



Die Teilnehmenden der Sitzung des Bündnisses für die Innenstadt trafen sich mit Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir (M.)

Am 17. Mai trafen sich die Vertreter des Bündnisses für die Innenstadt mit dem Hessischen Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir zu ihrer insgesamt sechsten Sitzung. Schwerpunkte waren ein Rückblick auf die Projekte in ganz Hessen, die durch das Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ angestoßen werden konnten sowie ein Ausblick auf die Zukunft des Bündnisses. Alle Partner wünschen sich eine Fortsetzung auch in der kommenden Legislaturperiode.

Gegründet wurde das Bündnis für die Innenstadt im Dezember 2020. Erklärtes Ziel ist es, durch Kooperationen und Vernetzung der verantwortlichen Akteure die unterschiedlichen Blickwinkel einzufangen und diese bei der Entwicklung des neuen Landesprogramms „Zukunft Innenstadt“ und eines Zukunftsplans für die hessischen Innenstädte einfließen zu lassen. Der VdW südwest ist Gründungsmitglied des Bündnisses.



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

ANZEIGE

svt Brandschutz-Services

Ihre Einbau-Experten



Die svt Brandschutz-Services ist der führende Dienstleister im passiven baulichen Brandschutz in Deutschland und bundesweit aktiv. Sie profitieren von einer umfassenden Palette an Dienstleistungen, die standardisierte wie auch individuelle Brandschutzlösungen ermöglicht.



svt-dienstleistung.de



Die Digitalisierung ist der Schlüssel, um in den ländlichen Regionen nicht den Anschluss gegenüber den Metropolen zu verlieren.

Digitalisierung abseits von Metropolregionen Es bleibt viel zu tun

Bei den allermeisten Wohnungsunternehmen hat es die Digitalisierung inzwischen weit nach oben auf die Prioritätenliste geschafft. Sie wird als attraktive Möglichkeit gesehen, sich aufwändiger und langsamer Prozesse zu entledigen, Kosten zu sparen, dem Mieter näher zu sein, das Unternehmen zu modernisieren, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern neue Angebote zu machen und auch die Dienstleisterprozesse neu aufzustellen. Kurzum: Es herrscht Einigkeit – die Digitalisierung ist unverzichtbar.

Doch leider sind die Vorzeichen teilweise sehr verschieden. Häufig unterscheiden sich die Digitalisierungsvoraussetzungen mitunter schon regional und von Stadt zu Stadt. Noch stärker ist das Gefälle jedoch zwischen Städten und ländlichen Regionen – Stichwort fehlende Infrastruktur. Während sich in großen Städten der Glasfaserausbau und die Schaffung hoher Bandbreiten schon durchgesetzt hat, stehen auf dem Land oftmals deutlich niedrigere Bandbreiten zur Verfügung. Dies hat negativen Einfluss auf viele Digitalisierungsmöglichkeiten unterschiedlicher Ebenen, beginnend beim Einsatz verschiedener Cloud-basierter Software sowie auch bei der Ermöglichung mobiler Prozesse oder von mobilem Arbeiten. Hinzu kommt, dass Fachkräfte abseits der Metropolregionen, gerade beim Thema

Digitalisierung, rar gesät sind. Dies wirkt sich sowohl auf der Anbieterseite als auch auf Seiten der Umsetzer, sprich der Wohnungsunternehmen, deutlich als Hindernis der Digitalisierung aus.

Ralph Stegner von der Bauhilfe Pirmasens ergänzt einen weiteren Aspekt: „Oft haben wir schon mit Themen der Netzverfügbarkeit zu kämpfen, doch darüber hinaus ist die Digitalisierung auch bei den Kunden nicht so weit fortge-



Ralph Stegner, Geschäftsführer der Bauhilfe Pirmasens GmbH und Vorsitzender der Arbeitskreises WohWi 4.0 des VdW südwest

schritten wie in der Stadt. Die Mieter scheinen an digitalen Angeboten in der Relation weniger interessiert“. Auch für ihn ist die Ressourcenverteilung der Anbieter auf ihre Kernmärkte problematisch. Wenn sie sich zu sehr auf die großen Städte konzentrieren, drohen die Regionen außerhalb der Metropolen auf der Strecke zu bleiben.

„Oft haben wir schon mit Themen der Netzverfügbarkeit zu kämpfen, doch darüber hinaus ist die Digitalisierung auch bei den Kunden nicht so weit fortgeschritten wie in der Stadt.“

Ralf Stegner

Und doch führt auch für Stegner kein Weg an der Digitalisierung abseits der Metropolregionen vorbei, mehr noch, die Digitalisierung kann die Stärken dieser Regionen weit besser zur Geltung bringen. Die Wohnungsunternehmen müssten die Vorteile nutzen, hätten aber nicht den Druck bei der Digitalisierung „der Erste sein zu müssen“. So könne man von den Erfahrungen aus den Kernmärkten profitieren und am Ende dadurch viel Kapital sparen. „Und man gewinnt durch den geringeren Nachfragedruck auch Zeit für das Change-Management“, so Stegner. Zeit für den Wandel, die man gut nutzen kann, um das eigene Unternehmen fit für die Veränderungen zu machen.

„Man gewinnt durch den geringeren Nachfragedruck auch Zeit für das Change-Management“

Ralph Stegner

Darüber hinaus hat ein hoher Digitalisierungsreifeegrad in Unternehmen, inklusive modernen Prozessen und Software laut Stegner für Wohnungsunternehmen auch abseits der Metropolregionen weitere wichtige Vorteile. Insbesondere sieht er hier eine Lösung für den Fachkräftemangel und die Arbeitgeberattraktivität, denn Fachkräfte seien eher bereit, für ein modernes Unternehmen mit modernen Prozessen zu arbeiten. Außerdem hilft die Digitalisierung neben den klassischen Kosteneinspareffekten auch, das eigene Produkt ‚Wohnen‘ erkennbarer auf dem Markt zu platzieren und es auch gegenüber Mieterinnen und Mietern aus dem Umfeld oder den Großstädten zu bewerben.

Daher gilt: Die Digitalisierung ist der Schlüssel, um in den ländlichen Regionen nicht weiter den Anschluss gegenüber den Metropolregionen zu verlieren. Dabei muss in ruraleren Gegenden etwas mehr für die Akzeptanz der Di-



Die Digitalisierung beschleunigt auch Bauprozesse.

gitalisierungsbemühungen getan werden – sowohl bei den Mieterinnen und Mietern als auch bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im eigenen Unternehmen. Die Mieterschaft muss im Zuge von erfolgreichen Digitalisierungsmaßnahmen besser über die neuen Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und Kommunikation informiert werden, damit sie die Vorteile erkennt und wahrnimmt. Und die eigene Belegschaft sollte intensiv beim Change Management und beim Erlernen der neuen digitalen Prozesse unterstützt werden. Mit dieser Rezeptur steht – wenn auch die Infrastruktur optimiert wird – der Digitalisierung dann nichts mehr im Wege, auch abseits von Metropolregionen.



Ansprechpartner: Benjamin Hanne
Tel.: 069 97065-302
benjamin.hanne@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/digitalisierung

DIGITALISIERUNG IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT UNSER ANGEBOT FÜR SIE

In der allgemeinen Beratung unterstützen wir Sie darüber hinaus dabei, aus dem gesamten Spektrum der neuen und digitalen Lösungen für die Wohnungswirtschaft die passenden Lösungen für Ihr Unternehmen auszuwählen und diese gezielt für Sie einsetzbar zu machen. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit unserem Experten Benjamin Hanne!



Die ländliche Idylle lockt immer mehr Menschen raus aus den Großstädten und Ballungszentren.

Trend zur Rückkehr aufs Land

Attraktivität ländlicher Regionen steigern

Immer mehr Hessinnen und Hessen ziehen aufs Land. Das zeigt eine aktuelle Untersuchung des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung im Auftrag der Hessischen Staatskanzlei. Während zum Ende der 2000er Jahre die meisten ländlichen Gemeinden Einwohnerinnen und Einwohner durch Abwanderung verloren und vor allem die Großstädte samt Speckgürtel Menschen in großer Zahl lockten, zählen die Dörfer und Kleinstädte heute zu den Wanderungsgewinnern. Catherina Hinz, Direktorin am Berlin-Institut hält fest: „Der Trend zur Stadt-Land-Wanderung lässt sich in ganz Deutschland erkennen. Unsere Analyse zur Wanderungsstatistik in Hessen zeigt nun deutlich, dass sich hier besonders viele Menschen für ein Leben auf dem Land entscheiden.“

Die Untersuchung vergleicht die durchschnittlichen jährlichen Wanderungssalden pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner der Jahre 2009 bis 2011 mit jenen der Jahre 2019 bis 2021. Noch vor zehn Jahren verbuchten weniger als ein Viertel der Landgemeinden Hessens Wanderungsgewinne (27 von 120) – sie verloren im Mittel 3,6 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner durch Wegzüge. Inzwischen hat sich das Blatt gewendet: Zuletzt zogen in fast drei Viertel der Landgemeinden in Hessen (89 von 120) mehr Menschen zu als fort. Im Schnitt

gewannen sie 3,8 Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner. Auch die hessischen Kleinstädte erlebten eine ähnliche Entwicklung.

Dabei gewannen in den letzten Jahren nicht nur die kleineren Gemeinden rund um die Großstädte im Rhein-Main-Gebiet, sondern auch Regionen von Nord- bis Südhessen, die weiter abseits von den urbanen Zentren liegen. In Hessens Großstädten hingegen ist der Wanderungssaldo gesunken. Vier der fünf Großstädte verloren im Zeitraum 2019 bis 2021 Bewohner und Bewohnerinnen durch Wegzüge aufs Land, einzig in Offenbach am Main zogen mehr Menschen zu als fort. Zehn Jahre zuvor konnten noch alle Großstädte des Bundeslandes deutliche Wanderungsgewinne von durchschnittlich acht Personen pro tausend Einwohnerinnen und Einwohnern verzeichnen.

Verschiedene Faktoren können erklären, warum inzwischen vor allem die kleineren Gemeinden zu den Wanderungsgewinnern zählen. Die rasant steigenden Wohnkosten in den Ballungsräumen führen dazu, dass sich viele Menschen ihre Wunschimmobilie nur noch weit außerhalb des Stadtkerns leisten können. Zudem haben viele Menschen in der Stadt während der Coronapandemie ihre Wohnortwahl hinterfragt.

Inzwischen weitverbreitete mobile und flexible Arbeitsmodelle schaffen dabei mehr Entscheidungsfreiheit, sodass auch ländliche Gegenden jenseits der üblichen Pendeldistanz als Zuhause in Frage kommen. „Der Trend, dass kleinere Gemeinden Hessens neue Landbewohnerinnen und -bewohner anzogen, hat sich schon 2018 abgezeichnet – die Coronapandemie hat diese Entwicklung dann noch verstärkt,“ erklärt Thomas Nice, Studienautor und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Berlin-Institut.

Vor allem zwei Altersgruppen sorgten zuletzt für die Wanderungsgewinne in ländlichen Räumen. Erstens tauschten junge Familien immer häufiger ein Leben in der Großstadt gegen ein Leben im Grünen ein. Und zweitens wanderten weniger junge Menschen aus den Dörfern und Kleinstädten in die Mittel- und Großstädte ab. Das dürfte vor allem auf die Corona-Schutzmaßnahmen zurückzuführen sein, die sich besonders auf junge Menschen auswirkten – etwa, weil Vorlesungen nur noch digital stattfanden und Kulturveranstaltungen über Monate ausfielen. Viele junge Erwachsene blieben zunächst im Elternhaus und warteten das Ende der Maßnahmen ab, bevor sie für das Studium, die Ausbildung oder den ersten Job ihre Wohnortwahl trafen. Die Gewinne ländlicher Räume ergeben sich also nicht nur aus dem Zuzug aus den Städten, sondern auch aus dem Dableiben der Jüngerer.

Der vermehrte Zuzug von jungen Familien kann das Schrumpfen und Altern in Hessens Landgemeinden und Kleinstädten nicht ganz umkehren. Von den 344 hessischen Gemeinden, die zwischen 2019 und 2021 im Schnitt Wanderungsgewinne verzeichneten, ist trotzdem mehr als jede Dritte geschrumpft. Die Zuziehenden können aber helfen, die Folgen des demografischen Wandels in Landgemeinden und Kleinstädten etwas abzubremesen. Fast die Hälfte der Zuziehenden in hessischen Landgemeinden war zwischen 2019 und 2021 unter 30 Jahre alt, in der Gesamtbevölkerung in ländlichen Gemeinden ist es gerade einmal jede vierte Person. Ministerpräsident Boris Rhein unterstreicht: „Mehr Menschen im Erwerbsalter können für eine steigende lokale Nachfrage sorgen, den Fachkräftemangel abmildern und sich vor Ort in Vereinen und der Nachbarschaftshilfe engagieren. Das fördert die Lebensqualität unserer ländlichen Räume.“

POSITIONEN DES VDWS SÜDWEST

Was geschehen muss, damit der ländliche Raum zum Wohnen attraktiver wird, hat der VdW südwest zu einem der vier Schwerpunkte seines Positionspapiers zur hessischen Landtagswahl gemacht. Denn alle Menschen im Land werden nur dann ein Zuhause finden, das sie sich leisten können, wenn die ländlichen Regionen ein entsprechendes Angebot vorhalten.

Dafür muss noch an einigen Stellschrauben gedreht werden. Vor allem muss sich insbesondere die Infrastruktur abseits der großen Städte und Ballungszentren verbessern. Denn wo kein Arzt, kein Bäcker und kein Supermarkt in der Nähe sind und wo nur zweimal am Tag ein Bus fährt, zieht niemand hin. Zwingend notwendig ist auch eine stärkere Digitalisierung des ländlichen Raums. Wer überwiegend aus dem Homeoffice arbeitet, braucht keinen kurzen Arbeitsweg, sondern vor allem eine schnelle Internetverbindung. Auf dem Land darf sich niemand „abgehängt“ fühlen. Es muss attraktiv sein, dort bis ins hohe Alter wohnen zu können.

Diese und weitere Punkte hat der Verband in sechs Forderungen formuliert:

- | Schnelles Internet muss überall im Land gewährleistet sein, sowohl im Bereich Breitband als auch beim Mobilfunk.
- | Wir brauchen gleichwertige Wohnverhältnisse in den Städten und auf dem Land. Dafür muss die Infrastruktur auf dem Land massiv verbessert werden.
- | Der ländliche Raum muss dafür stärker gefördert werden, zum Beispiel durch die Verlagerung von Behörden.
- | Attraktive Innenstädte und ein lebendiges Wohnumfeld sind entscheidende Faktoren für die Attraktivität einer Kommune. Das Land Hessen sollte das „Bündnis für die Innenstadt“ fortsetzen und das zugehörige Förderprogramm ausweiten und finanziell besser ausstatten.
- | Für den altersgerechten Umbau von Mietwohnungen und deren Wohnumfeld muss eine Förderung etabliert werden – auch abseits von Ballungszentren.
- | Das Bielefelder Modell ermöglicht es Menschen, durch bedarfsgerechte ambulante Pflegeangebote im Quartier lange in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben. Das Land sollte die Schaffung solcher guten Projekte gezielt unterstützen.

Quellen: Pressemeldung des Berlin Instituts für Bevölkerung und Entwicklung, Positionspapier zur Landtagswahl des VdW südwest



Ansprechpartner: Jan Voosen
Tel.: 069 97065-301
jan.voosen@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Politisches Frühstück der AWI-Hessen Gespräche über Neubau und Klimaschutz



Konstruktiver Austausch: Gerald Lipka, Dr. Axel Tausendpfund, Younes Ehrhardt, Oliver Stirböck, Elke Barth, Jörg Michael Müller und Jan Fröhlich (v.l.n.r.) beim wohnungspolitischen Frühstück der AWI Hessen.

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände in Hessen (AWI Hessen) traf sich am 17. Mai mit Vertretern von vier Parteien zum wohnungspolitischen Frühstück in Wiesbaden. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, Gerald Lipka Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., und Younes Ehrhardt, Geschäftsführer von Haus & Grund Hessen, tauschten sich mit Jörg Michael Müller (CDU), Elke Barth (SPD), Oliver Stirböck (FDP) und Jan Fröhlich (Bündnis 90/Grüne) über Klimaziele, Förderung, die Neubauproblematik und weitere aktuelle Themen aus.

„Wir haben deutlich gemacht, dass neben den nötigen Regelungen auf Bundesebene auch die Landespolitik in der Verantwortung steht, an wichtigen Stellschrauben zu drehen, beispielsweise bei der Bezahlbarkeit des Wohnens auch nach energetischen Modernisierungen, bei der Novellierung der Bauordnung und bei der Reduzierung der

Grunderwerbssteuer“, sagte AWI-Sprecher Dr. Tausendpfund. Nur im engen Schulterschluss zwischen Wirtschaft und Politik werde es gelingen, die vielfältigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu bewältigen, damit mehr bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum entstehen könne. „Der offene Dialog ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Wir freuen uns auf die Fortsetzung“, so Dr. Tausendpfund.

www.awi-hessen.de



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

MACHEN SIE IHR GEBÄUDE BARRIEREFREI



WOVITA ist ein patentiertes Verfahren, welches das Thema Sanierung weiterdenkt und als erstes neben der energetischen Sanierung die barrierearme Sanierung in den Fokus nimmt.



Mehr Infos gibt es hier:
www.wovita.de

Hessen greift VdW-Forderungen auf Wohnraumförderung überarbeitet



Nach mehreren Jahren hat das hessische Wirtschaftsministerium unter Leitung von Tarek Al-Wazir die Mietwohnraumförderung angepasst.

Das hessische Wirtschaftsministerium hat nach langen Beratungen Ende Mai die Konditionen für die Mietwohnraumförderung angepasst. Dabei wurden viele Forderungen des VdW südwest berücksichtigt, zum Beispiel eine Erhöhung der Darlehensbeträge, die Beibehaltung der Zinsfreiheit der Darlehen für die erste Bindungsdauer und eine Kombinierbarkeit von sozialer Mietwohnraumförderung mit den Programmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Zuvor hatte der Verband in einer ausführlichen Stellungnahme zu der zugrundeliegenden Richtlinie seine Positionen deutlich gemacht und sich vehement für eine Anpassung und Optimierung der seit 2020 geltenden Konditionen eingesetzt. Denn aufgrund der dynamischen Marktsituation – weiterhin hohe Grundstückswerte in Verbindung mit immer schneller steigenden Herstellungskosten – hatten die bisherigen Förderbedingungen seit dem vergangenen Jahr an Attraktivität verloren. In zahlreichen politischen Gesprächen, in der Allianz für Wohnen sowie im Rahmen der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit machte sich der VdW südwest seither für eine deutliche Verbesserung der Förderkonditionen stark.

Im Folgenden die wichtigsten Änderungen an der Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung:

NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN

- | Die Darlehensbeträge und Finanzierungszuschüsse für den Neubau von Sozialwohnungen werden um durchschnittlich rund 30 % erhöht. Die Darlehen bleiben weiterhin zinslos.
- | Es wird eine weitere Grundstückswertstufe ab 600 Euro eingeführt; gleichzeitig werden die Stufen von bisher acht auf fünf reduziert.
- | Der verlangte Mietabschlag gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete wird um jeweils 5 Prozentpunkte in der gesamten Neubauförderung erhöht (von 20 auf 25 % bei geringen Einkommen bzw. von 15 auf 20 % bei mittleren Einkommen).

MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

- | In der Modernisierungsförderung wird der Finanzierungszuschuss von 20 auf 30 % der Darlehenssumme erhöht und im Gegenzug die Darlehenssumme von 80 auf 75 % der anerkannten Modernisierungsausgaben gesenkt, um

nicht in die Überforderung zu kommen. Zudem wird die energetische Sanierung erstmals umfassend förderfähig.

- | Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Dies war in der ursprünglichen Fassung der Richtlinie noch explizit ausgeschlossen, wurde nach Intervention des VdW südwest jedoch geändert.
- | Der Bindungszeitraum beginnt mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen. Zuvor begannen die Bindungen mit der Auszahlung der ersten Rate des Förderdarlehens.

SONSTIGES

- | Der Finanzierungszuschuss wird künftig in gleichen Raten wie das Förderdarlehen ausgezahlt und nicht erst mit dessen letzter Rate nach Gesamtfertigstellung, wodurch der Vorfinanzierungsbedarf für die Investoren entfällt.
- | Im Rahmen der Förderung studentischen Wohnraums kann nun auch Wohnraum für Auszubildende gefördert werden.
- | Das Zusatzdarlehen für den Einbau eines Aufzugs wird von 3.000 Euro auf 3.500 Euro je geförderter Wohnung angehoben, das Maximaldarlehen von 40.000 Euro auf 45.000 Euro pro Aufzug. Das Zusatzdarlehen für Modellprojekte wird auf 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche verdoppelt.

Der VdW südwest begrüßt grundsätzlich die Anpassungen der Richtlinie, vor allem die Erhöhung der Darlehen. Aufgrund der weiterhin sehr dynamischen Entwicklung hat der Verband jedoch angemahnt, die Förderkonditionen regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Der VdW südwest steht bei der Wohnraumförderung in ständigem Austausch mit der Landespolitik und dem Wirtschaftsministerium und wird auch mit der neuen Landesregierung den Dialog suchen, um die Programme der Wohnraumförderung im Sinne der sozial orientierten Wohnungswirtschaft anzupassen und weiterzuentwickeln.

Die Pressemitteilung (23. Mai) zu den Baufertigstellungszahlen und der neuen Richtlinie zur sozialen Wohnraumförderung können Sie [hier](#) abrufen.



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

ANZEIGE

80 % ALLER HEIZUNGEN SIND FALSCH EINGESTELLT. IHRE AUCH?

In vielen Immobilien werden Heizungen nicht optimal betrieben – und der Gebäudesektor hat im letzten Jahr erneut die politisch vorgegebenen Klimaziele verfehlt. Die Zukunft gehört der Digitalisierung: Smarte, gering-investive Lösungen können beim optimalen Betrieb bestehender und neuer Anlagen unterstützen.

Laut einer aktuellen Studie¹ sind ganze 80 Prozent aller Heizungen falsch eingestellt. Grund hierfür ist unter anderem die fehlende Transparenz über den Anlagenbetrieb. Daraus resultieren vermeidbare CO₂-Emissionen, die sich negativ auf die Klimabilanz auswirken. Um das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudesektor bis 2045 zu erreichen, muss gegengesteuert werden.

Herausforderung Komplexität

Heizkennlinie, Vorlauftemperatur oder Nachtabsenkung – Heizungsanlagen optimal einzustellen, ist kompliziert. Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Einstellungsmöglichkeiten, die sich gegenseitig beeinflussen. Digitale Lösungen, die umfassende Klarheit beim Heizungsbetrieb durch Monitoring und Analysen ermöglichen, können dieses Problem lösen.

¹ Vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geförderte Studie „Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsanlagen im Bestand“ der Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand

² Durch Techem ermittelt auf Basis wissenschaftlicher Studien und Techem-eigener Untersuchungen



Gemeinsam zu einem optimierten Heizungsbetrieb

Als einer der führenden Servicepartner für energieeffiziente Gebäude bietet Techem jetzt eine geringinvestive Lösung an, um die Wohnungswirtschaft beim Optimieren bestehender Heizungsanlagen zu unterstützen. Der Digitale Heizungskeller von Techem ermöglicht mit digitalen Sensoren umfassendes Monitoring und eine Optimierung der Heizungsanlagen auf Basis KI-basierter Analyseverfahren. Energieeinsparpotenziale beim Heizungsbetrieb können so identifiziert und Störfälle schneller behoben werden. Das bedeutet: weniger Ressourcenverbrauch, CO₂-Emissionen, Betriebs- und Verbrauchskosten. Die smarte Lösung ermöglicht eine Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen um 10 – 15 Prozent.²

Starten auch Sie mit dem Marktführer in die Zukunft:
techem.de/digitaler-heizungskeller

3. Fachkongress der IW.2050 Klimaneutralität trotz Zeitenwende



Um die kommunale Wärmewende generell – und insbesondere die im Bundesland Hessen – ging es am zweiten Tag des 3. Fachkongresses der Initiative Wohnen.2050 in einer prominent besetzten Runde (v. l. n. r.): Moderatorin Ulrike Trampe, Jens Deutschendorf (Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen), Armin Niedenthal (Vorstand bauverein AG Darmstadt), Thilo F. Vorhauer (Abteilungsleiter Wärmewende, Energieeffizienz und Klimaschutz, LEA LandesEnergieAgentur Hessen), Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Dr. Thomas Hain (Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt und stellvertretender Vorstand der IW.2050) sowie Dr. Andreas Koch (Teamleiter Quartier & Stadt, dena). Foto: Walter Vorjohann

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, den Bestand noch schneller an die Klimaschutzgesetzgebung anzupassen, werden intensiver. Mit dieser Entwicklung geht auch ein steigender Bedarf nach Austausch einher. Es überraschte daher nicht, dass rund 240 Vertreterinnen und Vertreter der Einladung der IW.2050 zum 3. Fachkongress nach Darmstadt folgten. Die Suche nach bezahlbaren und alternativen Lösungen für die wohnungswirtschaftliche Praxis, die angestrebte CO₂-Neutralität im Betrieb der über 2,1 Millionen Wohneinheiten im Bestand der Partnerunternehmen und der Einstieg in das kreislaufgerechte Bauen bildeten den thematischen Rahmen der Veranstaltung im Kongresscenter darmstadtium.

RENOMMIERTE REFERENTEN UND DISKUTANTEN

Unter dem Motto „Klimaneutral betreiben | Ressourcenoptimiert bauen | Zukunftsfähigkeit organisieren“ kamen

renommierte Referenten und Diskutanten aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis, der Politik, Wissenschaft und Industrie an zwei Kongresstagen zusammen.

Nach dem Auftakt von Axel Gedaschko, Vorstandsvorsitzender der IW.2050 und Präsident des GdW, befasste sich Professor Dr.-Ing. M. Norbert Fisch, EGS plan Ingenieurgesellschaft mbh, in seiner Keynote mit den Fakten der Erreichbarkeit der Klimaneutralität im Gebäudesektor. Impulse zu den aktuellen politischen Entscheidungen gab Christian Maaß, Leiter Abteilung Energiepolitik im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), der sich in der anschließenden Diskussion den kritischen Fragen von Professor Fisch, Axel Gedaschko und des Fachpublikums stellte. Deren Fokus lag eindeutig auf Umsetzbarkeit, Förderung, Finanzierung und Zeitläufen.

ENTWICKLUNGSBEDARF KENNEN

Dr. Thomas Hain, stellvertretender Vorsitzender der IW.2050 und Leitender Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte|Wohnstadt (NHW) eröffnete den zweiten Kongresstag mit einem Appell: „Aus unserer Erfahrung heraus ist es essenziell, dass Wohnungsunternehmen ihre Bestände in ihrem Entwicklungsbedarf hinsichtlich der Klimaziele so gut kennen, dass sie abschätzen können, mit welchem Aufwand und welcher Strategie sie welchen Zielpfad bis 2045 einschlagen. Nur so können sie ökonomische Effekte und Auswirkungen auf das Unternehmen abschätzen.“

Es folgte eine Diskussion zum Thema „Wie ändern sich die Rahmenbedingungen für kommunale und öffentlich geführte Wohnungsunternehmen unter den Vorzeichen von Klimaneutralität und Zeitenwende?“ Die Planungen zur kommunalen Wärmewende in Hessen und auf Bundesebene bildeten den zweiten inhaltlichen Schwerpunkt. Auf dem Podium: Jens Deutschendorf (Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen), Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Armin Niedenthal (Vorstand bauverein AG Darmstadt), Dr. Andreas Koch (Teamleiter Quartier & Stadt, dena), Thilo F. Vorhauer (Abteilungsleiter Wärmewende, Energieeffizienz und Klimaschutz, LEA LandesEnergie-Agentur Hessen) und Dr. Thomas Hain. Die Diskussion rankten sich auch um die Frage: Wie kann das Land die Wohnungsunternehmen in öffentlicher Hand auf ihrem Klimapfad mit seinen vielfältigen resultierenden Maßnahmen unterstützen? Dr. Tausendpfund unterstrich die Bedeutung der kommunalen Wärmeplanung für die Planungssicherheit der Unternehmen aber auch die Bedeutung einer auskömmlichen Zuschussförderung als zentralen Baustein für die Zukunftsfähigkeit bezahlbaren Wohnens.

Auf der Agenda standen weiterhin: EU-Taxonomie, regenerative Wärmeversorgungspotenziale für Siedlungen und Quartiere, Kommunale Wärmewende und Wohnungswirtschaft, Modernisierung als Nurstromhaus, klimaneutrale und klimaresiliente Quartiere, Kommunikation des Klimapfads ins Unternehmen, Planungshilfen für den standardisierten Holzbau, lebenszyklusorientierte Bau- und Betriebsprozesse, serielle Sanierungsmodelle, Kreislaufwirtschaft und zirkuläres Bauen und nicht zuletzt: das Unterstützungsangebot der Verbände für ihre Mitgliedsunternehmen.

POSITIVES FAZIT

Die Zusammenfassung des Kongresses lag in den Händen von Michaela Meyer, Stellvertretende Vorständin der IW.2050, Bereichsleiterin und Mitglied der Geschäftsleitung der Joseph-Stiftung Bamberg. Sie zog ein durchweg positives Fazit der beiden Tage: „Die Beiträge waren angefüllt mit konkreter Inspiration für die Umsetzung des Transformationsprozesses im eigenen Unternehmen. Ebenso wie die Arbeit in der Initiative Wohnen.2050 in den letzten dreieinhalb Jahren, hat die Veranstaltung die dringend benötigte Motivation für den weiteren Weg zur Klimaneutralität gegeben. Die Organisation in einer starken Gemeinschaft – mit geballtem fachlichem Know-how – ist die beste Grundlage, die wachsenden Herausforderungen Schritt für Schritt zu meistern.“

IW.2050 Geschäftsführer Felix Lüter schloss mit einem Appell: „Die intensiven Debatten – auch in den letzten beiden Tagen – über die GEG-Novelle und die Reform der Europäischen Gebäuderichtlinie belegen, dass Klimaneutralität acht Jahre nach dem Pariser Klimaschutzabkommen im Ordnungsrecht angekommen ist. Die Zeit ist extrem knapp, die Klimaziele umzusetzen. Eine Realisierung wird damit immer schwieriger. Jedes Zögern verschärft die Herausfor-



Klimaschutz war das dominierende Thema bei allen Diskussionen während des Fachkongresses.

Viele Innovationen auf der ISH 2023

Energiewende ist ein Team sport

Energiepreis-Krise, Ukraine-Krise, Klimakrise und das Gebäudeenergiegesetz rücken die Heizungstechnik immer stärker in den Fokus – gerade bei der Modernisierung und Sanierung von Bestandsgebäuden. Auch auf der Weltleitmesse für Wasser, Wärme, Luft, der ISH 2023 in Frankfurt am Main. Mit Spannung wurde erwartet, mit welchen Neuerungen die Sanitär-Heizung-Klima-Branche auf die sich schon länger abzeichnende Entwicklung weg von fos-

So weit, so erwartbar. Ebenso erwartbar war die unterschiedliche Positionierung hinsichtlich der eingesetzten Kältemittel: Während die meisten asiatischen Hersteller auf das synthetische Kältemittel R32 setzen, setzen die meisten europäischen Hersteller eher auf das natürliche Kältemittel R290, auch bekannt als Propan. Und insgesamt fiel auf, dass die Heizungshallen wesentlich asiatischer geworden sind. Zunehmend auch unbekanntere Hersteller weiten ihre langjährige Produktions- erfahrung im Bereich von Kühlaggre- gaten auf Wärmepumpen für den europäischen Markt aus und erhöhen damit die zur Verfügung stehenden Stückzahlen deutlich.

HEIZTECHNOLOGIEN

Ein Blick auf andere Heiztechnologien: Ölheizungen wurden als nicht mehr zukunftsfähig in die Geschichtsbücher verabschiedet und auch im Bereich der Pelletheizungen tat sich nicht viel Neues. Verbesserte Tankarchitektur, höhere Effizienz, neu entwickelte App-Lösungen, weniger Feinstaub und hoffen, dass die Vorgaben im GEG nicht allzu hoch werden. Dafür allerdings sind Elektroheizungen omnipräsent. Fast jeder Hersteller stellte auch



Wie kann die Energiewende gelingen? Darüber sprachen Experten und Praktiker auf der Weltleitmesse für Wasser, Wärme und Luft, der ISH 2023 in Frankfurt.

silen Energieträgern reagiert, welche Lösungen für den Wärmemarkt in den vergangenen vier Jahren erarbeitet wurden und welche in den nächsten Jahren zu erwarten sind.

Die Präsenz der Heizungshersteller, allen voran der großen europäischen Hersteller, war eindrucksvoll und raumgreifend. Im Schaufenster standen Wärmepumpen, stets eingebettet in ein Ökosystem in Verbindung mit Wechselrichter, elektrischem Speicher und Wallbox. Gasheizungen wurden ebenfalls angeboten, zumeist als Spitzenlastkessel für eine Wärmepumpeninstallation im Bestand, vereinzelt auch zu 100% „H2-ready“.

Die etablierten asiatischen Hersteller wie beispielsweise Daikin, Mitsubishi oder LG standen dem in nichts nach. Wärmepumpen in verschiedensten Farben und Formen, viel Kupfer, zuweilen indirekt mit bunten LED beleuchtet.

Infrarot-Heizungen aus. Diese werden häufig als kostengünstige Ergänzung betrachtet, um beispielsweise mit einer Wärmepumpe eine Grundwärme zur Verfügung zu stellen, die bei Bedarf über IR-Heizungen angehoben werden kann (beispielsweise im Bad). Allerdings werden auch zunehmend Mehrfamilienhäuser als Nurstromhäuser mit solchen Heizungen ausgestattet, dann in der Regel kombiniert mit Photovoltaik.

Voll auf die Wärmewende fokussiert sind ebenfalls Exponate im Bereich der Wärmeübergabe, beispielsweise Niedertemperaturwärmekörper von Kermi, die durch eingebaute Lüfter die Heizleistung deutlich verbessern und so mit deutlich geringeren Vorlauftemperaturen arbeiten können.

Im Vergleich zur letzten ISH deutlich präsenter (und auch innovativer) waren Technologien im Bereich Mess-, Regels-, und Steuerungstechnik. Viele Hersteller bieten

mittlerweile beispielsweise Monitoringsysteme für Heizungskeller (von einfachen Systemen wie sensaru bis hin zu ausgereifteren Komplettsystemen wie von metr) und Energiemanagementsysteme (beispielsweise Bosch, Weisshaupt/neuberger oder phoenix contact) an, viele weitere machen die Produkte kompatibler bis hin zu ModBUS-Anschlüssen im Boiler (zum Beispiel CLAGE). In dieses Segment fällt dann auch die Vorstellung eines smarten Heizkörperthermostats seero.io. Das per LoRaWAN vernetzte Thermostat wurde von einem JointVenture aus LEG, oventrop und mantro entwickelt und kann neben der intelligenten Regelung der Raumtemperatur auch den hydraulischen Abgleich gemäß EnSimiMaV umsetzen.

Ein erstes Zwischenfazit: Die Heizungstechnologie ist bereit für die GEG-Novelle, die Produktionskapazitäten werden immens ausgebaut, das Handwerk bildet sich in der Breite fort. Letzteres zeigen auch die nachträglich veröffentlichten Installationszahlen, die belegen, dass der Wärmepumpenhochlauf die 500.000-Stück-Marke bald erreichen wird. Auch bei Heizkörpern, Thermostaten und auch Quellsystemen für Wärmepumpen (beispielsweise PVT-Systeme) schreitet die Entwicklung voran. Angesichts des kommenden Marktes für energiesparende Heiztechnologien entfaltet die Branche Innovationskraft. Es zeigt sich allerdings auch, dass der Markt für effiziente Technologien im Bereich der Mehrfamilienhäuser bisher eher ein Nischendasein fristete und Produktion, Planung und Installation daher in den nächsten Jahren erst noch skaliert werden müssen. Dazu zählen dann auch standardisierte Lösungen für den Ersatz von Gasetagenheizungen und die notwendige Kostendegression.

Der zweite Schwerpunkt der ISH betrifft ein Element, das zunehmend auch aufgrund von Knappheit oder Überfluss an Bedeutung gewinnt: das Wasser. Vor allem ging es um energieeffiziente Technologien von wassersparenden Armaturen und Armaturen, die standardmäßig in eine Kaltstellung zurück gehen. In den Mittelpunkt rückten auch Wärmetauscher in Abwasserleitungen für die Wärmerückgewinnung und Systeme für einen automatisierten hydraulischen Abgleich der Trinkwasserleitungen, mit denen sowohl die Trinkwasserhygiene sichergestellt als auch viel Energie gespart werden kann.

Neben Informationen und Präsentationen gehören Kommunikation und Netzwerken zu den zentralen Bestandteilen einer Messe. Mit dem Tag der Wohnungswirtschaft und dem Contracting-Tag führte Buderus eine gern gelebte Tradition im Rahmen der ISH fort, zu deren Abschluss sich auf einem hochkarätigen Podium neben VdW südwest-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund, der rheinland-pfälzischen Umweltministerin Katrin Eder und Bosch Thermotechnik-CEO Jan Brockmann auch Gerhard Lipka (BFW Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Baden-Württemberg), Dr. Karsten McGovern (LEA Hessen) und Tobias Dworschak (Geschäftsführer des vedec - Verband für Energiedienstleistungen, Effizienz und Contracting e.V.) zusammen fanden, um die Herausforderungen der Wärmeversorgung in der Zukunft zu diskutieren. Katrin Eder stimmte den Ausführungen Dr. Tausendpfunds zu: Die Wohnungswirtschaft braucht die kommunale Wärmeplanung, um wichtige Investitionsentscheidungen zielgenau treffen zu können. Darauf basierend wird der Bestand in Eigentümer-übergreifenden Quartieren dekarbonisiert. Weitere Diskussio-



Tilman Faust (l.) moderierte ein Panel mit Katrin Eder (Umweltministerin Rheinland-Pfalz), Jan Brockmann (CEO Bosch Thermotechnik), Dr. Axel Tausendpfund (Vorstand VdW südwest), Gerald Lipka (Geschäftsführer BFW Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Baden-Württemberg), Dr. Karsten McGovern (Geschäftsführer LEA Hessen) und Tobias Dworschak (Vorstandsvorsitzender vedec).



Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst zeigt beim Stand von Georg Fischer Piping Systems Wege zu mehr Nachhaltigkeit auf.

nen ergaben sich im Rahmen des Vortragsprogramms, für das Dr.-Ing. Sebastian Ernst (VdW südwest) Vorträge zur Herausforderung Wärmepumpe für die Wohnungswirtschaft beisteuerte.

Einen weiteren Höhepunkt stellte das Podium „Designing the future meets Age of water“ dar. Am Stand von Georg Fischer Piping Systems wurden zentrale Herausforderungen für den Klimaschutz im Gebäudesektor diskutiert. Sebastian Ernst beteiligte sich an dem Format mit einem Impulsvortrag, in dem er die Herausforderungen der sozialen Wohnungswirtschaft zwischen bezahlbarem Wohnen und anspruchsvoller Regulatorik diskutierte. Im nachfolgenden Panel wurde das Thema verallgemeinert und Fragestellungen zu Digitalisierung und den notwendigen Standards, nachhaltigen Gebäuden, Nutzung regenerativer Energie- und Wärmequellen bis hin zu Gebäude- und Gesundheitsschutz erörtert.

ENERGIEWENDE IST TEAMSPORT

Das Fazit der Runde: Wir erreichen etwas für bessere Gebäude durchs Machen – und Machen funktioniert nur gemeinsam, wenn alle an einem Strang ziehen und die gleiche Sprache sprechen (wollen). Getreu dem Leitsatz: „Energiewende ist ein Team sport“.

Mit diesem Resümee endet die ISH insofern verhalten optimistisch stimmend, als dass die technischen Probleme gelöst oder zumindest adressiert sind und es jetzt vor allem auf die Politik ankommt, die entsprechenden Rahmenbedingungen zu setzen, und auf die Wohnungswirtschaft, in die Umsetzung zu gehen.



Ansprechpartner:

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Tel.: 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

www.vdwsuedwest.de/klima

ANZEIGE

www.wisag.de



- Grünpflege
- Freiflächenmanagement
- Baumpflege
- Neuanlagen
- Winterdienst



WISAG Garten- & Landschaftspflege Süd-West GmbH & Co. KG
 Sonderburger Straße 18
 D-68307 Mannheim
 Tel. +49 621 803978-0
www.wisag.de

Gesichter des VdW südwest

Dr. Sebastian-Johannes Ernst, Referent für Klimaschutz und Nachhaltigkeit



Seit 2021 für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Verband zuständig: Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst

Klimaschutz ist eines der drängendsten Themen der Zeit und auch die Wohnungswirtschaft steht vor gewaltigen Herausforderungen, wenn die Klimaschutzziele erreicht werden sollen. Um den Mitgliedsunternehmen des VdW südwest bei dieser enormen Aufgabe bestmögliche Unterstützung anzubieten, hat der Verband 2021 das Referat Klimaschutz und Nachhaltigkeit geschaffen. Seit November 2021 ist Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst als Referent für den Verband tätig und hat das Kompetenzzentrum Klimaschutz und Nachhaltigkeit aufgebaut, das sich als Beratungs-, Wissenstransfer- und Netzwerkplattform großer Nachfrage erfreut. Darüber hinaus unterstützt er Unternehmen bei der CO₂-Bilanzierung sowie der Entwicklung einer Transformationsstrategie und berät sie im Bereich regenerativer Strom- und Wärmeversorgung und bei der Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT STATT CHEMISCHER INDUSTRIE

Ursprünglich sah sich der zweifache Familienvater, der in Karlsruhe Chemieingenieurwesen und Ingenieurwesen studiert hat, beruflich in der Petrochemie. Während seiner Dissertation zur klassischen Synthese von porösen Materialien in der Wärmetransformation und späteren Tätigkeit am Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme wurde jedoch sein Interesse nicht für Systeme generell, sondern für den Gebäudebereich im Speziellen geweckt. Ein Kollege

brachte ihn außerdem zur Energieberatung und so war der Wechsel in die Wohnungswirtschaft nur konsequent. An der Branche schätzt der 35-Jährige die kooperative Arbeitsweise und den offenen Austausch über gemeinsame Herausforderungen und Lösungen, wie beispielsweise bei der IW.2050.

HERAUSFORDERUNG KLIMASCHUTZ

Klimaschutz ist ein Querschnittsthema, das alle Bereiche eines Wohnungsunternehmens betrifft. Daher arbeitet Sebastian-Johannes Ernst eng mit den Referaten Planung und Technik und Digitalisierung aber auch der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung zusammen.

Heizkostenverordnung, Mindesteffizienzstandards, Verordnungen zum Ausschleichen von fossilen Energieträgern – auch politisch steht das Thema Klimaschutz oft im Fokus. Schon jetzt zeige sich, dass die technischen Herausforderungen noch am leichtesten zu bewältigen seien, so Ernst. Entscheidend werde in den nächsten Jahren viel mehr sein, wie gut es gelinge, unterschiedliche Sektoren, Akteure und Interessen miteinander in Einklang zu bringen: Klimaschutz, Energiewende, sozialer Auftrag und Wirtschaftlichkeit dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

Die Auswirkungen dieser Transformation sind immens für die Wohnungswirtschaft. Die Kaltmiete werde als Geschäftsmodell nicht mehr dauerhaft tragfähig sein, erläutert Ernst, weil die notwendigen Sanierungsaufgaben sowohl den Mieterinnen und Mietern als auch den Wohnungsunternehmen alles abfordern werde, während die aktuelle Finanzpolitik keine weitere staatliche Unterstützung gewähre.

Ernst stört in der politischen Arbeit die teils engstirnige und konträre Kommunikation, die derzeit zunehme. Auf der einen Seite gebe es die Verfechter des Klimaschutzgesetzes, die mit Verweis auf die ablaufende Zeit kompromisslos auf die Einhaltung der Klimaziele pochen. Auf der anderen Seite federführend die, denen die eigene Freiheit im Hier und Jetzt wichtiger sei als die Freiheit aller in der Zukunft. Die Kommunikation werde dabei sehr schnell unsachlich, emotional und verkürzt. Darüber gehe der gesellschaftliche Konsens und damit die Basis für eine tiefgreifende Transformation verloren. „Ich würde mir wünschen,

dass der Umgang miteinander wieder mehr von Respekt geprägt ist und sich die unterschiedlichen Akteure dann auch wieder aufmerksam zuhören können“, sagt Ernst. Für die nächsten Jahre gibt es also viel zu tun für Sebastian und das Kompetenzzentrum Klimaschutz.

Zum Abschluss drei persönliche Fragen an den Klimaexperten

Welches Buch hat Sie am meisten beeinflusst?

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst: Weniger Bücher als mehr Menschen, aber wenn Bücher, dann Faust I, weil meine damalige Deutschlehrerin mich damit für Literatur gewonnen hat. Oder das Kochbuch „Anonyme Köche“, weil die Besessenheit des Autors für Einfachheit und Gutes begeistert.

Was können Sie nur mit Humor ertragen?

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst: Das eigene Abschneiden in der verbandsinternen Fußballtipprunde.

Welchen Menschen verbinden Sie mit dem Wort „erfolgreich“?

Dr.-Ing. Sebastian-Johannes Ernst: Jemanden, der abends die Kinder gut ins Bett gebracht hat

KOMPETENZZENTRUM KLIMASCHUTZ

Das Kompetenzzentrum, in dem wir unsere Aktivitäten, Angebote und Dienstleistungen rund um Klimaschutz und Nachhaltigkeit bündeln, steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Wir bieten Ihnen an, gemeinsam eine umfassende und erfolgreiche Klimastrategie zu erarbeiten.

Tel. 069 97065-145

sebastian-johannes.ernst@vdwsuedwest.de

ANZEIGE

Die smarte Energiewende in der Wohnimmobilie.

Erfassen, visualisieren und klimaintelligent steuern – mit KALO.

- ✓ Digitale Fernerfassung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch (Submetering)
- ✓ Digitale Fernerfassung der Verbrauchsdaten von Strom und Gas (Smart Metering)
- ✓ Bündelung von Submetering und Smart Metering sowie Anbindung weiterer IoT-Anwendungen via SMGW (Multi-Metering)
- ✓ Mitteilung unterjähriger Verbrauchsinformationen via Onlineportal und App
- ✓ Intelligente und effiziente Thermostatsteuerung

Erfahren Sie mehr unter:
www.kalo.de

KALO

GdW und Mieterbund im Schulterschluss Gemeinsame Positionen zum GEG

Der GdW hat im Mai gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund an die Bundesregierung appelliert, die Benachteiligung von Mietern und Vermietern beim geforderten Heizungstausch im Rahmen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beenden.

„Das neue Gebäudeenergiegesetz schützt Mieterinnen und Mieter weder vor Mieterhöhungen in Folge des Heizungswechsels, noch vor hohen Heizkosten nach der Umstellung auf erneuerbare Energien. Mieter und Vermieter werden zudem systematisch gegenüber privaten Eigentümern benachteiligt, indem sie von der angekündigten Förderung des „Klimaboni“ ausgeschlossen werden sollen – ein völlig inakzeptabler Zustand für ein Land, in dem 58 % der Haushalte zur Miete leben. Zudem steht es Vermieterinnen und Vermietern nach wie vor frei, ob sie eine Förderung in Anspruch nehmen oder die Kosten einfach im Rahmen der Modernisierungumlage an die Mieterinnen und Mieter weitergeben. Es muss jetzt klar geregelt werden, dass der gesamte vermietete Gebäudebestand gefördert wird und Vermieterinnen und Vermieter die Fördermittel von den umgelegten Kosten abziehen müssen – und zwar unabhängig davon, ob sie diese tatsächlich in Anspruch genommen haben oder nicht“, sagt Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbundes.

„Mieter und Vermieter müssen dringend den Eigentümern von privat genutztem Wohnraum gleichgestellt werden. Dazu muss die angekündigte Förderung für privaten Wohnraum eins zu eins auf die sozial orientierten Wohnungsunternehmen übertragen werden und eins zu eins den Mietern zu Gute kommen. Es kann nicht sein, dass im Mieterland Deutschland die Mehrzahl der Haushalte – und ausgerechnet diejenigen mit niedrigeren Einkommen – bei den Kosten des Klimaschutzes komplett im Stich gelassen werden. Denn Klimaschutz ist eine notwendige Gemeinschaftsaufgabe von gigantischem Ausmaß. Die Bundesregierung darf die dringend erforderliche, umfängliche Förderung deshalb nicht nur auf die Selbstnutzer von Wohnraum einschränken, sondern hier muss gleiches Recht für alle gelten. Alles andere ist sozialer Sprengstoff und die Akzeptanz des Klimaschutzes wird sich in Luft auflösen“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Das gemeinsame Förderkonzept des Deutschen Mieterbundes und des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW finden Sie hier.

[Gemeinsames Positionspapier](#)



Nicht zumutbare Kosten vermeiden: Das umstrittene GEG wird vielerorts nur noch als „Heizungsgesetz“ bezeichnet.



Das GEG hält die Wohnungswirtschaft in Atem – über 50 Teilnehmende des Webinars interessierten sich für die Hintergründe.

Blick durchs Schlüsselloch Webinar zur GEG-Novelle

Es begann bereits im Juli 2022: Bundeswirtschaftsministerium und Bundesbauministerium legten einträchtig ein Konzeptpapier für die im Koalitionsvertrag vereinbarte EE65-Regel vor. Also für einen Paragraphen im Gebäudeenergiegesetz, der konform mit dem Klimaschutzgesetz das Ausschleichen fossiler Energieträger aus der lokalen Gebäudeversorgung umsetzt. Die Springer Presse titelte dann im März 2023 „Habecks Heiz-Hammer“ und wirbelte nachhaltig so viel Staub auf, dass eine faktenbasierte, rationale Kommunikation nicht mehr möglich schien.

Mit Dr. Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik des GdW konnte schließlich eine Expertin gewonnen werden, die in einem Webinar für die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest nicht nur den Nebel lichten konnte, sondern den Blick „durchs Schlüsselloch“ auf den Kern der aktuellen Gesetzgebung lenkte.

Zu den Inhalten: Geplant war im damals bekannten Stand des Gesetzestextes im Kern die Bedingung, dass bei Neubau oder Ersatz einer nicht mehr reparablen Heizung ab 1.1.2024 ein Mindestanteil in Höhe von 65% an der Endenergie aus Erneuerbaren Energien gestellt werden muss. Neben der Möglichkeit des bilanziellen Nachweises werden im Text Erfüllungsoptionen beschrieben, deren Ausführung den Nachweis ersetzen.

Neben diesen technischen Vorgaben sollen weitere Regelungen sicherstellen, dass Heizungen ab einer festgelegten Betriebsdauer überprüft und gegebenenfalls optimiert werden. An dieser Stelle wird das GEG Teile der ebenfalls heiß diskutierten EnSimiMaV fortschreiben. Für die Umsetzung der Vorgaben in Folge von Havarien werden Übergabefristen vorgesehen.

Dr. Vogler führte die Regelungen detailliert aus, diskutierte die Folgen für die Mitgliedsunternehmen und beantwortete abschließend Fragen. Die hohe Zahl von über 50 Teilnehmern zeigte den hohen Informationsbedarf im Kreis der Mitgliedsunternehmen. Folgerichtig wird die Reihe an Webinaren im Kompetenzzentrum Klimaschutz des VdW südwest fortgesetzt werden – denn an Themen wird es auch künftig nicht mangeln.



Ansprechpartner: Matthias Berger
Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

(Echte) Kreislaufwirtschaft im Wohnbau

Ressourcen effizienter nutzen – CO₂ reduzieren



Kreislaufwirtschaft hilft, wichtige Ressourcen effizienter zu nutzen.

Zirkuläres Wirtschaften zielt darauf ab, Ressourcen bei maximalem Werterhalt möglichst lange in Kreisläufen zu führen. Deshalb denkt echte Kreislaufwirtschaft bereits in der Planung lange Nutzungsphasen sowie die Möglichkeiten der Wiederverwendung und Zweitnutzung, der geordneten Rücknahme und der Wiederaufbereitung mit. Sie geht damit weit über die Möglichkeit des Recyclings hinaus. Die Wohnungswirtschaft hat durch ihren enormen Rohstoffeinsatz und aufgrund ihres Einflusses auf die Nutzung von Gebäuden große Potenziale, den Umgang mit Ressourcen effizienter zu gestalten.

Betrachtet man Gebäude als ein Produkt, folgt die Bau- und Immobilienbranche heute mehrheitlich dem klassischen, linearen Modell der Ressourcennutzung mit dem konsequenten Abbruch von Gebäuden nach Ende ihrer geplanten Nutzung. Und dabei sind zunehmende Rohstoffknappheit auf der einen sowie strengere Auflagen bezüglich der Verbringung von Abfällen auf der anderen Seite nur zwei Gründe, warum eine effizientere Nutzung der Ressourcen – oft verbunden mit dem Erhalt von Bauten – mehr und mehr in den Fokus rückt.

Strategien für mehr Ressourceneffizienz umfassen nicht nur die Baumaterialien selbst, sondern auch Ressourcen wie Flächen, Wasser und ganz besonders CO₂. Durch den Umbau der Wertschöpfungskette zu Materialkreisläufen lässt sich der Anteil der sogenannten grauen Emissionen, also der Treibhausgas-Emissionen, die durch den Bau direkt oder indirekt verursacht werden, deutlich senken. Die-

ser Aspekt wird umso relevanter, wenn dank steigender Energiestandards und dem Ausbau erneuerbarer Energien die Emissionen durch Wärme und Stromnutzung in den nächsten Jahren kontinuierlich sinken.

Was aber kann konkret unternommen werden, um die Nutzung von Ressourcen zu intensivieren? Anschaulich machen das die sogenannten R-Strategien. Im Folgenden sind eine Reihe davon mit passenden Umsetzungsbeispielen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft kurz beschrieben.

Reduce bedeutet Reduzierung bzw. Minimierung auf das Erforderliche. In der Wohnungswirtschaft sind das zum Beispiel weniger Materialverbrauch, geringere Flächennutzung, kleinerer Energiebedarf. Ein Beispiel: Mit Gradientenbeton können Tragwerkselemente mit bis zu 40% weniger Beton hergestellt werden.

Reuse umfasst alle Aktivitäten rund um die Wiederverwendung. Das kann einzelne Bau-Komponenten betreffen, wie Treppen oder Holzböden oder auch die Ausstattung, zum Beispiel Einbauküchen nach Mieterwechsel. Reuse kann sich aber auch auf die gesamte Nutzung von Gebäuden beziehen: Modular errichtete Gebäude ermöglichen verschiedene Nutzungsarten innerhalb eines Lebenszyklus.

Repair beinhaltet alle Maßnahmen der Instandhaltung, Reparaturen und Wartung, um optimalerweise die Nutzungsphase zu verlängern. Grundlage für die Optimierung

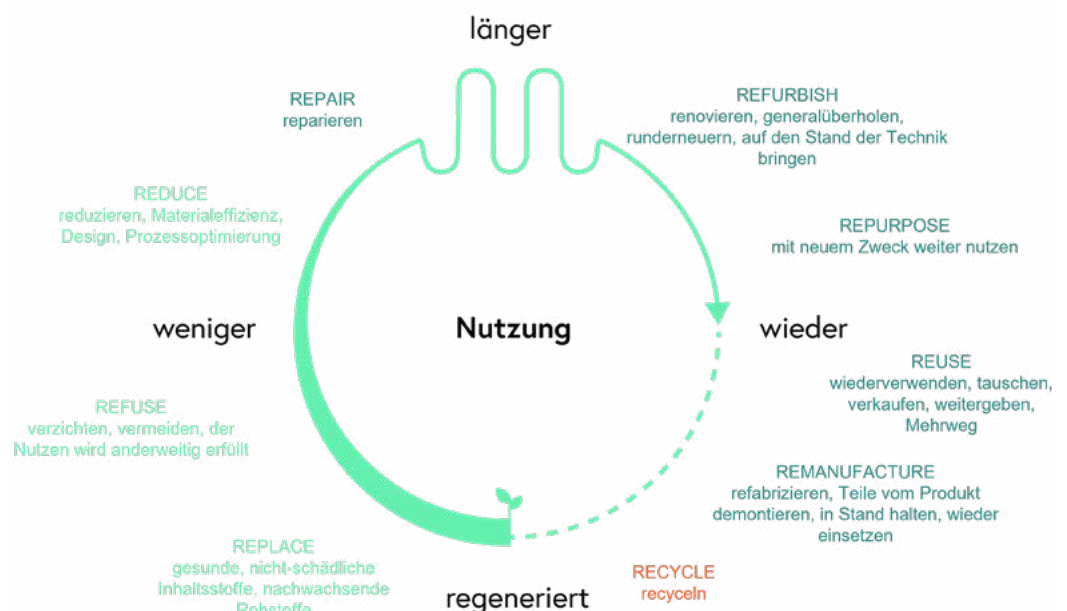
sind oft Daten. So lassen sich beispielsweise Nutzungsdaten von Aufzügen und Fahrstühlen sammeln und analysieren, um die Wartungsintervalle zu optimieren. Dadurch werden teure und aufwendige Störeinsätze vermieden und die Anlagen sind länger nutzbar. Ähnliche Lösungen gibt es für Wasser- und Heizanlagen, um Leckagen zu verhindern.

Refurbish umfasst die Modernisierung und Renovierung etwa von einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten, während Remanufacture eher einer Komplettanierung entspricht. Beides soll den größtmöglichen Substanzerhalt gewährleisten und Abbruch vermeiden.

Recycle ist das altbewährte Konzept der materiellen Wiederverwertung von Materialien. Ziel ist es dabei, einen möglichst gleichen bzw. zumindest gleichwertigen Einsatz der recycelten Materialien zu erzielen. Ein Vorteil des Recyclings: Materialien werden wieder in Rohstoffe verarbeitet und können dementsprechend primäre Rohstoffe direkt ersetzen. Allerdings: Es werden immer auch neue Rohstoffe benötigt; hundertprozentiges Recycling ist selten möglich. Zudem sind Recyclingprozesse oft mit hohem Energieaufwand verbunden.

Weil bereits die Planung und das Design von Gebäuden sowie das zugrundeliegende Geschäftsmodell

maßgeblich über die Ressourceneffizienz bestimmen, fallen sowohl der Geschäftsführung als auch den Projektierungs- und Planungsabteilungen Schlüsselrollen in der Neuausrichtung zu. Auch andere Unternehmensbereiche, wie zum Beispiel Finanzen und Controlling sollten einbezogen werden, damit sich die wandelnde Organisation durch Mechanismen wie Abschreibungen nicht selbst im Weg steht. Unternehmen, die sich auf den Weg machen, die Potenziale in der Circular Economy zu entdecken, sind daher gut beraten, diesen Prozess als strategische, gesamtunternehmerische Aufgabe mit langfristiger Anbindung anzusetzen und sämtliche Abteilungen miteinzubeziehen. Dem Aufwand stehen enorme Chancen für Innovationen und eine zukunftssichernde Aufstellung des Unternehmens entgegen.



Das Konzept zirkulären Wirtschaftens kennt vier verschiedene Grundansätze um die Nutzung von Ressourcen intensivieren. Darin finden sich wiederum verschiedene Nutzungsstrategien, die als sogenannte 'R-Strategien' Bekanntheit erlangt haben.

Die Autorinnen: Nicole Seyring, Andrea Schneller und Miriam Lassernig sind seit vielen Jahren in den Bereichen Kreislaufwirtschaft und Ressourceneffizienz, Innovationsdesign sowie Umweltcompliance tätig. Sie begleiten mit dem START.circular-Programm Unternehmen auf dem Weg, die unternehmenseigenen Potenziale zur Circular Economy zu erarbeiten. In diesem 8-Wochen-Empowerment-Programm leiten sie ein unternehmensinternes Team an, geben passende Impulse, Methoden und Werkzeuge an die Hand, um systematisch und gleichzeitig kreativ umsetzbare Ideen für zirkuläres Wirtschaften zu generieren. Am Ende des Programms steht ein Entscheidungsentwurf für die Geschäftsführung mit Erkenntnissen aus den einzelnen Phasen, eine validierte Handlungsempfehlung und nächste Schritte. Das Programm kann hybrid oder virtuell durchgeführt werden. Darüber hinaus bieten sie weitere Lern- und Workshopformate zur Circular Economy. Bei Interesse kontaktieren Sie bitte mail@startcircular.de.

Aktionen in Berlin zum 100. Geburtstag Internationaler Tag der Genossenschaften

2023 jährt sich die vom Internationalen Genossenschaftsbund ICA (Co-operative Alliance) ausgerufene Würdigung der Genossenschaftsidee zum hundertsten Mal. Dies nehmen die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland zum Anlass, gemeinsam in Berlin darauf aufmerksam zu machen und am ersten Samstag im Juli ein starkes Zeichen für die genossenschaftlichen Werte zu setzen.

In einheitlichen, gebrandeten Trikots starten Vorstände und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regionaler Verbände zu einer Fahrradtour quer durch Berlin. Um auch den globalen Aspekt der Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften zu würdigen, ist die Aktion verbunden mit einer Spende an die DESWOS, die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., die Bauprojekte in der ganzen Welt realisiert, um Menschen in Not ein Zuhause zu geben.

„Was einer alleine nicht schafft, schaffen viele“

**Friedrich Wilhelm Raiffeisen,
einer der Gründer und Wegbereiter der Genossenschaften
in Deutschland im 19. Jahrhundert.**

„Bereits vor 100 Jahren wollten die Initiatoren die Bedeutung von Genossenschaften hervorheben. Denn schon damals zeigte sich, was das Erfolgsmodell von Genossenschaften ist: Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele. Darauf machen unsere Mitglieder bundesweit mit ihren vielfältigen Aktionen aufmerksam, denn: Gesellschaft braucht Genossenschaft. Lokal, regional, international“, sagt Olaf Rabsilber, Vorsitzender der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland.

100 1923–2023
JAHRE
**INTERNATIONALER TAG DER
GENOSSENSCHAFTEN**

Am 2. Juli ist internationaler Tag der Genossenschaften

Wofür stehen Wohnungsgenossenschaften ein? Gutes und sicheres Wohnen ist ihnen heute genauso wichtig wie zur Gründungszeit der Genossenschaften. Auch aktuelle Aufgaben wie Energieversorgung & Mobilität werden von Wohnungsbaugenossenschaften verantwortungsvoll und innovativ umgesetzt. Deshalb ist es wichtig, dass die genossenschaftlichen Akteure klar und deutlich auf ihre Bedeutung hinweisen.

Rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland sorgen heute für sicheres und bezahlbares Wohnen in 2,2 Millionen Wohnungen, in denen rund 5 Millionen Menschen leben. Wohnungsgenossenschaften schaffen neuen Wohnraum und sind faire Vermieter. Sie sind auch Arbeitgeber und Ausbilder und dank ihrer umfangreichen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauarbeiten wichtige Wirtschaftsfaktoren in ihren Regionen.

HINTERGRUND

Bezahlbares, sicheres und gutes Wohnen ist der Grundgedanke der Baugenossenschaftsbewegung, die Ende des 19. Jahrhunderts in Berlin entstand. Der Internationale Genossenschaftstag wird seit 1923 am ersten Samstag im Juli gefeiert. Wie wichtig die Unternehmensform nach wie vor ist, zeigt auch die Aufnahme der Genossenschaftsidee in die Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit 2016 durch die UNESCO.

Weitere Infos: www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/die-marketinginitiative

Girls' und Boys' Day

Erste Einblicke in die Berufswelt

Unternehmen sind gut beraten, bereits zu Beginn der beruflichen Orientierung von Schülerinnen und Schülern für ihre Ausbildungsberufe zu werben und sich als attraktiver Arbeitgeber zu präsentieren. Eine ideale Gelegenheit ist die Teilnahme am Girls'/Boys' Day, dem Zukunftstag für Mädchen und Jungen. Denn erste Eindrücke von einem Beruf zu gewinnen sowie ein Unternehmen oder eine Organisation kennenzulernen, auszuprobieren, wo ihre Stärken liegen und was ihnen Freude bereitet, sind für viele Schulabgänger entscheidende Faktoren bei ihrer späteren Ausbildungsplatzwahl. Dabei sollte der Tag im Unternehmen gut vorbereitet sein: Die Verantwortlichen sollten sinnvolle, aber auch leistbare Aufgaben festlegen, einen Ansprechpartner benennen, Feedback zur Arbeit geben und – nicht zuletzt – das „familiäre“ Umfeld der Wohnungswirtschaft vermitteln.

Gleiches gilt für Praktika: Wird ein Praktikum als eine positive Zeit bewertet, steigen die Chancen, dass sich der Praktikant später für das Unternehmen entscheidet. Und auch die Unternehmen haben einen Mehrwert: Sie können die Eignung eines potenziellen Auszubildenden einschätzen und profitieren häufig von einem positiven Marketing im Familien- und Freundeskreis der Person.

Am diesjährigen Girls' und Boys' Day Ende April hat Ege (12) einen halben Tag beim VdW südwest reingeschnuppert. Caroline Errolat hat ihm erste Einblicke in die Arbeit der Wohnungswirtschaft gegeben. Und wer weiß? Vielleicht hat Ege ja Lust bekommen, später selbst einmal in der Branche tätig zu sein. Wenn der Apfel nicht weit vom Stamm fällt, stehen die Chancen nicht schlecht: Sein Vater Atila Erkmen arbeitet auch schon beim VdW südwest in der Prüfungsabteilung.

Vorstand Claudia Brännler-Grötsch lobt die Aktionstage Girls' Day und Boys' Day: „Sie bieten eine hervorragende Gelegenheit, um Schülerinnen und Schülern für unsere Branche zu begeistern. Toll, dass Ege bei uns war und wir ihm einen ersten Eindruck von der Vielfalt unserer Branche geben konnten.“



Ansprechpartnerin:
Bianka Ranzenberger
 Tel.: 069 97065-155
bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Ege (12) traf auch Claudia Brännler-Grötsch, Vorstand VdW südwest.



Caroline Errolat führte Ege spielerisch an die Verbandsarbeit heran.



Eges Vater Atila Erkmen (I.) arbeitet schon mehrere Jahre im Verband.

Veränderung und Mut

10. Forum Personal in Stuttgart

Fachkräftemangel, Digitalisierung und Arbeitswelt 5.0 sind nur ein paar der wesentlichen Themen, die aktuell nicht nur die Wohnungswirtschaft prägen und verändern. Da die Veränderungsgeschwindigkeit laufend zunimmt, befinden sich die Unternehmen der Branche in einem stetigen Transformationsprozess. Das 10. Forum Personal am 24. und 25. April in Stuttgart – organisiert von der EBZ Akademie und den Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft – rückte diese Schwerpunkte in den Fokus.

Auch die Rolle der Personalverantwortlichen in den Unternehmen der Wohnungswirtschaft verändert sich. Abhängig von den Erfordernissen agieren die Personen zum Beispiel als Sparringspartner, Dienstleister oder Projektleiter.

MUTIG SEIN

Mit welchen Eigenschaften die Führungskräfte der Branche die Veränderungen vorantreiben, wurde am zweiten



Erlebten zwei spannende Veranstaltungstage: die Bildungsreferenten der veranstaltenden Regionalverbände mit den Organisatoren des EBZ.

Die rund 60 Teilnehmenden, darunter auch sechs aus dem Verbandsgebiet des VdW südwest, diskutierten intensiv die möglichen Szenarien der Arbeitswelt 5.0 nach einem Vortrag von Rahild Neuburger. Dabei ging es um die Frage, ob in Zukunft künstliche Intelligenzen einige der Aufgaben aus dem Bereich Personal übernehmen können. Spannend waren auch die ersten Ergebnisse der Arbeitgeberattraktivitäts-Studie des EBZ und ein kritischer Blick auf Rekrutierungsgrundsätze für Auszubildende. Zu hinterfragen ist zum Beispiel, ob allein die guten Noten oder das perfekte Bewerbungsschreiben punkten sollten?

Um Bewerberinnen und Bewerber zu finden, gibt es jedenfalls gute Kanäle: Die Arbeitgeberkampagne und die Azubikampagne der Wohnungswirtschaft liefern dafür die Grundlage und die Jobbörse der Wohnungswirtschaft hat sich als kostenfreier Kanal zur Veröffentlichung von Stellenausschreibungen etabliert.

Tag des Forums diskutiert. „Mutig sein: Das ist ein Stichwort, das in Erinnerung bleibt,“ sagt Johanna Altenbernd von der EBZ Akademie. „Mutig sein als Führungskraft und als Unternehmen. Denn der Wandel und die notwendige Transformation mit den Herausforderungen des Fachkräftemangels und der Arbeitswelt 5.0 beginnt in den Köpfen der handelnden Personen. Die Personalentwicklung ist dabei entscheidender Ideengeber, Projektentwickler und Berater auf dem Weg der Umsetzung. Der rege Austausch und die spannenden Einblicke machen jetzt schon Lust auf die Fortführung des Forums 2024 in Düsseldorf.“



Ansprechpartnerin: Sabine Oefner
 Tel.: 069 97065-128
sabine.oefner@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Netzwerk für Fachleute und Studierende

Accounting Profession meets Campus



Das Team des VdW südwest bei der Karrieremesse an der Hochschule Darmstadt: Marcel Schulz, WP Sebastian Pfeiffer, StB Julia Kleizun, Danil Dudenkov und WP Mahmut Yigit (v.l.n.r.).

Talente entdecken, Kontakte knüpfen, Netzwerke erweitern – dafür bot der Fach- und Informationstag „Accounting Profession meets Campus“ am Samstag, den 17. Juni an der Hochschule Darmstadt die besten Voraussetzungen. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater von 16 Arbeitgebern tauschten sich mit über 200 Wirtschaftsstudierenden von Hochschulen aus Hessen, Bayern und Rheinland-Pfalz aus.

Mit einem eigenen Stand vertreten war auch ein Team des VdW südwest, repräsentiert durch seine Mitarbeiter WP Sebastian Pfeiffer, WP Mahmut Yigit, StB Julia Kleizun, Marcel Schulz und Danil Dudenkov. In einem Workshop und zahlreichen Einzelgesprächen stellten sie ihr Berufs-

feld als Prüfer und Berater im Dienst der Mitglieder vor. Alle Arbeitgeber boten mit diversen Vorträgen und Workshops zu aktuellen Branchenthemen das Rahmenprogramm. Mehr als die Hälfte dieser Veranstaltungen befasste sich mit dem Thema Nachhaltigkeit. So auch der Workshop des VdW. „In dem Workshop haben wir diskutiert, welche finanziellen Auswirkungen die energetische Sanierung der Gebäudebestände in den kommenden 20 Jahren haben kann und welche Finanzierungsformen hierfür in Frage kommen“, so Sebastian Pfeiffer.

„Insgesamt werten wir die Messeteilnahme bereits jetzt als Erfolg, denn der Messebesuch eignet sich sehr gut, um uns als attraktiven Arbeitgeber, der in der Hochschullandschaft noch nicht so bekannt ist, zu präsentieren“, zieht Julia Kleizun Bilanz. Der Erfolg in der Vergangenheit – insbesondere bei dieser alle zwei Jahre stattfindenden Messe – lässt hoffen. „Wir haben bei dieser Messe sehr gute Nachwuchskräfte kennengelernt. Wir sind guter Dinge“, resümiert Mahmut Yigit.



Viele Interessenten: Der Stand des Verbands war gut besucht.



Ansprechpartnerin:
Bianka Ranzenberger
 Tel.: 069 97065-155
bianka.ranzenberger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Neu beim Verband: Mirjana Bibic Teamassistentin Steuerabteilung



Seit Mai unterstützt Mirjana Bibic die Steuerabteilung des Verbands.

Seit dem 1. Mai unterstützt Mirjana Bibic die Steuerabteilung als Teamassistentin.

Geboren in Sarajevo (Bosnien und Herzegowina) absolvierte sie ein betriebswirtschaftliches Studium an der Universität für Wirtschaftsstudien in Novi Sad (Serbien) als Master-Wirtschaftsinformatikerin. Nach dem Abschluss arbeitete sie als Quality-Assurance-Spezialist in einem amerikanischen IT-Unternehmen. Später war sie als Vertriebsleiterin tätig, bevor sie als Key Account Manager in ein Chemie-Unternehmen wechselte. Anschließend arbeitete sie als Administration Spezialist eines Deutschen Unternehmens in Novi Sad. Hier sammelte sie Erfahrung im Bereich Buchhaltung und in der Erstellung von Finanzberichten. Ende 2017 zog sie nach Deutschland, ihre heutige Wahlheimat.

Die freie Zeit verbringt Mirjana Bibic gerne mit Familie und Freunden. Ihre Leidenschaft ist das Radfahren, aber sie entspannt auch gerne beim Wandern, insbesondere am Feldberg.

„Ich freue mich auf die Zusammenarbeit und bedanke mich bei den Kolleginnen und Kollegen sehr herzlich für den guten Empfang“, so Mirjana Bibic.

„Ein herzliches Willkommen an Frau Bibic! Sie ist eine tolle neue Kollegin und passt gut in unser Team. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit“, sagt Claudia Brännler-Grötsch.

ARBEITEN IN DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

Die Wohnungswirtschaft ist vielfältig – und Sie können Teil davon sein. Als Arbeitgeber bieten Ihnen unsere Wohnungsunternehmen viele Möglichkeiten, Ihre Fachkenntnisse einzusetzen, als Verband bieten wir Ihnen die Chance, in der Wohnungswirtschaft etwas zu bewegen. Unsere Mitgliedsunternehmen und wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

www.vdwsuedwest.de/stellenangebote

ANZEIGE

Mehr Nachhaltigkeit in der Modernisierung mit leistungsstarken Hybridlösungen von Bosch.



Compress 5000 AW



Flow Fresh FF 20



Condens 7000 F

www.bosch-homecomfort.de

Bei Fragen einfach: bit.ly/wowi-2023 oder QR-Code scannen:



Neu beim Verband: Hubert Eisenreich Steuerberater



Mit Hubert Eisenreich hat die Domizil-Revisions AG einen erfahrenen Steuerberater gewinnen können.

Seit dem 12. Juni arbeitet Hubert Eisenreich bei der Domizil-Revisions AG als Steuerberater. Er unterstützt das Team von Anke Kirchhof bei der steuerlichen Beratung der Mandanten.

Geboren auf der Schwäbischen Alb absolvierte er ein betriebswirtschaftliches Studium an der Justus-Liebig-Universität in Gießen und blieb auch danach in Hessen. Nach dem Abschluss als Diplom-Kaufmann arbeitete er knapp zehn Jahre bei einer mittelgroßen, rechtsanwaltsorientierten Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in Frankfurt am Main, zuerst als Prüfungs- und Steuerassistent, später als Steuerberater. Im Anschluss vertiefte er seine Berufserfahrung über mehr als 20 Jahre als Geschäftsführer einer kleinen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft in Langen.

Seine freie Zeit verbringt er gerne mit Familie und Freunden, seine Lieblingsbeschäftigungen sind Musik (hören), Lesen und Sport, hier vor allem Fußball und Fahrradfahren. Sein Fußballherz schlägt für einen westdeutschen, traditionsreichen Verein vom Niederrhein.

„Ich freue mich auf die Zusammenarbeit und möchte mich bei den Kolleginnen und Kollegen für den sehr freundlichen Empfang herzlichst bedanken“, so Hubert Eisenreich.

„Wir freuen uns sehr, Herrn Eisenreich im Verband begrüßen zu dürfen. Mit seinen Kompetenzen und Qualitäten passt er perfekt in unser Steuerberatungsteam. Auf eine gute Zusammenarbeit!“

Claudia Brännler-Grötsch
Vorstand, VdW südwest

„Wir freuen uns sehr, Herrn Eisenreich im Verband begrüßen zu dürfen. Mit seinen Kompetenzen und Qualitäten passt er perfekt in unser Steuerberatungsteam. Auf eine gute Zusammenarbeit!“, sagt Claudia Brännler-Grötsch.

ANZEIGE

!nnotec
abfallmanagement

*Spannend ist, was nicht drin ist!

Abfallmanagement:
+ **Unser Booster**
für Ihre Klimabilanz

www.innotec-gruppe.de

Ausstellung: Deutscher Bauherrenpreis Diskussionsrunde im Zentrum Baukultur



Panel-Teilnehmer und Moderatoren: Andreas Gröhbühl (VdW RW), Wolfgang Tuch (Stadt Köln), Filip John (Gemeinnütziges Siedlungswerk Frankfurt), Edda Kurz (Architektenkammer Rheinland-Pfalz), Felix Edlich (Finanzministerium Rheinland-Pfalz) und Matthias Berger (VdW südwest, v.l.n.r.).

Ende April startete die Wanderausstellung über die Projekte des Deutschen Bauherrenpreises im Zentrum Baukultur Rheinland-Pfalz in Mainz. Alle Projekte stehen für die gelungene Verbindung von hoher architektonischer Qualität und tragbaren Kosten. Die dramatisch verschärfte Kostensituation in den letzten Jahren, lässt die Herausforderung, Qualität und Bezahlbarkeit zusammenzubringen, allerdings noch einmal größer und wichtiger werden, als sie es ohnehin schon immer war.

PRÄSENTATION VON „MARY & ABE“

Anlässlich der Ausstellungseröffnung wurden zwei nominierte Projekte beispielhaft vorgestellt. Filip John, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH Frankfurt, präsentierte die Lincoln Siedlung, „Mary & Abe“ in Darmstadt. Dort wurde ein lebendiges Quartier mit Wohngruppen und einer gelungenen sozialen Infrastruktur geschaffen. Das Wohnprojekt ist Teil der ehemaligen „Lincoln Family Housing Area“, ein Konversionsgebiet im Darmstädter Süden. Mit der eigenständigen, aber harmonisch eingefügten zweigeteilten Blockrandbebauung werden die vielfältigen Typologien im neu entstehenden Stadtteil ergänzt und bereichert.

Der digital zugeschaltete Jörn Rickmann, Leiter der Abteilung Bauplanung der GAG Immobilien AG Köln, stellte gemeinsam mit Wolfgang Tuch, Stadt Köln, die „Wohnbebauung Robertstraße“ in Köln vor. Bei diesem Projekt stand die Einbindung des Wohngebäudes in das Quartier ebenso im Mittelpunkt wie qualitätssichernde Verfahren. Es wurde eine Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros durchgeführt, von denen letztlich die Entwürfe zweier Büros vereint und umgesetzt wurden. Insgesamt wurden bei dieser Wohnbebauung in einer prekären Nachbarschaft durch die Innenentwicklung neben den Wohnungen auch öffentlicher Freiraum und eine Erschließung des Areals geschaffen, die vorher so nicht möglich war. Die Innenentwicklung hat hier nicht nur mehr Dichte, sondern auch eine höhere Qualität für alle im Quartier geschaffen.

SPANNENDE DISKUSSION

Matthias Berger (VdW südwest) und Andreas Gröhbühl (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen) moderierten im Anschluss eine Diskussionsrunde. Darin waren sich das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, vertreten durch Felix Edlich (Leiter der Bauabteilung), Edda Kurz (Vizepräsidentin der Architekten-

kammer Rheinland-Pfalz) sowie die Vertreter der Wohnungswirtschaft einig, dass die Qualitätssicherung gepaart mit tragbaren Kosten, derzeit eine der wichtigsten Aufgabe ist. Das Ministerium hält dafür aktuell in Rheinland-Pfalz gute Förderkonditionen bereit, um Planungssicherheit für Investoren zu gewährleisten. Für die Sicherung qualitätsvollen Bauens sind entsprechende Verfahren, beispielsweise die Konzeptvergabe, unbedingt miteinzuziehen. Diese Vergabeform sei darauf ausgerichtet, Qualität zu dauerhaft sichern, erläuterte Edda Kurz. Das Verfahren solle vornehmlich die Gebäudequalität in Kommunen sichern, die öffentliche Grundstücke zur Verfügung haben, aber selbst nicht als Bauherr auftreten möchten. Diese Grundstücke können über das Verfahren an Planungsbüros mit dem besten Konzept vergeben werden. Hier kann die Kommune mitsteuern und soziale, ökologische aber auch gestalterische Gesichtspunkte vorgeben, sie ist aber auch gefordert, die Voraussetzungen für Qualität durch solche Verfahren zu schaffen.



Ansprechpartner: Matthias Berger
 Tel.: 069 97065-300
matthias.berger@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de



Die Besucher konnten alle nominierten Projekte an den verschiedenen Ständen begutachten.

Mehr über das Projekt „Mary & Abe“ finden Sie in VdW aktuell 1/2023.





Wohnquartier Thaerstraße © Bitsch+Bienstein Architekten PartGmbB BDA, Wiesbaden

Tag der Architektur 2023

Prämierte Projekte von Mitgliedsunternehmen

Unter dem Motto „Architektur verwandelt“ fand vom 24. und 25. Juni der Tag der Architektur statt. Architekturbüros und Bauherren präsentierten den Besuchern die Ergebnisse ihrer Arbeit und führten vor Ort durch die von einer Fachjury ausgewählten Projekte.

Insgesamt konnten die Besucher in diesem Jahr [101 Projekte in Hessen](#) und 57 Projekte in Rheinland-Pfalz mit Beispielen gelungener Alltagsarchitektur besichtigen. Die meisten der Objekte sind üblicherweise für die Besucher nicht öffentlich zugänglich, so dass der Tag eine tolle Möglichkeit bot, hinter die Kulissen zu schauen. Die Mitgliedsunternehmen des VdW südwest waren auch in diesem Jahr wieder zahlreich vertreten: In Hessen wurden insgesamt neun Projekte für den Tag der Architektur prämiert.

Die Nassauische Heimstätte|Wohnstadt war in diesem Jahr mit insgesamt drei Projekten vertreten. In dem unter Denkmalschutz stehenden Einzeldenkmal „[Altes Gericht](#)“ in Wiesbaden sind nach dem Umbau insgesamt 48 neue Mietwohnungen auf ca. 3.800 Quadratmetern entstanden. Die ehemaligen Gerichtssäle werden künftig gewerblich genutzt. In unmittelbarer Nähe entstand der „[Campus Altes Gericht und Hochschule Fresenius](#)“. Mit dem Neubau der Fachhochschule sowie der Neustrukturierung des Gerichtsgebäudes zum Innovationshub konnte der Innenhof als innerstädtischer Campus umgebaut werden. Durch die



Altes Gericht, Wiesbaden

© KISSLER EFFGEN + PARTNER ARCHITEKTEN, Wiesbaden

Bebauung entstand ein großzügiger Freiraum, der durch eine Vielzahl von Pflanzflächen den Hof strukturiert und damit einen Rahmen für die Flächen der Außengastronomie bildet. Als drittes Projekt der NHW konnte der „[Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Freiligrathstraße](#)“ in Frankfurt besichtigt werden, der in Kooperation mit der Lebenshilfe Frankfurt am Main e.V. entstand. Insgesamt wurden 54 Mietwohnungen errichtet, unter anderem eine inklusive Wohngemeinschaft für junge Menschen mit und ohne Behinderung.

Die GBO Gemeinnützige Baugesellschaft Offenbach am Main präsentierte den Neubau der „[Förderschule](#)“ in Of-

fenbach. Das neue Schulgebäude beinhaltet eine Versammlungsstätte, Klassenräume, eine Verwaltung, einen Therapiebereich, ein Lehrschwimmbekken und eine Bewegungshalle. Das Gebäude ist größtenteils eingeschossig umgesetzt worden. Dank verschiedener Durchbrüche entstanden interessante Ausblicke in die Innenhöfe.



Campus Altes Gericht und Hochschule Fresenius
© Günter Schüller, Mainz

auch für kleine Veranstaltungen wie Lesungen, Vorträge etc. genutzt werden kann, lädt zum Verweilen ein. Außerdem wurden im zweiten Obergeschoss zwei Wohnungen errichtet.



Förderschule
© Eibe Sönnecken, Wiesbaden



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Freiligrathstraße
© Julius Schwarzer, Frankfurt am Main



Kita Berliner Viertel
© Thomas Ott, Mühlthal

Die gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim nahm in diesem Jahr mit zwei Projekten am Tag der Architektur teil. Der zweigeschossige Modulbau „[Kita Berliner Viertel](#)“ ist für vier Gruppen mit insgesamt 100 Kindern ausgelegt. Eine zeitlich kurz gefasste Planung und Erstellung sollte schnell neue Betreuungsplätze schaffen. Als zweites Projekt der gewobau konnte das Parkhaus „[P5 – Ersatzneubau einer Parkpalette für Anwohner](#)“ besichtigt werden. In der 70er-Jahre Großwohnsiedlung „Dicker Busch“ entstand ein Parkdeck mit insgesamt 69 Stellplätzen. Die neu gestalteten Außenanlagen und die Fassadengestaltung bilden eine Symbiose und werten damit den öffentlichen deutlich Raum auf.

Mitten in Hofheim entstand die „[neue Stadtbücherei](#)“. Bauherr war die Hofheimer Wohnungsbau. In dem 1.300 Quadratmeter großen Neubau befinden sich die Stadtbücherei und das Stadtarchiv. Ein Lese- und Kulturgarten, der



P5 – Ersatzneubau einer Parkpalette für Anwohner
© Marc Nehrbaß, SCHOYERER ARCHITEKTEN_SYRA, Mainz

Ebenfalls beim Tag der Architektur vertreten war die Bau-gesellschaft Hanau mit dem Projekt „[Wohngebäude Philipp-Reis-Straße](#)“. Die Bestandsgebäude aus den 70er-Jahren bestehen aus einem neun und einem elfgeschossigen



Neue Stadtbücherei
© Ramin Mohabat

Wohnhaus mit insgesamt 77 Mietwohnungen. Aufgrund des mangelhaften Brandschutzes war eine umfassende Sanierung notwendig. Im Zuge der brandschutztechnischen Ertüchtigungen wurde die Fassade umfangreich erneuert und die Gebäude wurden energetische modernisiert.

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft präsentierte den Neubau „Wohnquartier Thaerstraße“. In bester Wiesbadener Höhenlage entstanden ca. 160 Wohneinheiten.



Wohngebäude Philipp-Reis-Straße
© Lisa Farkas, Hanau

Die ehemals vorhandenen Wohnzeilen wurden abgerissen. Durch das „Verschieben“ der Neubauten an die Grundstücksränder entstanden großzügige Freiflächen. Die Außenflächen laden zur ungestörten gemeinschaftlichen und privaten Gartennutzung ein.



Ansprechpartnerin: Laura-Sophie Jacobus
Tel.: 069 97065-144
laura-sophie.jacobus@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/technik

Wohnbereiche sichern

Wir ziehen für jede Situation eine flexible Lösung aus der Schublade – ganz sicher!

Überzeugen Sie sich selbst unter

www.assaabloy.com/PEU

ASSA ABLOY
Opening Solutions

Experience a safer and more open world

Pilotprojekt Floripark der BG Langen

Naturnaher Park fürs Wohnquartier

Vor einem Jahr hat die Baugenossenschaft Langen eG mit dem Pilotprojekt „Floripark – Klein. Fein. Miteinander.“ begonnen: Auf einer knapp 1.000 Quadratmeter großen Freifläche an der Elbestraße 11-13 ist ein naturnaher Park für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnquartiers im Langener Norden entstanden, der am 13. Mai nun offiziell eingeweiht wurde. Gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern hat die Baugenossenschaft Ideen gesammelt und bei einer Pflanzaktion 11.000 heimische Blumenzwiebeln, -knollen, Stauden und Pflanzen gepflanzt sowie 1,1 Kilogramm Wildblumensamen ausgesät.



Wolf-Bodo Friers weihte den Floripark offiziell ein.

GEMEINSAMES MITEINANDER

Die Baugenossenschaft hat knapp 120.000 Euro aus Eigenmitteln in den Floripark investiert. Das Ziel: Neben der Verschönerung des Quartiers und der Steigerung der Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter soll der Floripark vor allem Ort zum gemeinsamen Miteinander, zum Entspannen und Mitmachen sein. Die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Liegenschaften dürfen sich gern bei der Pflege und Verschönerung des Floriparks engagieren. „Wir freuen uns, wenn unsere Mieterinnen und Mieter den Floripark fleißig nutzen, genau dafür haben wir ihn angelegt“, sagt Wolf-Bodo Friers, Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft Langen eG. Gemeinsame Aktionen bieten in unregelmäßigen Abständen Gelegenheit, sich einzubringen und die Nachbarschaft besser kennenzulernen.

Nicht zuletzt sorgt der Floripark mit seinen widerstandsfähigen, hitzeresistenten, heimischen Wildpflanzen für Ar-

tenvielfalt und trägt zur Klimaanpassung bei. Damit auch Kinder den Floripark uneingeschränkt nutzen können, hat die Baugenossenschaft auf giftige Pflanzen verzichtet.

Darüber hinaus wirkt ein naturnaher Park dem urbanen Hitzeinseleffekt entgegen. Durch die Nahverdichtung in der Stadt dominieren Asphalt, Beton und Stahl, die die Wärme speichern. Hochhäuser verhindern die Luftzirkulation. „Unsere Städte werden immer heißer, unsere älteren Mieterinnen und Mieter leiden immer mehr unter den tropische Temperaturen. Deswegen wollen wir auch hier Vorreiter sein bei der Schaffung von mehr Grün in der Stadt“, erklärt Friers. „Durch den Floripark sorgen wir für eine Abkühlung in der Nacht und für schattige Aufenthaltsflächen am Tag.“

Ein weiterer Vorteil der naturnahen Bepflanzung ist der geringere Pflegeaufwand: Die verblühten Pflanzen bleiben über den Winter stehen und werden nur wenige Male im Jahr gemäht. „Dadurch tun wir einerseits viel für die Umwelt und andererseits profitieren unsere Mieterinnen und Mieter langfristig von geringeren Betriebskosten durch weniger Gartenpflegeaufwand“, sagt Friers. Der Floripark soll zukünftig als Blaupause für weitere Projekte in anderen Wohnquartieren dienen.

Quelle: Baugenossenschaft Langen eG



Der Floripark – ein Ort zum Entspannen und Mitmachen.

Jubiläum mit Festveranstaltung 75 Jahre Gewo Wohnen Speyer



Dr. Axel Tausendpfund (r.) gratulierte Geschäftsführer Oliver Hanneder (l.) und der Aufsichtsratsvorsitzenden und Bürgermeisterin Stefanie Seiler (M.) mit der Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft.

ANZEIGE



Mit Wissen sind Sie einen entscheidenden Schritt voraus!



Wir bieten mit unseren Seminaren, Tagungen und Lehrgängen die Grundlage für lebenslanges Lernen – vom Quereinsteiger zur Führungskraft!

Fachtagung

Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft am 19.09.2023 in Frankfurt am Main oder Online

Auswahl unserer Lehrgangsangebote:

- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) – auch als Fernlehrgang buchbar!
- Immobilien Consultant (IHK)
- Wohnungseigentumsverwalter/in (IHK)
- Zertifizierte/r Verwalter/in nach § 26a Wohnungseigentumsgesetz
- Immobilienmakler/in (IHK)

Weitere interessante Veranstaltungen und Weiterbildungen – Online oder in Präsenz – finden Sie hier: www.sfa-immo.de

Wenn das kein Grund zum Feiern ist: Mitte Juni hat die Gewo Wohnen GmbH in Speyer zu ihrem 75-jährigen Jubiläum zu einer festlichen Veranstaltung eingeladen. Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand VdW südwest, r.) gratulierte dem Geschäftsführer der Gesellschaft Oliver Hanneder (l.) und der Aufsichtsratsvorsitzenden und Oberbürgermeisterin Stefanie Seiler (M.). Er überreichte beiden auch im Namen des GdW die Jubiläumsurkunde der Wohnungswirtschaft.

„Dank des kontinuierlichen Engagements und des verantwortungsbewussten unternehmerischen Wirkens kann die Gewo Wohnen GmbH auf eine mittlerweile 75-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken. Wir freuen uns, die Gesellschaft als Mitglied im Verband partnerschaftlich an unserer Seite zu wissen und wünschen für die Zukunft bei allen Entscheidungen eine glückliche Hand und alles erdenklich Gute“, sagte Tausendpfund.



Mietrechtstagung in Saarbrücken

Fragen und Fallstricke aus der Praxis

Vor über 30 Teilnehmenden der Mitgliedsunternehmen des VdW saar fand am 20. Juni im Saarbrückener Flughafengebäude die jährliche Veranstaltung zum aktuellen Mietrecht statt.

Die beiden Juristen des VdW südwest, Stephan Gerwing und Martin Sturm, erläuterten Fragen und Fallstricke der derzeitigen mietrechtlichen Praxis, wobei sie insbesondere auf aktuelle Rechtsprechung eingingen. Die Teilnehmenden nutzten die Gelegenheit, sich im offenen Austausch einzubringen und Fallgestaltungen aus ihrer täglichen Arbeit anzusprechen und zu klären.

Gerwing resümiert: „Die Diskussionen mit den Teilnehmenden waren für beide Seiten sehr bereichernd. Zum einen konnten wir einen guten Überblick über die wichtigsten rechtlichen Themen geben, zum anderen haben wir aus den Fragen noch einmal deutlich rausgehört, wo bei den Mitgliedsunternehmen derzeit der Schuh drückt.“



Über 30 Teilnehmende folgten den Vorträgen der Juristen des VdW südwest.



Ansprechpartner: Martin Sturm
 Tel.: 069 97065-177
martin.sturm@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

ANZEIGE

Wohngebäude von ALHO werden von Anfang an integral geplant, seriell vorgefertigt und sind dadurch um 70 Prozent schneller realisiert als in konventioneller Bauweise.

Bauen mit System: die ALHO Modulbauweise

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.

Ihre Ansprechpartnerin
Linda Klinkert

+49(2294)696-4886
linda.klinkert@alho.com
www.alho.com



MODULARE GEBÄUDE



Gaben Einblicke in aktuelle mietrechtliche Themen: Martin Sturm, Professor Dr. Ulf Börstinghaus und Stephan Gerwing.

Fachtagung Aktuelles Mietrecht Diskussionen rund um Fragen aus der Praxis

Praxisbezogene Rechtsfragen im Mietrecht standen im Fokus der Fachtagung „Aktuelles Mietrecht“, zu der der VdW südwest am 10. Mai in Frankfurt am Main einlud. Hauptreferent bei der Veranstaltung mit über 50 Teilnehmenden war Professor Dr. Ulf Börstinghaus, Richter am AG Dortmund a. D. und Honorarprofessor an der Universität Bielefeld. Der bundesweit renommierte und bekannte Mietrechtsexperte ist Gründungsmitglied und Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages. Bekanntheit erlangte er insbesondere durch zahlreiche Veröffentlichungen und Vorträge zum Mietrecht, Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Zivilprozessrecht.

Mieterhöhungen gehören wie Betriebskostenabrechnungen zu den wiederkehrenden Aufgaben im Vermietungsgeschäft. Zum 1. Juli 2022 wurden wichtige Vorschriften des Miethöherechts geändert und die Anforderungen an Mietspiegel und ihre Verwendung durch eine Verordnung präzisiert. Neben der Kenntnis dieser aktuellen Gesetzesvorschriften wurde auch das Wissen über aktuelle Rechtsprechung vermittelt. Der BGH hat in den vergangenen

Jahren zahlreiche grundlegende Entscheidungen zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und zum Erhöhungsverfahren veröffentlicht, die in der Tagung thematisiert wurden.

Nachdem Professor Börstinghaus durch diese komplexe Thematik geführt hat, referierten anschließend die VdW-Juristen Stephan Gerwing und Martin Sturm über neue Entwicklungen im Betriebskostenrecht und sind dabei auch auf die aktuelle BGH-Rechtsprechung dazu eingegangen. Ergänzend wurden zahlreiche Praxisfragen der Teilnehmenden im Laufe der Veranstaltung erörtert und ausführlich diskutiert.



Ansprechpartner: Stephan Gerwing
Tel.: 069 97065-178
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

Kurz und knapp Rechtsprechung

FORDERUNG AUS NEBENKOSTENJAHRES- ABRECHNUNG IST KEINE LAUFENDE MIETE

LG Berlin, Urteil vom 15. März 2023, Az.: 64 S 180/21

Auf Grundlage einer Jahresabrechnung nachgeforderte Nebenkosten sind keine (laufende) Miete im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB und spielen deswegen für die Vollständigkeit der Schonfristzahlung im Sinne des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB selbst dann keine Rolle, wenn die Kündigung ausdrücklich auch auf die Nebenkostennachforderung gestützt war.

DROGENHANDEL IN DER MIETWOHNUNG RECHTFERTIGT FRISTLOSE KÜNDIGUNG

LG München I, Beschluss vom 3. Juli 2022, Az.: 14 T 7020/22

Wird aus der gemieteten Wohnung heraus Handel mit Marihuana betrieben und dieses dort in erheblichem Maße (hier: 787 Gramm) aufbewahrt, stellt dies offenkundig eine massiv vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts dar, die zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Hierbei kommt es nicht darauf an, dass dies nicht durch den Mieter selbst, sondern durch dessen in der Wohnung (mit-)lebenden volljährigen Sohn geschieht. Die Straftat ist auch dann dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen.

NACHLÄSSIGKEIT DES MIETERS BEIM KEHR- UND MÜLLDIENST KEIN KÜNDIGUNGS- GRUND

LG Hanau, Hinweisbeschluss vom 10. Oktober 2022, Az.: 2 S 87/21

Ist in Miet-AGB vorgesehen, dass eine Verletzung der dem Mieter auferlegten Pflichten zur Reinigung gemeinschaftlicher Flächen oder eine Verletzung der Pflicht zum Herausstellen der Mülltonnen die Ersatzvornahme gegen Kostenerstattung auslösen kann, ohne ein Recht des Vermieters zur Kündigung des Mietvertrags aus diesem Grund zu thematisieren, lässt die Formulierung einer derart bestimmten Rechtsfolge in Ansehung von § 305 c II BGB jedenfalls die Auslegung zu, dass ein Kündigungsrecht nicht vorbehalten ist. Selbst die mehrfache Missachtung der dem Mieter obliegenden Reinigungs- und Mülltonnenpflichten stellt auch nach Abmahnung noch keinen

hinreichenden Kündigungsgrund dar, weil sich der Vermieter bereits in Ansehung der besonderen Bedeutung des Wohnraums für seinen Mieter auch jenseits von Allgemeinen Vertragsbedingungen auf eine Ersatzvornahme gegen Kostenerstattung verweisen lassen muss.



Ansprechpartner: Martin Sturm
Tel.: 069 97065-177
martin.sturm@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

ANZEIGE

FEEL. GOOD. HEALTHY. LIVING. EXPONA LIVING

Designbelag für den strapazierten Wohnbereich – Jedes Dessin ist zum Kleben und zum Klicken erhältlich und sechs authentische Hölzer sogar als moderne Fischgrät-CLIC-Planken.

Weil jede Wohnsituation andere Ansprüche stellt. Auch bei der Verlegung.

EXPONA LIVING bietet Lösungen. Für individuelle Statements beim Wohnen.

Entdecken Sie inspirierende Designs und innovative Bodenbeläge auf

www.objectflor.de

35. Erfahrungsaustausch Sozialarbeit Sozialmanagement in Ludwigshafen



Gastgeber der Sitzung war die GAG Ludwigshafen mit ihrem Vorstand Wolfgang van Vliet (4.v.l.) und Bereichsleiterin Constanze Kraus (stehend).

„Endlich wieder in Präsenz!“ lautete der einhellige Tenor der Mitglieder des Erfahrungsaustausches Sozialarbeit, als sie sich am 3. Mai zur ersten Präsenzsitzung seit nunmehr dreieinhalb Jahren bei der GAG Ludwigshafen trafen. Wie bei anderen Gremien des VdW südwest fand zwar auch hier zwischenzeitlich ein virtueller Austausch statt – und das sogar in einer engeren Taktung –, aber es zeigte sich gerade im Bereich des Sozialmanagements sehr deutlich, wie wichtig der persönliche Erfahrungsaustausch ist.

Im Fokus des Treffens stand das Sozialmanagement der GAG, sowohl im eigenen Bestand als auch bei der Entwicklung der Heinrich-Pesch-Siedlung. Auf einem mehr als zehn Hektar großen Areal entsteht derzeit in vier Bauabschnitten ein „urbanes Dorf“ für mehr als 2.000 Bewohner, das sich nicht nur durch Nachhaltigkeit und ein durchdachtes Mobilitätskonzept auszeichnen soll. Der Geschäftsführer der Heinrich-Pesch-Siedlung, Ernst Merkel, erläuterte den Anwesenden das Konzept sowie die Planungsdetails.

GAG-Vorstand Wolfgang van Vliet und sowie die Fachbereichsleiterin Constanze Kraus stellten das kommunalverbundene Unternehmen mit 206 Mitarbeitenden, die knapp 13.000 Wohn- und über 200 Gewerbeeinheiten verwalten, näher vor. Eine Zielsetzung der GAG ist hierbei die Förderung des Quartiergedankens und des sozialen Zusammenhalts; zwei Bereiche, die durch soziales Engagement vor Ort mit Servicebüros, sozialem Quartiersmanage-

ment und Mieterveranstaltungen sowie der Förderung von Sport, Kunst und Kultur umgesetzt werden.

Vertiefende Einblicke in das Sozialmanagement der GAG lieferte der Teamleiter der insgesamt sechs Mitarbeitenden in der Mieterberatung, Benno Biedermann. Die Schwerpunkte der täglichen Arbeit liegen neben der Entwicklung und Begleitung sozialer Projekte vor allem in der Beratung bei psycho-sozialen Problemlagen, der Schuldner- und Seniorenberatung, dem Quartiers- und Beschwerdemanagement sowie der Migrantenberatung, die Biedermann durch praktische Umsetzungsbeispiele veranschaulichte.

Im anschließenden Gespräch über aktuelle Belange aus den Wohnungsunternehmen tauschten die Teilnehmer ihre Erfahrungen mit dem Einsatz von Mediatoren aus und diskutierten ausführlich über die Themen Mieterbeirat, den Umgang mit erhöhten Betriebskostenabschlägen, der zunehmenden Anzahl von Nachbarschaftsbeschwerden, Möglichkeiten des Wohnungstauschs.

Der nächste Erfahrungsaustausch Sozialarbeit findet im Herbst bei der bauverein AG in Darmstadt statt. Interessenten sind herzlich eingeladen.



Ansprechpartnerin: Sabine Oefner
Tel.: 069 97065-128
sabine.oefner@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de

Firmenlauf in Frankfurt

Zehn Finisher vom VdW südwest

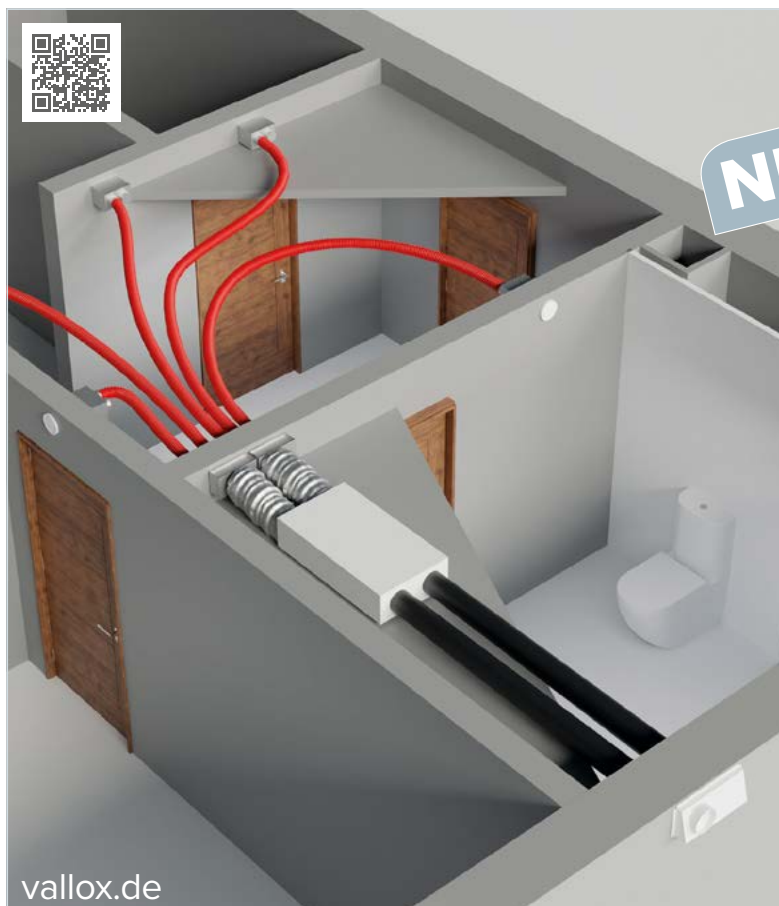


Geschafft: Glückliche Gesichter nach dem Zieleinlauf.

Fit wie ein Turnschuh! Zehn Kolleginnen und Kollegen des VdW südwest haben am 14. Juni erfolgreich am 5,6 Kilometer langen J.P. Morgan Corporate-Lauf durch die Frankfurter Innenstadt teilgenommen: Simone Beitzel, Catherine Greving, Julia Kleizun, Nicolas Bansmann, Phuong Duy Doan, Sebastian-Johannes Ernst, Kristijan Letec, Matthias Orth, Sebastian Pfeiffer und Martin Sturm.

Neben der sportlichen Herausforderung standen natürlich der Spaß und der Teamspirit im Vordergrund. Den strahlenden Gesichtern als „Finisher“ nach zu urteilen, musste auch niemand an seine Leistungsgrenze gehen. Es waren also noch genügend Reserven vorhanden, um am nächsten Tag direkt wieder 100 Prozent für die sozial orientierte Wohnungswirtschaft zu geben.

ANZEIGE



vallox.de

VALLOX
HOME of FRESH AIR

NEU

ValloSprint.

Komplette, zentrale Systemlösung für Neubau und Sanierung.

- ◆ Hohe Energieeinsparung mit bis zu 90% Wärmerückgewinnung.
- ◆ Hygienischer Luftaustausch für eine langfristige Sicherung des Immobilienwertes.
- ◆ Baustellengerechtes und vor-konfiguriertes Geräte- und Installationspaket pro Wohneinheit.
- ◆ Sehr leiser Betrieb.
- ◆ Attraktiver wie klar planbarer Anlagenpreis.

Fachausschuss für Genossenschaften Gesetzgeberischer Aktionismus verwirrt

Am 15. Juni hat in Oberursel die zweite von drei für 2023 geplanten Sitzungen des Fachausschusses für Genossenschaften stattgefunden. Gastgeberin war die Oberurseler Wohnungsgenossenschaft. Die Zusammenkunft der Genossenschaftsvorstände hatte mit einem Vorabendtreffen und einem gemütlichen Beisammensein begonnen. In der Sitzung am folgenden Tag berichteten zunächst die VdW-Vorstände Claudia Brännler-Grötsch und Dr. Axel Tausendpfund über aktuelle Entwicklungen aus den Verbandsbereichen Interessenvertretung und Prüfung/Steuern. Schwerpunkte waren hier die Vorstellung der geplanten Verbandsaktivitäten zur diesjährigen Landtagswahl in Hessen, die Neuerungen bei der Wohnraumförderung in Hessen und Rheinland-Pfalz sowie neue Entwicklungen im Bereich der Bilanzierung energetischer und klimaschützender Baumaßnahmen.

VdW-Justiziar Stephan Gerwing informierte die Sitzungsteilnehmer über aktuelle genossenschaftsspezifische Themen, wie die bundesweiten Aktivitäten zum einhundertjährigen Jubiläum des Internationalen Genossenschaftstags am 1. Juli.

Einen Schwerpunkt der Sitzung bildete die aktuellen Aktivitäten des Gesetzgebers in den Bereichen Klima und Energie. Die Irrungen und Wirrungen rund um das geplante Gebäudeenergiegesetz (GEG) führten nach Auffassung des Fachausschusses dazu, dass mittlerweile jegliche Verlässlichkeit und Planbarkeit für gewollte energetische Maßnahmen abhandenkommt. Auch fehlende politische Vorschläge und Vorstellungen von der Bewältigung der enormen Kostenlast trügen nicht zur Vereinfachung von dringend erforderlichen Maßnahmen bei. Es wurden verlässliche und realistische Rahmenbedingungen gefordert, aufgrund derer eine mittelfristige Planung zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands und der Wärme- und Energieversorgung ermöglicht werde. Begrüßt wurden die Pläne, zunächst eine kommunale Wärmeplanung vorzuschalten, um dann mit allen Beteiligten (Kommunen, Energieversorgern) strategische Fahrpläne aufstellen zu können.

Es nütze dennoch nichts, „den Kopf in den Sand zu stecken“. Vielmehr müsse jedes Unternehmen für sich im Rahmen des Machbaren Ansätze finden und aufgreifen, um sich dem Thema Klimaschutz und Energieeinsparung zu



Im malerischen Oberursel kamen die Fachausschussmitglieder zusammen.

öffnen, und zwar in gewisser zeitlicher Unabhängigkeit von der Geltung gesetzlicher Vorgaben.

Eine weitere Diskussion zum Thema ERP-Systeme verdeutlichte, dass das neue Wodis Yuneo-System von Aareon aktuell immer noch Probleme aufweist und noch weit von einer vollständigen Praxistauglichkeit entfernt ist. Hier ist ein langer Atem der Unternehmen gefordert, auch wenn viele anfängliche Systemfehler mittlerweile behoben werden konnten.

Zum Abschluss der Sitzung erfolgte noch ein Erfahrungsaustausch zum aktuellen Umsetzungsstand bei den Wohnungsbaugenossenschaften zu den Auswirkungen der TKG-Novelle und zu den mittlerweile zwischen Wohnungswirtschaft, Verbänden und TK-Versorgern ausgehandelten vertraglichen sowie preislichen Rahmenbedingungen.



Ansprechpartner: Stephan Gerwing
Tel.: 069 97065-178
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

Fachausschuss für Recht

Verabschiedung von Andrea Urban

Am 14. Juni fand bei der Nassauischen Heimstätte/ Wohnstadt in Frankfurt die diesjährige gemeinsame Sitzung des Fachausschusses für Recht mit dem Arbeitskreis Recht des VdW Rheinland Westfalen in Präsenz statt. Knapp 30 Teilnehmer aus beiden Verbänden bildeten einen würdigen Rahmen für die Verabschiedung der Vorsitzenden des Fachausschusses, Andrea Urban (GWH).

Andrea Urban führte knapp zwei Jahrzehnte den Vorsitz im Fachausschuss für Recht und war noch länger dessen Mitglied. Damit ging mit der aktuellen Sitzung auch eine Ära zu Ende. VdW-Justiziar Stephan Gerwing hob bei der Verabschiedung die Verdienste hervor, die Urban für den Ausschuss erworben hat. Eine jederzeit fachorientierte, unkomplizierte und vor allem stets persönliche und vertrauensvolle Zusammenarbeit prägte die vergangenen 20 Jahre. Unter großem Beifall der anwesenden Sitzungsteilnehmer wurde Urban in den ausschussbezogenen Ruhestand verabschiedet, dem sich ihr Ruhestand bei der GWH im Juli anschließt.



Stephan Gerwing überreichte Andrea Urban zum Abschied einen Blumenstrauß.

Verbandsgebieten und in diesem Jahr zum ersten Mal nach der Pandemie wieder vollständig in Präsenz.

Inhaltlich im Fokus standen aktuell in den Bereichen Klimaschutz und Energieeinsparungen vorherrschende gesetzgeberische Aktivitäten und deren rechtliche Umsetzungsfragen in der Unternehmenspraxis. Ob Heizungs austausch, Klimaförderung, kommunale Wärmeplanung hydraulischer Abgleich, Härtefallentschädigung für nicht leitungsgebundene Energieträger oder Balkonkraftwerke – die aktuelle Rechtsberatung der Verbände wird derzeit stark durch die Klimaschutzziele geprägt. Viele dieser Punkte sind mit einigen mietrechtlichen Fragestellungen verbun-

In guter Tradition kommen die beiden Gremien einmal im Jahr zu einer gemeinsamen Sitzung zusammen, wechselweise in den jeweiligen



Die Sitzung fand zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen des VdW RW statt.

den, etwa in Bezug auf Duldungs- und Durchführungspflichten sowie Kostenumlagerungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der TKG-Novelle stehen nahezu alle Wohnungsunternehmen vor dem Problem, dass sie mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren zum 30. Juni 2024 grundlegende Weichenstellungen bei der Multi-Mediaversorgung der Mieter vornehmen müssen. Hierzu ist es erforderlich, rechtzeitig technische, rechtliche, wirtschaftliche und strategische Grundsatzüberlegungen anzustellen. Mittlerweile liegen zwischen Wohnungswirtschaft, Verbänden und TK-Versorgern ausgehandelte vertragliche und preisliche Rahmenbedingungen vor, die vom Fachausschuss bewertet wurden. Offen bleiben insbesondere Fragestellungen zu Konstellationen, in denen Wohnungsunternehmen durch eigene Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften die TK-Versorgung ihrer Bestände vornehmen.

In einem Bericht aus dem GdW-Fachausschuss Recht berichtete Stephan Gerwing über aktuelle verbandübergreifende Themen und Diskussionen, wie die aktuelle Überarbeitung der GdW-Musteranstellungsverträge für Genossenschaftsvorstände und Umsetzungsfragen bei der neuen GdW-Mustersatzung. Und schließlich stellte Andrea Urban ein letztes Mal in ihrem „persönlichen Tagesordnungspunkt“ interessante Urteile aus der Praxis für die Praxis vor.



Ansprechpartner: Stephan Gerwing
Tel.: 069 97065-178
stephan.gerwing@vdwsuedwest.de
www.vdwsuedwest.de/recht

Steuern und Bilanzierung:

Information 2. Quartal

GESETZGEBUNG

- | Übergangsfrist verlängert: Umsatzsteuerpflicht für Kommunen
- | Einkommensteuer
- | Mieterabfindung zwecks Sanierung: Vermieter kann Zahlung für Entmietung sofort als Werbungskosten absetzen
- | Verzicht auf Wohnungsrecht: Ausgleichszahlungen des Vermieters sind sofort abziehbare Werbungskosten
- | Stromerzeugung: Die aktuellen Steuerentlastungen für Photovoltaikanlagen
- | Photovoltaik: Steuerliche Erleichterungen lassen Betreiber aufatmen
- | Mietwohnungsneubau: Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr wird wieder eingeführt
- | Plattformen-Steuertransparenzgesetz: Onlineverkäufe ab 2023 werden dem Fiskus gemeldet
- | Häusliches Arbeitszimmer und Homeoffice: Welche Abzugsregelungen ab 2023 gelten
- | Abweichung vom Abflussprinzip: Umsatzsteuervorauszahlungen müssen in Zehntagefrist fällig und beglichen sein
- | Privathandy-Verkauf an den Arbeitgeber: Steuerfreie Gerätenutzung durch Arbeitnehmer ist zulässig
- | Tipp für Eheleute und Lebenspartner: Die richtige Steuerklassenwahl 2023
- | Verkürzte tatsächliche Nutzungsdauer: Wann sich eine schnellere Abschreibung von Immobilien erreichen lässt
- | Erhöhter Sparerpauschbetrag: Bitte überprüfen Sie jetzt Ihre Freistellungsaufträge
- | Erdbeben in der Türkei und Syrien: Unterstützungsleistungen leichter absetzbar
- | Häusliches Arbeitszimmer ab 2023: Welche Raumkosten in welcher Höhe abziehbar sind
- | Außergewöhnliche Belastungen: Welche Nachweise das Finanzamt bei Krankheitskosten verlangt
- | Inflationsausgleichsprämie läuft weiter: Bis zu 3.000 € bleiben steuer- und sozialabgabenfrei
- | Mitarbeiterbeteiligung: Wie sind die Erträge aus Mitarbeiterbeteiligungen steuerlich einzuordnen?
- | Mehr Netto vom Brutto: Lohnsteuer-Ermäßigung kann bis zum 30.11.2023 beantragt werden
- | Bausparvertrag: Bonuszinsen müssen bei Auszahlung auf einen Schlag versteuert werden
- | Altfälle bis 2014: Auch kurze Lehrgänge ermöglichen Werbungskostenabzug für Folgeausbildung
- | Rentenanpassung zum 01.07.2023: Kräftiger Anstieg hat auch steuerliche Folgen

- | Heilbehandlungskosten: Können Beiträge für das Fitnessstudio außergewöhnliche Belastungen sein?

UMSATZSTEUER

- | Geänderter Anwendungserlass: Behandlung von Gebühren als durchlaufende Posten
- | BMF reagiert auf Rechtsprechung: Steuerentstehung bei Teilleistungen
- | Infos zur umsatzsteuerlichen Behandlung: Überlassung eines Werbemobils
- | Umsatzsteuer auf Bauleistungen: Neues Merkblatt
- | Temporäre Billigkeitsregelung: Unberechtigter Steuerausweis durch juristische Person des öffentlichen Rechts
- | Unrichtiger Steuerausweis: Neues aus Luxemburg
- | Soziale Wohnraumförderung: Zuschuss ist nicht steuerbar
- | Nullsteuersatz für bestimmte Photovoltaikanlagen: Deutscher Steuerberaterverband nimmt Stellung
- | Neues aus Luxemburg: Minderung der Bemessungsgrundlage wegen Uneinbringlichkeit
- | Kurzfristige Beherbergung: Auch die Vermietung von Wohncontainern unterliegt ermäßigter Umsatzsteuer
- | Photovoltaikanlagen: Finales BMF-Schreiben zum Nullsteuersatz
- | Spenden für die Ukraine: Keine Besteuerung unentgeltlicher Wertabgaben

GEWERBESTEUER

- | Gewerbesteuerliche Hinzurechnung: Übernommene Wartungskosten des Leasingnehmers schlagen zu Buche
- | Hinzurechnungen: Sind Aufwendungen für gemietete Werbeflächen bei der Gewerbesteuer zu berücksichtigen?
- | Gewerbesteuerliches Schachtelprivileg: Wann erfolgt die Gewinnkürzung aufgrund des Schachtelprivilegs?

GRUNDERWERBSTEUER

- | Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes: Wann wird der Erwerb im Flurbereinigungsverfahren verwirklicht?
- | Öffentlich geförderter Wohnraum: Pflicht zur verbilligten Vermietung erhöht nicht die Grunderwerbsteuer

ABGABENORDNUNG

- | Datenübermittlung von Dritten: Bescheidänderung bei fehlerhafter Berücksichtigung
- | Dreitagesfiktion: Wann beginnt die Einspruchsfrist bei späterer Zustellung des Bescheids?

SONSTIGE

- | Zulässige Ergänzungsabgabe: Solidaritätszuschlag als verfassungsgemäß eingestuft
- | Auch in der Niedrigzinsphase: Säumniszuschläge von 12 % pro Jahr sind rechters

GESETZGEBUNG

ÜBERGANGSFRIST VERLÄNGERT: UMSATZSTEUER-PFLICHT FÜR KOMMUNEN

Mit der gesetzlichen Neuregelung zur Unternehmereigenschaft nach § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) ist für juristische Personen des öffentlichen Rechts (jPöR) eine neue Zeitrechnung angebrochen. In der Vergangenheit galten jPöR ausschließlich im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art als umsatzsteuerliche Unternehmer. Während originär hoheitliche Tätigkeiten auch weiterhin von der Umsatzsteuer ausgenommen sind, werden Leistungen, die jPöR unter den gleichen rechtlichen Bedingungen wie private Unternehmer erbringen oder die andere Wirtschaftsteilnehmer genauso wie die öffentliche Hand erbringen könnten, nach der neuen Rechtslage nun umsatzsteuerlich relevant. Daher sind beispielsweise Leistungen wie die Überlassung von Parkplätzen oder die Beglaubigung von Dokumenten auf eine mögliche Umsatzsteuerpflicht zu prüfen.

Einer Pressemitteilung des Finanzministeriums Thüringen ist zu entnehmen, dass der Freistaat die Neuregelung erst ab dem 01.01.2025 anwenden wird. Die Kommunen können jedoch selbst entscheiden, ob sie die alte Regelung noch längstens bis zum 31.12.2024 anwenden oder bereits unter der neuen Rechtslage tätig werden.

Sofern Kommunen die Verlängerung der Frist in Anspruch nehmen, liegen bis zum 31.12.2024 auf kommunaler Ebene nur dann steuerbare Umsätze vor, wenn diese im Rahmen eines Betriebs gewerblicher Art oder eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs erbracht werden. Unterhält eine Kommune weder einen Betrieb gewerblicher Art noch einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und bezieht sie auch keine innergemeinschaftlichen Leistungsbezüge, so sind auch keine Umsatzsteuer-Voranmeldungen oder Jahreserklärungen abzugeben. Für Leistungen außerhalb eines Betriebs gewerblicher Art oder eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs darf in Rechnungen und Verträgen keine Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen werden. Sollte Umsatzsteuer ausgewiesen sein, wird diese gegenüber dem Finanzamt auch geschuldet.

Wird die Verlängerung der Frist nicht in Anspruch genommen, müssen die Kommunen ihre ursprüngliche Optionserklärung gegenüber dem Finanzamt widerrufen. Spätestens allerdings zum 01.01.2025 müssen die Kommunen § 2b UStG anwenden und für bestimmte Leistungen Umsatzsteuer ausweisen.

Hinweis: Die Neuregelung sollte eigentlich bereits ab dem 01.01.2023 greifen. Durch das Jahressteuergesetz 2022 wurde die zwingende Anwendung des § 2b UStG jedoch noch einmal um zwei Jahre verschoben.

FinMin Thüringen, Pressemitteilung v. 11.01.2023

EINKOMMENSTEUER

MIETERABFINDUNG ZWECKS SANIERUNG: VERMIETER KANN ZAHLUNG FÜR ENTMIENTUNG SOFORT ALS WERBUNGSKOSTEN ABSETZEN

Wenn ein Mietobjekt umfassend saniert werden soll, bieten Vermieter ihren Mietern mitunter Abfindungen für die vorzeitige Kündigung des Mietvertrags und die Räumung der Wohnung an. Solche Mieterabfindungen sind für den Vermieter zwar kostspielig, die Sanierung eines „entmieteten“ Hauses geht dafür dann aber häufig schneller und unkomplizierter vonstatten, da bei den Bauarbeiten keine Rücksicht mehr auf die Belange der Mieter genommen werden muss.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass Vermieter gezahlte Mieterabfindungen sofort als Werbungskosten abziehen dürfen. Im zugrunde liegenden Fall hatte eine Vermietungsgesellschaft ein vermietetes Mehrfamilienhaus (Baudenkmal) erworben und den Mietern vor der Sanierung insgesamt 35.000 € für deren Auszug gezahlt. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Abfindungen zusammen mit den Sanierungskosten zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören würden, so dass sie nur über die Gebäudeabschreibung steuerlich geltend gemacht werden dürften.

Der BFH ließ hingegen einen Sofortabzug der Abfindungen bei den Vermietungseinkünften zu und verwies darauf, dass zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten nur Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen können, somit nur bauliche Maßnahmen am Gebäude. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des Einkommensteuergesetzes („Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“). Mieterabfindungen gehören nicht zu den baulichen Maßnahmen. Die Entmietung ist kein Teil der Instandsetzung oder Modernisierung der Gebäudesubstanz. Unerheblich war für den BFH, dass zwischen den

Abfindungen und der Sanierung ein Veranlassungszusammenhang bestanden hatte.

BFH, Urt. v. 20.09.2022 – IX R 29/21

Verzicht auf Wohnungsrecht: Ausgleichszahlungen des Vermieters sind sofort abziehbare Werbungskosten

Kann eine Immobilie nicht vermietet werden, weil sie noch durch ein Wohnungsrecht „blockiert“ ist, lassen sich Ausgleichszahlungen an den Wohnungsberechtigten zur Aufgabe seines Rechts als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften abziehen. Dies geht aus einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) hervor.

Geklagt hatte ein Mann, der ein Erbbaurecht für eine Doppelhaushälfte geerbt hatte, die mit einem Wohnungsrecht zugunsten eines Dritten belastet war. Dieser Dritte verzichtete gegen Zahlung von 40.000 € auf das Wohnungsrecht und verpflichtete sich, das Gebäude zu räumen. Nachdem das Objekt freigestellt und renoviert worden war, begann der Kläger mit der Vermietung. Die von ihm geleistete Ausgleichszahlung machte er als vorab entstandene Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften geltend. Das Finanzamt ordnete die Zahlung jedoch den Anschaffungskosten des Gebäudes zu, so dass sie sich lediglich über die

2-%-ige Abschreibung steuermindernd auswirkte.

Der BFH ließ hingegen den sofortigen Werbungskostenabzug zu und erklärte, dass ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Ausgleichszahlung und den Vermietungseinkünften bestanden habe. Durch den Verzicht des Wohnungsberechtigten sei der Kläger in die Lage versetzt worden, eine unentgeltliche Überlassung (Wohnungsrecht) durch eine entgeltliche Nutzungsüberlassung (Vermietung) zu ersetzen.

Hinweis: Auch die bei Löschung des Wohnungsrechts anfallenden Kosten für den Notar (Beurkundungskosten) waren sofort als Werbungskosten abzugsfähig.

BFH, Urt. v. 20.09.2022 – IX R 9/21

STROMERZEUGUNG: DIE AKTUELLEN STEUERENTLASTUNGEN FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hat der Gesetzgeber weitere steuerliche Erleichterungen für Photovoltaikanlagen beschlossen. Davon profitieren vor allem Inhaber oder Miteigentümer von kleineren Photovoltaikanlagen. Ziel ist es, den Ausbau von erneuerbaren Energien weiter zu fördern und die Installation und den Betrieb einer Photovol-

taikanlage nicht durch steuerliche Pflichten und bürokratische Hürden zu erschweren.

Das Finanzministerium Brandenburg weist nun noch einmal darauf hin, dass die Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen rückwirkend zum 01.01.2022 von der Einkommensteuer befreit sind. Voraussetzung ist, dass die Bruttonennleistung von Anlagen auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien 30 kWp bzw. 15 kWp je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen Gebäuden (z.B. Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Immobilien), insgesamt jedoch maximal 100 kWp pro Steuerpflichtigem oder Mitunternehmerschaft nicht übersteigt. Zudem wurde die bereits bestehende Gewerbebesteuerbefreiung für Photovoltaikanlagenbetreiber auf Anlagen bis zu 30 kWp ausgeweitet.

Des Weiteren gilt mit Wirkung zum 01.01.2023 für die Lieferung, die Einfuhr und den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie für die Installation einer Photovoltaikanlage (einschließlich Stromspeicher) der neue Umsatzsteuersatz von 0 %. In den Rechnungen des Leistungsempfängers wird daher keine Umsatzsteuer ausgewiesen. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Nullsteuersatzes sind erfüllt, wenn die Photovoltaikanlage sich auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, befindet und ihre installierte Bruttonennleistung maximal 30 kWp beträgt.

Bei Inbetriebnahme bzw. Erweiterung einer Photovoltaikanlage besteht jedoch auch weiterhin die Verpflichtung zur elektronischen Anmeldung beim Finanzamt.

FinMin Brandenburg, Pressemitteilung 4/2023 v. 20.01.2023

PHOTOVOLTAIK: STEUERLICHE ERLEICHTERUNGEN LASSEN BETREIBER AUFATMEN

Wer mit einer Photovoltaikanlage in die grüne Energie- wende investierte, hatte bislang mit vielen steuerlichen Hürden und Fallstricken zu kämpfen. Abhilfe schafft nun das Jahressteuergesetz 2022: Einnahmen, die durch die Einspeisung von Strom in das öffentliche Netz erzielt werden, sowie der Eigenverbrauch bleiben ab sofort und sogar rückwirkend für das Jahr 2022 einkommensteuerfrei. Dies gilt allerdings nur im Zusammenhang mit Anlagen, die auf Einfamilienhäusern oder nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden, wie Garagen oder Nebengebäuden, installiert sind und maximal eine Bruttoleistung von 30 kWp erbringen.

Für größere Photovoltaikanlagen (z.B. auf Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden) entfällt die Besteuerung dann, wenn die Maximalleistung nicht mehr als 15 kWp je Wohn- oder Gewerbeeinheit beträgt. Beim Betrieb von mehreren Photovoltaikanlagen dürfen 100 kWp pro Steuerzahler aber nicht überschritten werden.

Die Einkommensteuerbefreiung gilt nicht nur für neu installierte Photovoltaikanlagen, sondern auch für alle bestehenden Anlagen. Für Besitzer von älteren Anlagen kann dies recht lukrativ sein, weil sie häufig noch hohe Einspeisevergütungen beziehen. Die gesamten Einnahmen und Ausgaben sind einkommensteuerlich nicht mehr relevant. Dies bedeutet aber auch, dass die Anschaffungskosten der Anlagen nicht mehr abgeschrieben werden dürfen.

Hinweis: Die Lieferung, das Anbringen und Anschließen einer Photovoltaikanlage können nach wie vor in der Einkommensteuererklärung als Handwerkerleistung mit 20 % (maximal 6.000 € pro Jahr) abgesetzt werden.

Wird eine neue Photovoltaikanlage mit einer Maximalleistung bis 30 kWp nach dem 01.01.2023 geliefert oder installiert, entfällt zudem die Umsatzsteuer auf den Kaufpreis. Der bisherige Umsatzsteuersatz von 19 % wurde auf 0 % herabgesetzt. Der neue Nullsteuersatz gilt ebenfalls für Stromspeicher und das Nachrüsten einer bestehenden Anlage sowie den Austausch von wesentlichen Komponenten wie Solarmodulen oder Wechselrichtern.

Bislang wurden Betreiber von Photovoltaikanlagen bei der Umsatzsteuer regelmäßig als Kleinunternehmer eingestuft, da die Umsatzsteuer auf die Stromproduktion gering ausfiel. Kleinunternehmer mussten schon bisher keine Umsatzsteuer auf Einspeisungen und Eigenverbrauch zahlen. Viele Privatleute wechselten jedoch freiwillig von der Kleinunternehmerregelung zur Regelbesteuerung, um sich als Unternehmer die beim Kauf gezahlte Umsatzsteuer erstatten zu lassen. Damit ging ein hoher bürokratischer Aufwand für den Betreiber und das Finanzamt einher, da laufend Umsatzsteuer-Voranmeldungen und eine jährliche Umsatzsteuererklärung abgegeben werden mussten.

Aufgrund des neuen Nullsteuersatzes kann die Kleinunternehmerregelung nun ohne finanziellen Nachteil angewandt werden. Für Photovoltaikanlagen, die vor dem 01.01.2023 in Betrieb genommen wurden, gelten jedoch die bisherigen Regelungen zur Umsatzsteuer weiter.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 17.01.2023

MIETWOHNUNGSNEUBAU: SONDERABSCHREIBUNG VON 5 % PRO JAHR WIRD WIEDER EINGEFÜHRT

Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hatte der Gesetzgeber bereits im Jahr 2019 eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % pro Jahr eingeführt, die für die ersten vier Jahre ab Fertigstellung neben der regulären Abschreibung in Anspruch genommen werden konnte. Diese Förderung galt aber nur, wenn der Bauantrag in den Jahren 2019 bis 2021 gestellt bzw. die Bauanzeige in diesem Zeitraum getätigt wurde. Ab dem Jahresbeginn 2022 war für Neubauprojekte somit keine Sonderabschreibung mehr möglich.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hat der Gesetzgeber die Sonderabschreibung nun in modifizierter Form wieder eingeführt und an die Einhaltung bestimmter Gebäudeeffizienzvorgaben gekoppelt. Die neuen Förderregelungen gelten nun für Baumaßnahmen, bei denen der Bauantrag in den Jahren 2023 bis 2026 gestellt oder eine Bauanzeige in diesem Zeitraum getätigt wurde. Wie bei der Vorgängerregelung darf in den ersten vier Jahren neben der regulären Abschreibung eine Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr abgezogen werden. Die neu errichtete Wohnung muss dafür in einem Gebäude liegen, das die Kriterien für ein sogenanntes Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40 erfüllt und dies durch das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen wird.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten dürfen zudem 4.800 € pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. In der früheren Regelung lag diese Baukostenobergrenze noch bei 3.000 €. Als Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung darf maximal ein Betrag von 2.500 € pro Quadratmeter Wohnfläche angesetzt werden (damals 2.000 €).

Hinweis: Die Baukostenobergrenze von 4.800 € darf nicht mit der Förderhöchstgrenze von 2.500 € verwechselt werden, denn Erstere entscheidet über das „Ob“ der Förderung, während Letztere lediglich die Höhe der Abschreibung deckelt.

Recherche Deubner Recht & Steuern

PLATTFORMEN-STEUTRANSPARENZGESETZ: ONLINE-VERKÄUFE AB 2023 WERDEN DEM FISKUS GEMELDET

Betreiber von Verkaufsplattformen im Internet sind seit diesem Jahr verpflichtet, die Geschäftsaktivitäten ihrer Nutzer an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden, welches die Daten dann an die Finanzämter weiterleitet. Diese Meldepflicht geht aus dem neuen Plattformen-Steuertransparenzgesetz hervor, mit dem

Deutschland eine entsprechende EU-Richtlinie umsetzt. Die erste Übermittlung für den Meldezeitraum 2023 ist im Januar 2024 durchzuführen.

Plattformen wie Ebay, Momox, Airbnb oder Etsy müssen demnach die Dienstleistungs- und Veräußerungsgeschäfte sowohl von professionellen Verkäufern als auch von Privatpersonen melden. Es gilt hierbei jedoch eine Bagatellgrenze von 30 Verkäufen pro Plattform und Jahr mit Einnahmen von insgesamt unter 2.000 €. Wer in diesem geringfügigen Rahmen auf Online-Plattformen tätig ist, wird also nicht gemeldet.

Hinweis: Ob Verkaufsaktivitäten auf Online-Plattformen letztlich in die Steuerpflicht führen, hängt sehr vom Einzelfall ab und sollte mit dem steuerlichen Berater besprochen werden. Wer seinen Keller oder Dachboden entrümpelt und den vorgefundenen Hausrat im Internet verkauft, muss in der Regel keine steuerlichen Konsequenzen befürchten, denn als Privatverkäufer ohne Gewinnerzielungsabsicht entfaltet seine Tätigkeit keine steuerliche Relevanz. Werden die Internetverkäufe aber immer weiter ausgebaut, kann die Schwelle von einem (regelmäßig steuerfreien) Privatverkauf zu einem (steuerpflichtigen) gewerblichen Handel überschritten werden.

Wer als Onlinehändler die Merkmale der Gewerblichkeit erfüllt, sollte frühzeitig mit offenen Karten spielen und seine Umsätze und Gewinne gegenüber dem Fiskus angeben. Da die Finanzbehörden nun über die Geschäftsaktivitäten informiert werden, lassen sich Verkäufe im großen Stil praktisch nicht mehr verheimlichen. Werden gewerbliche Händler im Nachhinein enttarnt, drohen ihnen erhebliche Steuernachzahlungen und Zinsforderungen sowie ein Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung.

BZSt, Information v. 16.01.2023

HÄUSLICHES ARBEITSZIMMER UND HOMEOFFICE: WELCHE ABZUGSREGELUNGEN AB 2023 GELTEN

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hat der Gesetzgeber neue Regelungen für den Abzug von Arbeitszimmeraufwendungen und der Homeoffice-Pauschale geschaffen und damit auf die Veränderungen in der Arbeitswelt reagiert, die sich im Zuge der Corona-Pandemie vollzogen haben. Bis zur Steuererklärung 2023 dauert es zwar noch ein bisschen, doch es schadet nicht, sich die Neuregelungen schon am Anfang des Steuerjahres zu Gemüte zu führen.

Ab 2023 gilt erstmals ein Wahlrecht für Erwerbstätige, die im Arbeitszimmer den Mittelpunkt ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit haben. Sie dürfen ihre

Raumkosten entweder - wie bisher - in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen und in unbeschränkter Höhe als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abrechnen oder alternativ eine Jahrespauschale von 1.260 € absetzen. Wählen sie die Pauschale, müssen sie dem Finanzamt die tatsächlich angefallenen Raumkosten nicht nachweisen.

Hinweis: Die Pauschale muss allerdings monatsweise gekürzt werden, wenn das häusliche Arbeitszimmer nicht das ganze Jahr über der Tätigkeitsmittelpunkt war. Für diese Kürzungsmonate lässt sich dann aber wiederum die Homeoffice-Pauschale abziehen, sofern weiterhin - zumindest überwiegend - von zu Hause aus gearbeitet und keine erste Tätigkeitsstätte aufgesucht wurde.

Bis einschließlich 2022 konnten Erwerbstätige ihre Raumkosten bei fehlendem Tätigkeitsmittelpunkt im häuslichen Arbeitszimmer zumindest beschränkt mit 1.250 € pro Jahr als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abziehen, sofern ihnen kein Alternativarbeitsplatz (im Betrieb ihres Arbeitgebers) zur Verfügung stand. Diese Fallvariante wurde ab 2023 abgeschafft. Erwerbstätige ohne Tätigkeitsmittelpunkt im häuslichen Arbeitszimmer können ihre Raumkosten nun nur noch im Wege der Homeoffice-Pauschale abziehen. Diese wurde ab 2023 auf 6 € pro Arbeitstag, maximal 1.260 € pro Jahr, erhöht. Es können also bis zu 210 Arbeitstage in der Steuererklärung abgerechnet werden. Bis einschließlich 2022 galt noch ein Tagessatz von 5 € und ein Höchstbetrag von 600 € pro Jahr, so dass maximal nur 120 Arbeitstage anerkannt werden konnten.

Hinweis: Für den Abzug der Homeoffice-Pauschale muss kein abgeschlossenes häusliches Arbeitszimmer vorliegen. Es genügt also auch, wenn die Tätigkeit in einer Arbeits-ecke, einem Durchgangszimmer oder am Esstisch ausgeübt wird. Die Pauschale von 6 € darf nur für Tage abgezogen werden, an denen der Erwerbstätige keine erste Tätigkeitsstätte außerhalb seiner Wohnung anfährt. Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn ihm im Betrieb dauerhaft kein eigener Alternativarbeitsplatz zur Verfügung steht. In diesem Fall können also die Entfernungspauschale und die Homeoffice-Pauschale zugleich für einen Tag abgezogen werden. Dies gilt beispielsweise für Lehrer, die vor oder nach dem Unterricht von zu Hause aus arbeiten.

Recherche Deubner Recht & Steuern

ABWEICHUNG VOM ABFLUSSPRINZIP: UMSATZSTEUER- VORAUSZAHLUNGEN MÜSSEN IN ZEHNTAGEFRIST FÄLLIG UND BEGLICHEN SEIN

Wenn Unternehmer ihren Gewinn durch Einnahmenüberschussrechnung ermitteln, müssen sie ihre Ausgaben in

dem Kalenderjahr absetzen, in dem sie diese geleistet haben (Abflussprinzip). Eine Ausnahme gilt für regelmäßig wiederkehrende Ausgaben wie z.B. Umsatzsteuervorauszahlungen: Diese dürfen noch im Jahr ihrer wirtschaftlichen Zugehörigkeit abgezogen werden, wenn sie kurze Zeit vor Beginn oder nach Beendigung dieses Jahres gezahlt worden sind.

Hinweis: Als „kurze Zeit“ definiert die höchstrichterliche Rechtsprechung einen Zeitraum von bis zu zehn Tagen vor bzw. nach dem Jahreswechsel (somit vom 22.12. bis 10.01.).

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun erneut bekräftigt, dass Umsatzsteuervorauszahlungen nur dann im Jahr ihrer wirtschaftlichen Zugehörigkeit als Betriebsausgaben abgezogen werden können, wenn sie innerhalb des Zehntagezeitraums sowohl fällig waren als auch geleistet wurden.

Geklagt hatte ein selbständiger Steuerberater, der seine Umsatzsteuervorauszahlungen für Dezember 2015 am 06.01.2016 geleistet hatte (also innerhalb der Zehntagefrist). Aufgrund einer erteilten Dauerfristverlängerung war die Vorauszahlung aber erst am 10.02.2016 fällig gewesen (somit außerhalb der Zehntagefrist). Der Berater wollte die Zahlungen im Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit (2015) als Betriebsausgaben absetzen und berief sich darauf, dass er schließlich innerhalb der Zehntagefrist gezahlt hatte. Der BFH lehnte jedoch ab, da die Fälligkeit der Vorauszahlungen außerhalb des Zehntagezeitraums gelegen hatte. Somit konnte eine Verbuchung zwingend erst im Zahlungsjahr 2016 erfolgen.

Hinweis: In einer anderen Fallkonstellation kann ein Betriebsausgabenabzug wegen der Zehntageregelung sogar komplett verlorengehen: Lehnt das Finanzamt einen Betriebsausgabenabzug im Jahr der Zahlung ab und will der betroffene Unternehmer daraufhin nachträglich einen Abzug im vorangegangenen Jahr der wirtschaftlichen Zugehörigkeit erreichen, kann es vorkommen, dass das vorangegangene Jahr verfahrensrechtlich nicht mehr änderbar ist, so dass die Ausgaben nicht mehr steuermindernd verbucht werden können. Einnahmenüberschussrechner sollten daher genauestens auf die korrekte zeitliche Zuordnung ihrer Umsatzsteuervorauszahlungen achten. Keine verfahrensrechtlichen Probleme haben sie, wenn die zu ändernde Steuerfestsetzung noch unter dem Vorbehalt der Nachprüfung steht. In diesem Fall können sie die Ausgaben nachträglich noch korrekt zuordnen, da die Steuerfestsetzung noch „in alle Richtungen“ änderbar ist.

BFH, Urt. v. 13.12.2022 – VIII R 1/20, NV

Privat Handy-Verkauf an den Arbeitgeber: Steuerfreie Gerätenutzung durch Arbeitnehmer ist zulässig

Von jedem Euro einer Gehaltserhöhung geht oft mehr als die Hälfte für Steuern und Sozialabgaben ab. Diesen erheblichen Abzügen können Arbeitsparteien entgegentreten, indem sie steuerbegünstigte oder steuerfreie Gehaltsbestandteile vereinbaren. Eine Möglichkeit: Vorteile, die einem Arbeitnehmer aus der privaten Nutzung von betrieblichen Datenverarbeitungs- oder Telekommunikationseinrichtungen (PCs, Laptops, Smartphones, Tablets, Handys) erwachsen, sind nach dem Einkommensteuergesetz steuerfrei. Der Arbeitgeber kann dem Arbeitnehmer also beispielsweise die laufenden Kosten für einen Handyvertrag lohnsteuerfrei erstatten, sofern der Vertrag mit dem betrieblichen Handy genutzt wird. Privates Telefonieren ist mit dem Gerät ausdrücklich erlaubt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun eine interessante Steuergestaltungsmöglichkeit abgesegnet: Im verhandelten Fall hatten die Arbeitnehmer ihre privaten Handys zunächst für einen symbolischen Preis von einem bis sechs Euro an ihren Arbeitgeber verkauft. Dieser stellte die Geräte dann anschließend den Arbeitnehmern wieder als betriebliches Telekommunikationsgerät für die private und dienstliche Nutzung zur Verfügung und übernahm die Kosten für die laufenden Mobilfunkverträge der Arbeitnehmer (gedeckelter Höchstbetrag nach ergänzender Vereinbarung zum Arbeitsvertrag). Die Kostenübernahme erstreckte sich auch auf den Aufwand für Wartung und Reparaturen. Die Überlassung der Geräte war an das Bestehen des Arbeitsverhältnisses geknüpft.

Das Finanzamt war nach einer Lohnsteuer-Außenprüfung der Auffassung, dass der vorherige Ankauf der privaten Handys ein steuerlicher Gestaltungsmissbrauch sei und die Kostenerstattung daher zu steuerpflichtigem Arbeitslohn führe. Der BFH entschied jedoch, dass die Kostenübernahme durch den Arbeitgeber steuerfrei zu belassen war. Die Handys waren durch den Verkauf an den Arbeitgeber betriebliche Telekommunikationsgeräte, da der Arbeitgeber zivilrechtlicher Eigentümer der Geräte geworden war. Die Handys waren den Arbeitnehmern auch nicht aufgrund einer Sonderrechtsbeziehung weiterhin zuzurechnen. Entscheidend war in diesem Zusammenhang, dass die Telefone nach dem Ende des Arbeitsverhältnisses an den Arbeitgeber herauszugeben waren und Letzterer als Eigentümer auch das Risiko trug, dass die Geräte beschädigt wurden oder „untergingen“. Den Arbeitnehmern war lediglich der Gebrauch der Geräte während des aktiven Arbeitsverhältnisses gestattet.

Nach Gerichtsmeinung bestanden keine Anzeichen für ein unwirksames Scheingeschäft. Zwischen den Vertragspartnern hatte Einigkeit über den Eigentumsübergang bestanden. Es lag ferner kein Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten vor. Der niedrige Kaufpreis der Geräte vermochte einen solchen Missbrauch nach Auffassung des BFH nicht zu begründen.

Hinweis: Die Steuerbefreiung für die Nutzung betrieblicher Telekommunikationsgeräte ist auch anwendbar, wenn die Geräte - wie im vorliegenden Fall - außerhalb der betrieblichen Räume genutzt werden (z.B. in der Privatwohnung).

BFH, Urt. v. 23.11.2022 – VI R 50/20

TIPP FÜR EHELEUTE UND LEBENSPARTNER: DIE RICHTIGE STEUERKLASSENWAHL 2023

In einem neuen Merkblatt hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) dargestellt, welche Besonderheiten im Jahr 2023 bei der Wahl der Lohnsteuerklassen gelten. Die Aussagen richten sich an Ehegatten und Lebenspartner, die beide Arbeitslohn beziehen. Demnach gilt:

- | Die Steuerklassenkombination III/V führt zu einem optimalen Lohnsteuereinbehalt, wenn der in Steuerklasse III eingestufte Ehegatte bzw. Lebenspartner ca. 60 % und der in Steuerklasse V eingestufte Partner ca. 40 % des gemeinsamen Arbeitseinkommens erzielt. Wählt man diese Steuerklassenkombination, muss allerdings später verpflichtend eine Einkommensteuererklärung abgegeben werden (Wegfall der Antragsveranlagung).
- | Ehegatten bzw. Lebenspartner können alternativ das Faktorverfahren beantragen, bei dem das Finanzamt die Steuerklasse IV in Verbindung mit einem steuermindernden Multiplikator (sog. Faktor) einträgt. Die Eintragung dieses Faktors führt dazu, dass die Lohnsteuerlast im Wesentlichen nach dem Verhältnis der Arbeitslöhne auf die Partner verteilt wird. Dieses Verfahren ist für Ehepaare und Lebenspartner mit einem großen Gehaltsunterschied interessant. Die hohe Lohnsteuerlast in Steuerklasse V wird für den geringer verdienenden Partner vermieden, so dass er einen höheren Nettolohn erhält.
- | Ehegatten und Lebenspartner sollten beachten, dass sich ein Steuerklassenwechsel bzw. die Nutzung des Faktorverfahrens auch auf die Höhe von Entgelt- bzw. Lohnersatzleistungen auswirken kann (z.B. Kurzarbeitergeld, Krankengeld, Elterngeld). Daher empfiehlt das BMF, sich vor einem Wechsel der Steuerklasse oder einem Wechsel in das Faktorverfahren beim zuständigen Sozialleistungsträger bzw. Arbeitgeber über die Folgen zu informieren.

| Wer seine Steuerklasse wechseln bzw. das Faktorverfahren beanspruchen will, muss sich an sein aktuelles Wohnsitzfinanzamt wenden. Ein entsprechender Antrag kann für das Jahr 2023 spätestens bis zum 30.11.2023 gestellt werden.

Hinweis: Das Merkblatt des BMF enthält Tabellen mit gestaffelten Arbeitslöhnen, aus denen Ehegatten und Lebenspartner die für sie günstigste Steuerklassenkombination ablesen können. Online lässt sich der voraussichtliche Lohnsteuereinbehalt in den verschiedenen Konstellationen unter www.bmf-steuerrechner.de durchspielen.

BMF, Merkblatt v. 14.02.2023

Verkürzte tatsächliche Nutzungsdauer: Wann sich eine schnellere Abschreibung von Immobilien erreichen lässt

Vermietete Immobilien im Privatvermögen, die ab 2023 fertiggestellt werden, können mit jährlich 3 % abgeschrieben werden (lineare Absetzung für Abnutzung, kurz AfA). Bei Fertigstellung vor 2023 gilt ein AfA-Satz von 2 %. Alte Gebäude mit Baujahren vor 1925 lassen sich mit 2,5 % abschreiben.

Hinweis: Sofern sich die Immobilie im Betriebsvermögen befindet und nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, gilt für Baujahre ab 1985 einheitlich ein AfA-Satz von 3 % (bei Baubeginn oder Kauf vor 2001: 4 %).

Vom Gesetz her wird also - je nach Fallgestaltung - eine typisierte Nutzungsdauer eines Gebäudes von 25, 33, 40 oder 50 Jahren angenommen. Die festen AfA-Sätze müssen unabhängig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes angewandt werden. Sie gelten auch für erworbene Bestandsimmobilien. Immobilieneigentümer haben aber in engen Grenzen die Möglichkeit, von den typisierten AfA-Sätzen abzuweichen und eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nachzuweisen, so dass sich die Abschreibung beschleunigen lässt. Aus dem Nachweis müssen sich Rückschlüsse auf die maßgeblichen Faktoren für die verkürzte Nutzungsdauer ergeben (z.B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung der Immobilie, rechtliche Nutzungsbeschränkungen). Das Bundesfinanzministerium hat nun dargelegt, wann die Finanzämter eine verkürzte Nutzungsdauer akzeptieren:

- | Es bedarf einer konkreten Rechtfertigung für eine verkürzte tatsächliche Nutzungsdauer. Der Eigentümer muss darlegen, dass das Gebäude vor Ablauf der typisierten Zeiträume bereits technisch oder wirtschaftlich verbraucht ist.

- | Eine verkürzte Nutzungsdauer kann beispielsweise anzuerkennen sein, wenn der Eigentümer bereits zum Abbruch des Gebäudes verpflichtet ist.
- | Für besondere Betriebsgebäude (z.B. Hallen in Leichtbauweise) kann sich eine verkürzte Nutzungsdauer bereits aus den amtlichen AfA-Tabellen ergeben. Gleiches gilt für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (z.B. Ladeneinbauten).
- | Für Mietereinbauten kann eine verkürzte Nutzungsdauer aus der begrenzten Mietdauer hergeleitet werden.
- | Die tatsächliche Nutzungsdauer wird auch durch den technischen Verschleiß beeinflusst. Hierfür ist etwa zu beurteilen, inwieweit die Tragstruktur des Bauwerks (insbesondere Wände und Dach) die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beschränkt.
- | Zum Nachweis einer verkürzten Nutzungsdauer muss ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von (un-)bebauten Grundstücken oder einer Person vorgelegt werden, die als Sachverständiger oder Gutachter entsprechend akkreditiert ist.

BMF-Schreiben v. 22.02.2023 – IV C 3 - S 2196/22/10006 :005

ERHÖHTER SPARERPAUSCHBETRAG: BITTE ÜBERPRÜFEN SIE JETZT IHRE FREISTELLUNGSAUFRÄGE

Inländische Banken und Kreditinstitute sind verpflichtet, eine Abgeltungsteuer von 25 % auf private Kapitalerträge einzubehalten und an die Finanzbehörden abzuführen. Anlegern steht allerdings ein jährlicher Sparerpauschbetrag zu, bis zu dessen Höhe vom Steuereinbehalt abgesehen wird. Der Pauschbetrag wurde zum 01.01.2023 von 801 € auf 1.000 € pro Person erhöht. Zusammenveranlagten Personen steht der doppelte Betrag zu, ab 2023 also 2.000 €.

Sparer können den Sparerpauschbetrag über sogenannte Freistellungsaufträge auf ihre Banken verteilen. Die jeweilige Bank stellt die Zinsen dann bis zum beantragten Betrag, maximal bis zur Höhe des Sparerpauschbetrags, von der Abgeltungsteuer frei. Das hat den Vorteil, dass die erwirtschafteten Zinsen dann direkt steuerfrei und „brutto für netto“ zur Auszahlung kommen. Zu beachten ist, dass der Sparerpauschbetrag nicht pro Bank gilt, sondern für alle vom Kapitalanleger erzielten Kapitalerträge eines Jahres.

Um die Erhöhung zum 01.01.2023 technisch möglichst einfach umzusetzen, haben Banken die bestehenden Freistellungsaufträge einfach prozentual erhöht. Somit müssen Bankkunden nicht zwingend tätig werden, wenn sie bereits Freistellungsaufträge erteilt haben. Es empfiehlt

sich aber, bereits erteilte Freistellungsaufträge von Zeit zu Zeit auf ihre Höhe hin zu überprüfen und abzuändern, sofern sich die erzielten Erträge bei den jeweiligen Banken „verschoben“ haben. Sind die Freistellungsaufträge nicht passgenau auf die Banken verteilt, kommt es mitunter zu einem unnötigen Abgeltungsteuereinbehalt, so dass der Anleger sich später die zu viel gezahlte Steuer über die Einkommensteuererklärung zurückholen muss. Dieser Aufwand kann vermieden werden, wenn die Freistellungsaufträge von vornherein passgenau auf die Zinszuflüsse bei den einzelnen Banken zugeschnitten wurden.

Wer häufiger die Bank wechselt, um sich den höchsten Zinssatz zu sichern oder von Neukundenangeboten zu profitieren, sollte ebenfalls darauf achten, dass er den freigestellten Betrag bei der bisherigen Bank auf die tatsächlichen Einnahmen herabsetzt und der neuen Bank einen Freistellungsauftrag über den noch nicht ausgenutzten Sparerpauschbetrag erteilt.

Hinweis: Die Freistellungsaufträge bei den einzelnen Banken lassen sich in der Regel online auf deren Internetseiten anhand von Formularen anpassen. Sparer sollten wissen, dass die Summe aller erteilten Freistellungsaufträge eines Jahres nicht höher sein darf als der einem Sparer insgesamt zustehende Pauschbetrag. Wer seine Freistellungsaufträge nicht korrekt verteilt hat, muss mit kritischen Rückfragen des Finanzamts rechnen, denn seit dem Jahr 2000 melden die Banken die Höhe der freigestellten Erträge jährlich an die Finanzverwaltung.

Lohnsteuerhilfe Bayern e.V., Pressemitteilung v. 07.02.2023

ERDBEBEN IN DER TÜRKEI UND SYRIEN: UNTERSTÜTZUNGSLEISTUNGEN LEICHTER ABSETZBAR

Unternehmen und Privatpersonen können ihre Unterstützungsleistungen für die Opfer der Erdbebenkatastrophe in der Türkei und in Syrien steuerlich unter erleichterten Voraussetzungen abziehen. Ähnlich wie beim Krieg in der Ukraine hat das Bundesfinanzministerium (BMF) mehrere Regelungen vorübergehend gelockert:

- | Vereinfachter Zuwendungsnachweis: Bis zum 31.12.2023 geleistete Spenden müssen dem Finanzamt nicht per Zuwendungsbestätigung nachgewiesen werden, wenn sie auf ein Sonderkonto eingezahlt wurden, das von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, inländischen öffentlichen Dienststellen oder inländischen anerkannten Verbänden der freien Wohlfahrtspflege für die Katastrophenhilfe eingerichtet wurden. Spenden auf diese Konten werden steuerlich anerkannt, wenn der Spender dem Finanzamt einen Bareinzahlungsbeleg,

einen Kontoauszug oder einen Ausdruck aus einem Onlinebanking-Portal vorlegt.

- | Betriebsausgabenabzug: Unternehmen können geleistete Zuwendungen zur Erdbebenhilfe als Betriebsausgaben abziehen, sofern sie sich dadurch wirtschaftliche Vorteile versprechen (z.B. Imageverbesserung). Es gelten die Abzugsregeln zu Sponsoring-Maßnahmen. Bis zum 31.12.2023 geleistete unentgeltliche Leistungen aus dem Betriebsvermögen an unmittelbar vom Erdbeben betroffene Geschäftspartner dürfen in voller Höhe als Betriebsausgaben verbucht werden, sofern diese Leistungen dazu dienen, die Geschäftsbeziehungen aufrechtzuerhalten - das steuerliche Abzugsverbot für Geschenke über 35 € gilt in diesen Fällen nicht. Andere Zuwendungen des Unternehmens, die nicht unter diese Fallgestaltung fallen, dürfen ebenfalls in voller Höhe als Betriebsausgaben abgezogen werden, sofern es sich um Zuwendungen von Wirtschaftsgütern oder sonstigen betrieblichen Nutzungen und Leistungen handelt (Geldleistungen sind nicht begünstigt).
- | Unterstützung von Arbeitnehmern: Unterstützungsleistungen des Arbeitgebers an einzelne betroffene Arbeitnehmer bleiben nur unter den besonderen Abzugsvoraussetzungen der Lohnsteuerrichtlinien steuerfrei, zum Beispiel ist eine Auszahlung durch eine unabhängige Einrichtung oder den Betriebsrat erforderlich. Diese Voraussetzungen hat das BMF nun vorübergehend aufgehoben. Auch Leistungen über 600 € pro Jahr sind nunmehr regelmäßig nicht als steuerpflichtiger Arbeitslohn zu behandeln.
- | Arbeitslohnspenden: Verzichten Arbeitnehmer zur Unterstützung von Erdbebenopfern auf die Auszahlung von Teilen ihres Arbeitslohns, so bleiben diese Lohnanteile steuerfrei, wenn die Geldmittel zugunsten einer Beihilfe des Arbeitgebers an geschädigte Arbeitnehmer des Unternehmens oder eines Geschäftspartners fließen oder auf ein zugelassenes Spendenkonto eingezahlt werden. Hinweis: Die erleichterten Abzugsvoraussetzungen gelten für Unterstützungsmaßnahmen, die in der Zeit vom 06.02. bis 31.12.2023 durchgeführt wurden bzw. werden.

BMF-Schreiben v. 27.02.2023 – IV C 4 - S 2223/19/10003 :019

HÄUSLICHES ARBEITSZIMMER AB 2023: WELCHE RAUMKOSTEN IN WELCHER HÖHE ABZIEHBAR SIND

Im Zuge der Corona-Pandemie hat das Arbeiten von zu Hause erheblich an Bedeutung gewonnen. Wer in den eigenen vier Wänden arbeitet, darf seine Raumkosten in der Regel steuerlich als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend machen. Ab 2023 gelten neue Regelungen für häusliche Arbeitszimmer. Die Steuerberaterkammer

Stuttgart hat die neuen Regelungen nun ausführlich beleuchtet:

Erwerbstätige, die im häuslichen Arbeitszimmer den Mittelpunkt ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit haben, dürfen ihre Raumkosten neuerdings entweder

- | in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen (in unbeschränkter Höhe) abrechnen oder
- | eine Jahrespauschale von 1.260 € absetzen. Wählen sie die Pauschale, müssen sie dem Finanzamt ihre tatsächlich angefallenen Raumkosten nicht mehr einzeln nachweisen.

Hinweis: Die Jahrespauschale ist personenbezogen, das heißt, der Betrag verdoppelt sich, wenn zwei Personen dasselbe Arbeitszimmer nutzen. Andererseits bedeutet dies auch, dass es bei der Nutzung von zwei Arbeitszimmern in verschiedenen Wohnungen durch dieselbe Person bei dem Höchstbetrag von 1.260 € bleibt. Die Pauschale muss zudem monatsweise gekürzt werden, wenn das häusliche Arbeitszimmer nicht das ganze Jahr über der Tätigkeitsmittelpunkt war. Für diese Kürzungsmonate können Erwerbstätige allerdings wiederum die Homeoffice-Pauschale von 6 € pro Tag abziehen, sofern sie weiterhin zumindest überwiegend von zu Hause aus gearbeitet und keine erste Tätigkeitsstätte aufgesucht haben.

Bis einschließlich 2022 konnten Erwerbstätige ihr häusliches Arbeitszimmer bei fehlendem Tätigkeitsmittelpunkt im Arbeitszimmer zumindest beschränkt mit 1.250 € pro Jahr abziehen, wenn ihnen kein Alternativarbeitsplatz (z.B. im Betrieb) zur Verfügung stand. Diese Fallvariante wurde ab 2023 abgeschafft. Erwerbstätige, deren Tätigkeitsmittelpunkt außerhalb des häuslichen Arbeitszimmers liegt, können ihre Raumkosten nun nur noch im Wege der Homeoffice-Pauschale abziehen (mit 6 € pro Arbeitstag, maximal 1.260 € pro Jahr).

Werden für ein häusliches Arbeitszimmer in Mittelpunktsfällen die tatsächlich entstandenen Raumkosten geltend gemacht, so sind die Gebäudekosten zusammenzurechnen. Dazu gehören Miete, Gebäudeabschreibung, Renovierungskosten, Schuldzinsen für Kredite, die zur Anschaffung, Herstellung oder Reparatur des Gebäudes genutzt wurden, Wasser-, Energie- und Reinigungskosten ebenso wie Kosten für Müllabfuhr und Gebäudeversicherung. Der abziehbare Anteil ist dann nach dem Verhältnis der Fläche des Arbeitszimmers zu der nach der Wohnflächenverordnung ermittelten Wohnfläche der Wohnung (einschließlich des Arbeitszimmers) zu berechnen. Voll einzurechnen sind daneben die Kosten für die Ausstattung des Raums, also z. B. für Tapeten, Teppiche, Fenstervorhänge, Gardinen

und Lampen. Aufwendungen für Arbeitsmittel, wie beispielsweise Regale, Bürostühle oder Schreibtisch, sind separat von den Raumkosten zu betrachten und in voller Höhe abzugsfähig.

Steuerberaterkammer Stuttgart, Pressemitteilung 2/2023 v. 08.02.2023

AUSSERGEWÖHNLICHE BELASTUNGEN: WELCHE NACHWEISE DAS FINANZAMT BEI KRANKHEITSKOSTEN VERLANGT

Ähnlich wie bei den Werbungskosten so stellt sich auch bei den außergewöhnlichen Belastungen alljährlich im Zusammenhang mit der Einkommensteuererklärung die Frage, was abziehbar ist und welche Belege erforderlich sind, damit der Abzug gelingt. Wer Arztbesuche, Krankenhausaufenthalte oder Medikamente aus eigener Tasche zahlt, kann die Kosten häufig als außergewöhnliche Belastungen in seiner Einkommensteuererklärung abrechnen. Als Faustregel gilt hier: Je lockerer von außen betrachtet der Zusammenhang zwischen den geltend gemachten Kosten und der Krankheit erscheint, desto strenger sind die Nachweispflichten, die der Fiskus vom Steuerzahler einfordert. Nach dieser Logik gelten für Krankheitskosten drei Nachweisstufen:

- | Bei Kosten für übliche medizinische Behandlungen wie beispielsweise eine Wurzel- oder Kariesbehandlung beim Zahnarzt zeigen sich die Finanzämter am großzügigsten. Die hierbei entstehenden Kosten müssen dem Fiskus nicht in besonderer Form nachgewiesen werden. Es genügt in der Regel, wenn der Steuerzahler beim Finanzamt die Arztrechnung vorlegt.
- | Strenger geht es bei Kosten für Medikamente, Hörgeräte, Brillen oder Prothesen zu. Sie werden nur anerkannt, wenn dem Finanzamt die entsprechende Verordnung eines Arztes oder Heilpraktikers vorgelegt wird. Bei chronischen Krankheiten muss dieser Nachweis allerdings nur einmal zu Beginn erbracht werden. Auch bei Brillen gibt es eine Erleichterung: Hat ein Augenarzt in der Vergangenheit bereits festgestellt, dass der Steuerzahler eine Brille tragen muss, genügt dem Finanzamt in späteren Jahren die Sehschärfenbestimmung eines Augenoptikers als steuerlicher Nachweis.
- | Die strengsten Nachweisregeln gelten beispielsweise für Bade- und Heilkuren, psychotherapeutische Behandlungen, die auswärtige Unterbringung von Kindern mit Legasthenie (oder einer anderen Einschränkung bzw. Behinderung), medizinische Hilfsmittel wie Gesundheitsschuhe oder Magnetmatratzen und wissenschaftlich nicht anerkannte Behandlungsmethoden (z.B. Sauerstofftherapien oder Frischzellenbehandlungen). All diese Kosten dürfen nur dann als außergewöhnliche Belastungen ab-

gezogen werden, wenn der Steuerzahler vorab ein Gutachten des Amtsarztes oder eine Bescheinigung eines medizinischen Dienstes der Krankenversicherung eingeholt hat.

Hinweis: Die erforderlichen Nachweise müssen vom Steuerzahler nicht direkt der Einkommensteuererklärung beigelegt werden. Es genügt, sie lediglich auf Anforderung des Finanzamts nachzureichen (sog. Belegvorhaltepflcht).

Recherche Deubner Recht & Steuern

INFLATIONS AUSGLEICHSPRÄMIE LÄUFT WEITER: BIS ZU 3.000 € BLEIBEN STEUER- UND SOZIALABGABENFREI

Das Thema wurde zwar schon im Jahr 2022 virulent, jedoch sollten Arbeitgeber weiterhin im Auge behalten, dass sie auch im laufenden Jahr und noch bis Ende nächsten Jahres ihren Beschäftigten eine steuer- und sozialabgabenfreie Inflationsausgleichsprämie von bis zu 3.000 € (für alle Jahre in Summe) auszahlen können. Der Steuergesetzgeber hat einen entsprechenden Freibetrag im Einkommensteuergesetz verankert, der für Auszahlungen in der Zeit vom 26.10.2022 bis zum 31.12.2024 gilt. Das Bundesfinanzministerium gibt in einem FAQ-Katalog Antworten auf die wichtigsten Fragen in Zusammenhang mit dieser Prämie. Demnach gilt:

- | Empfängerkreis: Die Prämie darf nur an Arbeitnehmer im steuerlichen Sinne ausgezahlt werden, beispielsweise an Vollzeit- oder Teilzeitbeschäftigte, Minijobber, Aushilfskräfte, Auszubildende oder Arbeitnehmer in Kurzarbeit oder Elternzeit. Als Empfänger begünstigt sind auch Arbeitnehmer in Altersteilzeit, Bezieher von Vorruhestandsgeld und Versorgungsempfänger. Seit wann und wie lange ein Arbeitsverhältnis bestand, ist unerheblich. Entscheidend ist aber, dass die Prämie dem Beschäftigten in der Zeit zwischen dem 26.10.2022 und dem 31.12.2024 zufließt. Die Steuer- und Abgabefreiheit gilt auch für Prämien, die in Arbeitsverhältnissen zwischen nahestehenden Personen gezahlt werden, wenn sowohl das Arbeitsverhältnis als auch die Prämienauszahlung fremdüblich sind.
- | Zweckbindung: Die Prämie muss zum Ausgleich der gestiegenen Verbraucherpreise gewährt werden. Hierfür genügt es, wenn sich dieser Zusammenhang aus der Bezeichnung „Inflationsausgleichsprämie“ (z.B. auf den Gehaltsabrechnungen) ergibt. Es ist keine gesonderte schriftliche Vereinbarung zwischen den Arbeitsparteien erforderlich.
- | Mehrere Dienstverhältnisse: Die Prämie darf je Dienstverhältnis nur einmal gewährt werden. Hat ein Arbeitnehmer mehrere Dienstverhältnisse, darf die Inflationsausgleichsprämie hingegen mehrfach bezogen werden.

| Auszahlung von Teilbeträgen: Hat ein Arbeitnehmer die Prämie bereits im Jahr 2023 erhalten, darf er sie 2024 nicht erneut beziehen. Zulässig ist es aber, den Betrag von 3.000 € in mehreren Teilbeträgen auszuzahlen (z.B. jeweils 1.500 € über zwei Jahre). Geht aber beispielsweise eine Prämienzahlung für den Dezember 2024 erst im Januar 2025 auf dem Konto des Arbeitnehmers ein, so wird sie wieder lohnsteuer- und sozialabgabenpflichtig.

| Keine Lohnumwandlung: Die Prämie muss in jedem Fall zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt werden, um steuer- und sozialabgabenfrei zu sein. Der Arbeitgeber darf also nicht den regulären Lohn des Arbeitnehmers herabsetzen und die Minderung dann im Anschluss als steuer- und abgabenfreie Inflationsausgleichsprämie auszahlen. Erlaubt ist es aber, wenn der Arbeitgeber eine freiwillige Sonderzahlung aussetzt, die er ansonsten regelmäßig gewährt und er stattdessen eine Inflationsausgleichsprämie zahlt.

|
BMF, FAQ zur Inflationsausgleichsprämie v. 07.12.2022

MITARBEITERBETEILIGUNG: WIE SIND DIE ERTRÄGE AUS MITARBEITERBETEILIGUNGEN STEUERLICH EINZUORDNEN?

Gute Mitarbeiter zu finden ist schwierig. Und wenn man sie gefunden hat, möchte man sie möglichst dauerhaft an die Firma binden. Eine Möglichkeit hierfür ist die Beteiligung der Mitarbeiter am Unternehmen. Oft stellen die Erträge aus solchen Mitarbeiterbeteiligungen Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit dar. Dass dies jedoch nicht immer so ist, zeigt der vorliegende Streitfall. Hier musste das Finanzgericht Baden-Württemberg (FG) darüber entscheiden, ob Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit oder aus Kapitalvermögen vorliegen.

Der Kläger war in den Streitjahren leitender Angestellter der A-KG und erzielte Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit. Er schloss mit der A-KG einen Gesellschaftsvertrag zur Begründung einer „typischen stillen Gesellschaft“. Alle Einlageverpflichtungen leistete der Kläger durch Stehenlassen von Gewinnanteilen. Die Einlage ging jeweils in das Vermögen der A-KG über. Der Kläger erhielt als stiller Gesellschafter im Innenverhältnis eine Ergebnisbeteiligung entsprechend dem Gesellschaftsvertrag. Er war im Außenverhältnis nicht haftbar. Der Gesellschaftsvertrag sah vor, dass bei einer Beendigung des Anstellungsverhältnisses die stille Gesellschaft mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende durch beide Parteien gekündigt werden konnte. Nach der Kündigung des Klägers wurde die stille Gesellschaft daher aufgehoben. Der Kläger erhielt ein Auseinandersetzungsguthaben und erklärte dieses in den Streitjahren als Einkünfte aus Kapitalvermögen. Das

Finanzamt sah darin jedoch Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit.

Das FG gab der dagegen gerichteten Klage statt. Die Gewinnanteile aus der Beteiligung als typischer stiller Gesellschafter der A-KG seien als Einkünfte aus Kapitalvermögen anstatt als Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit zu qualifizieren. Für eine vom Arbeitsverhältnis unabhängige Erwerbsgrundlage sprach laut FG, dass im Arbeitsvertrag kein Anspruch auf den Erwerb der Beteiligung vorgesehen war, die Beteiligung zum Marktpreis erworben und veräußert wurde und der Arbeitnehmer das Verlustrisiko trug. Des Weiteren habe die Ausgestaltung der Beteiligung den üblichen gesetzlichen Kriterien entsprochen. Zudem hätte der Kläger einen etwaigen Verlust aus seinem privaten Vermögen tragen müssen. Daher lägen Einkünfte aus Kapitalvermögen vor. Auch war das FG der Ansicht, dass die Beteiligung vor allem der Stärkung des Eigenkapitals der A-KG gedient habe.

FG Baden-Württemberg, Urt. v. 01.04.2022 – 5 K 1635/20, Rev. (BFH: VIII R 10/22)

MEHR NETTO VOM BRUTTO: LOHNSTEUER-ERMÄSSIGUNG KANN BIS ZUM 30.11.2023 BEANTRAGT WERDEN

Wer absetzbare Aufwendungen, wie beispielsweise Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen, bereits im Zuge des Lohnsteuerabzugs berücksichtigt wissen will, kann beim Finanzamt unter www.elster.de einen Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung stellen. Das Finanzamt trägt dann einen Freibetrag in die elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmale des Arbeitnehmers ein, so dass der Arbeitgeber weniger Lohnsteuer vom Bruttolohn einbehält und einen höheren Nettolohn auszahlt. Für das laufende Jahr kann ein entsprechender Antrag noch bis zum 30.11.2023 gestellt werden. Die Freibeträge können gleich für zwei Jahre beantragt werden.

Hinweis: Ein Steuerfreibetrag für Werbungskosten, Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen (ohne Pauschbeträge für Menschen mit Behinderung und Hinterbliebene) und der Entlastungsbetrag für Alleinerziehende bei Verwitweten kann im Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren nur beantragt werden, wenn die Aufwendungen und Beträge im Kalenderjahr insgesamt höher als 600 € sind. Bei der Berechnung dieser Antragsgrenze zählen nur Werbungskosten mit, soweit sie den Pauschbetrag von 1.200 € übersteigen. Sonderausgaben werden in der Berechnung berücksichtigt, soweit sie den Sonderausgaben-Pauschbetrag von 36 € übersteigen.

Wer erstmals einen Freibetrag beantragt oder einen höheren Betrag als im Vorjahr eintragen lassen will, muss den

ausführlichen Antrag auf Lohnsteuerermäßigung ausfüllen. Sofern der bisherige oder ein niedrigerer Freibetrag fortgelten soll, kann im Hauptvordruck der Abschnitt „Vereinfachter Antrag“ genutzt werden, so dass weniger Angaben erforderlich sind.

Hinweis: Wenn Sie als Arbeitnehmer sich einen Freibetrag in Ihre Lohnsteuerabzugsmerkmale eintragen lassen, sind Sie für das betreffende Jahr im Regelfall zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung verpflichtet.

Recherche Deubner Recht & Steuern

BAUSPARVERTRAG: BONUSZINSEN MÜSSEN BEI AUSZAHLUNG AUF EINEN SCHLAG VERSTEUERT WERDEN

Bausparer erhalten häufig Bonuszinsen, wenn sie ihr Bauspardarlehen nach Zuteilungsreife nicht in Anspruch nehmen. Der Bausparvertrag wird in diesem Fall rückwirkend höher verzinst und der angesammelte Bonus auf einen Schlag ausgezahlt. Für viele jüngere Bausparer wäre es steuerlich lukrativ, wenn sie diesen Bonus bereits über die Ansparzeit verteilt jahresweise versteuern könnten, weil sie in diesen Jahren häufig noch über kein oder nur ein geringes steuerpflichtiges Einkommen verfügen, so dass die Zinserträge steuerfrei vereinnahmt werden könnten. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat dieser steuerlichen Erfassung nun jedoch eine Absage erteilt.

Geklagt hatte ein Bausparer aus Niedersachsen, der im Jahr 1995 einen Bausparvertrag abgeschlossen hatte. Das Bausparguthaben war mit 2,25 % pro Jahr verzinst worden. Der Vertrag sah vor, dass sich der Zinssatz bei Verzicht auf das Bauspardarlehen nach Zuteilungsreife auf 4,75 % pro Jahr erhöhte (Bonuszinsen). Der Sparer besparte seinen Vertrag in den Folgejahren fleißig und verzichtete später auf das Darlehen. Im Jahr 2013 zahlte die Bausparkasse ein Guthaben von 58.203 € aus und überwies infolge des Verzichts zudem Bonuszinsen von 24.714 €.

Der Sparer hatte in seinen Einkommensteuererklärungen für die Ansparphase die Bonuszinsen erklärt, die rechnerisch auf die jeweiligen Jahre entfielen. Das Finanzamt hatte nicht weiter nachgehakt und erklärungsgemäß veranlagt. Aufgrund eines niedrigen zu versteuernden Einkommens betrug die Einkommensteuer aber stets 0 €. Für das Jahr 2013 erklärte der Sparer ebenfalls nur die Bonuszinsen, die rechnerisch auf das Jahr entfielen. Das Finanzamt akzeptierte auch diese Angaben zunächst und erließ einen Nullsteuerbescheid, wurde später aber durch eine Kontrollmitteilung auf die ausgezahlten Bonuszinsen von 24.714 € aufmerksam. Gegen die nachträgliche Besteuerung der gesamten Bonuszinsen im Jahr 2013 zog der Sparer vor den BFH. Er vertrat die Ansicht, dass ihm die

Bonuszinsen bereits mit dem jährlichen Ausweis der Zinsen im „Bonuskonto“ der Bausparkasse zugeflossen seien.

Der BFH lehnte jedoch ab und verwies darauf, dass der Anspruch auf die Zinsen erst nach Zuteilungsreife und Verzicht auf das Bauspardarlehen entstanden war, die Bonuszinsen erst bei Auszahlung des Bausparguthabens fällig wurden und über sie nur in Verbindung mit dem Bausparguthaben verfügt werden konnte. All diese Umstände sprachen dafür, dass der steuerliche Zufluss der gesamten Zinsen erst im Jahr 2013 erfolgte, so dass eine Besteuerung in diesem Jahr rechtmäßig war. Vor 2013 konnte der Sparer wirtschaftlich noch nicht über die Zinsen verfügen.

BFH, Urt. v. 15.11.2022 – VIII R 18/20

ALTFÄLLE BIS 2014: AUCH KURZE LEHRGÄNGE ERMÖGLICHEN WERBUNGSKOSTENABZUG FÜR FOLGEAUSBILDUNG

Kosten für die Berufsausbildung oder für ein Studium können nach dem Einkommensteuergesetz nur als Werbungskosten abgezogen werden, wenn der Steuerzahler zuvor entweder bereits eine Erstausbildung (eine Berufsausbildung oder ein Studium) abgeschlossen hat oder die Berufsausbildung oder das Studium im Rahmen eines Dienstverhältnisses stattfindet.

Hinweis: Kosten für eine erstmalige Ausbildung bzw. ein erstmaliges Studium können lediglich mit maximal 6.000 € pro Jahr als Sonderausgaben abgesetzt werden. Der Haken an dieser Abzugsvariante ist, dass sich Sonderausgaben nur dann steuermindernd auswirken, wenn der Auszubildende bzw. Student im gleichen Jahr auch ein Einkommen oberhalb des steuerfreien Grundfreibetrags erzielt, denn nur wer Steuern zahlen muss, kann auch Steuern sparen. Eine Mitnahme der Kosten in spätere (Berufs-)Jahre über einen Verlustvortrag, wie das bei den Werbungskosten möglich ist, akzeptiert das Finanzamt bei Sonderausgaben nicht.

In einem neuen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun entschieden, dass sich die Kosten für eine Pilotenausbildung als Werbungskosten abziehen lassen, wenn zuvor eine Ausbildung zum Rettungshelfer absolviert worden ist. Im zugrunde liegenden Fall hatte ein angehender Pilot während seines Zivildienstes im Jahr 2007 bei einer Feuerwehr und Rettungswache einen nur siebenwöchigen Lehrgang absolviert, um sich als Rettungshelfer zu qualifizieren. Einhalb Jahre später nahm er dann seine Ausbildung zum Verkehrsflugzeugführer auf. Die Kosten von insgesamt 87.500 € machte er in den Jahren 2009 und 2010 als vorweggenommene Werbungskosten geltend.

Der BFH entschied, dass die Ausbildung zum Rettungshelfer eine Erstausbildung war, so dass die Pilotenausbildung als Zweitausbildung einen vorweggenommenen Werbungskostenabzug zuließ. Die Richter verwiesen auf die höchstrichterliche Rechtsprechung, nach der die Hürden für die Anerkennung von erstmaligen Berufsausbildungen - jedenfalls in den hier relevanten Streitjahren - sehr niedrig waren und weder ein geordneter Ausbildungsgang noch eine bestimmte Ausbildungsdauer oder ein formaler Abschluss erforderlich waren.

Hinweis: Der Fall betrifft die alte Rechtslage bis 2014. Seit 2015 sind die Hürden für die Anerkennung von Erstausbildungen höher, denn seither ist gesetzlich festgelegt, dass als Erstausbildung nur geordnete Ausbildungsgänge anerkannt werden, die für mindestens zwölf Monate in Vollzeit absolviert werden und mit einer Abschlussprüfung enden. Der Gesetzgeber will so verhindern, dass beispielsweise Taxischeine oder Skilehrer-Lehrgänge einen Werbungskostenabzug für nachfolgende Ausbildungen eröffnen.

BFH, Urt. v. 12.01.2023 – VI R 41/20, NV

RENTENANPASSUNG ZUM 01.07.2023: KRÄFTIGER ANSTIEG HAT AUCH STEUERLICHE FOLGEN

Zum 01.07.2023 steigt die Rente in Westdeutschland um 4,39 % und in den neuen Bundesländern um 5,86 %. Damit gilt in West und Ost erstmals ein gleich hoher Rentenwert - ein Jahr früher als ursprünglich gesetzlich vorgesehen.

Hinweis: Die Rentenanpassung bleibt aktuell zwar hinter der Inflation zurück, aber das ist nur eine Momentaufnahme, da die Renten den Löhnen folgen. Betrachtet man die Entwicklung des aktuellen Rentenwerts im Jahresdurchschnitt in den letzten zehn Jahren, so beträgt der Anstieg im Westen insgesamt 26 %, im Osten sogar 40 %. Im gleichen Zeitraum sind die Preise um „nur“ 20 % gestiegen. Bei einer Rente von 1.000 € lag die Rentenanpassung somit brutto um 63 € im Westen und um 198 € im Osten über der Inflation in diesem Zeitraum. Aktuell abgeschlossene Tarifverträge sehen durchaus beachtliche Lohnerhöhungen vor, diese werden sich dann in der Rentenanpassung zum 01.07.2024 niederschlagen.

Steuerlich zu beachten ist, dass reguläre Rentenerhöhungen - anders als die anfängliche Rente - in voller Höhe steuerpflichtig sind. Je nach Jahr des Renteneintritts ergibt sich auch für die anfängliche Rente ein immer umfassenderer Steuerzugriff, d.h. je später der Rentenbeginn erfolgt, desto größer ist der steuerpflichtige Teil der Rente: Während bei einem Renteneintritt vor 2005 noch ein

steuerfreier Rentenanteil von 50 % galt und der auf dieser Basis ermittelte steuerfreie Betrag der Jahresbruttorente in den Folgejahren unverändert steuerfrei belassen werden konnte, können Ruheständler mit Renteneintritt im Jahr 2023 nur noch einen steuerfreien Anteil von 17 % beanspruchen und in die Folgejahre mitnehmen. Wer im Jahr 2040 in Rente geht, muss seine Rente schließlich sogar zu 100 % versteuern. Steuerlich entlastend wirkt es sich aber auch für Rentner aus, dass der steuerfreie Grundfreibetrag jährlich angehoben wird (2023: Anhebung von 10.347 € auf 10.908 €).

Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Pressemitteilung v. 20.03.2023

HEILBEHANDLUNGSKOSTEN: KÖNNEN BEITRÄGE FÜR DAS FITNESSSTUDIO AUSSERGEWÖHNLICHE BELASTUNGEN SEIN?

Wenn Sie krank sind, können unter bestimmten Umständen Ihre Kosten zur Linderung und Heilung der Krankheit im Rahmen der Einkommensteuererklärung steuermindernd berücksichtigt werden. Welche Kosten konkret berücksichtigt werden können, hängt vom Einzelfall ab. Im vorliegenden Sachverhalt wurde der Klägerin ein Funktionstraining vom Arzt verschrieben, welches sie in einem Fitnessstudio durchführte. Das Finanzgericht Niedersachsen (FG) musste nun entscheiden, ob die Fitnessstudiobeiträge vom Finanzamt zu Recht nicht berücksichtigt wurden.

Die Klägerin ist behindert. Der Grad der Behinderung beträgt 30. Zur Behandlung ihrer zunehmend schmerzhaften Bewegungseinschränkungen wurde der Klägerin vom Arzt ein Funktionstraining in Form von Wassergymnastik verordnet. Die Krankenkasse übernahm für die Dauer von einem Jahr die Kosten für ein wöchentliches Training. Zunächst führte die Klägerin die Kurse in einem Verein durch, entschied sich dann aber für ein Fitnessstudio, welches näher an ihrem Wohnort lag. Die dortigen Kurse wurden von qualifizierten Übungsleitern durchgeführt. Allerdings musste die Klägerin Mitglied im Fitnessstudio sein, um an den Kursen teilnehmen zu können. Neben der Teilnahme am Funktionstraining beinhaltete der Mitgliedsbeitrag für das entsprechende Modul noch die Saunanutzung sowie weitere Aqua-Fitnesskurse. Die Klägerin machte vergeblich ihre Gesamtkosten (Reha-Funktionstraining Verein, Beitrag Fitnessstudio, Fahrtkosten) als außergewöhnliche Belastungen geltend.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war nur zum Teil erfolgreich. Die Mitgliedsbeiträge für das Fitnessstudio seien keine außergewöhnlichen Belastungen, wenn mit ihnen auch Leistungen abgegolten würden, die nicht nur

von Kranken, sondern auch von Gesunden in Anspruch genommen würden, um die Gesundheit zu erhalten, das Wohlbefinden zu steigern oder die Freizeit sinnvoll zu gestalten. Diesen Mitgliedsbeiträgen mangle es an der Zwangsläufigkeit, da die Klägerin die Kurse auch woanders hätte absolvieren können. Etwas anderes gelte für die Mitgliedsbeiträge für den die ärztlich verordneten Kurse durchführenden Reha-Verein. Bei ihnen handle es sich um zwangsläufige Heilbehandlungskosten, die als außergewöhnliche Belastungen berücksichtigungsfähig seien. Die Aufwendungen für die Fahrten zum Fitnessstudio, die ausschließlich im Zusammenhang mit der Durchführung der ärztlich verordneten Kurse anfielen, teilen dieses Schicksal und sind nach Ansicht des FG ebenfalls zum Abzug zuzulassen.

FG Niedersachsen, Urt. v. 14.12.2022 – 9 K 17/21, Rev. (BFH: VI R 1/23)

UMSATZSTEUER

GEÄNDERTER ANWENDUNGSERLASS: BEHANDLUNG VON GEBÜHREN ALS DURCHLAUFENDE POSTEN

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Gebühren als durchlaufender Posten oder Leistungsentgelt veröffentlicht. Im Jahr 2014 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass Gebühren durchlaufende Posten sind, auch wenn sie gesamtschuldnerisch vom Unternehmer und Leistungsempfänger geschuldet werden. Das widerspricht jedoch der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung, wie sie sich im Umsatzsteuer-Anwendungserlass fand. Danach würde die Annahme eines durchlaufenden Postens ausscheiden, wenn der Unternehmer die Beträge gesamtschuldnerisch mit dem Empfänger seiner Leistung schuldet. Auf dieses Kriterium soll es jedoch in Zukunft nicht mehr ankommen. Das BMF hat sich intensiv mit der Rechtsprechung auseinandergesetzt und den Umsatzsteuer-Anwendungserlass entsprechend geändert. Das Ministerium stellt klar, dass die Grundsätze des BFH-Urteils insoweit nicht über den dort entschiedenen Einzelfall hinaus anzuwenden sind, als der BFH als Voraussetzung eines durchlaufenden Postens dessen korrespondierende Behandlung in der Buchführung des Steuerpflichtigen fordert.

Die Grundsätze des BMF-Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Es wird jedoch nicht beanstandet, wenn der Unternehmer sich auf die bis zum Ergehen dieses Schreibens geltende Verwaltungsauffassung bei Umsätzen beruft, die bis zum 31.12.2022 ausgeführt wurden.

Hinweis: Durchlaufende Posten liegen vor, wenn der Unternehmer, der die Beträge vereinnahmt und verauslagt, im Zahlungsverkehr lediglich die Funktion einer Mittelsperson ausübt, ohne selbst einen Anspruch auf den Betrag gegen den Leistenden zu haben und ohne zur Zahlung an den Empfänger verpflichtet zu sein.

BMF-Schreiben v. 11.01.2023 – III C 2 - S 7200/19/10004 :005

BMF REAGIERT AUF RECHTSPRECHUNG: STEUERENTSTEHUNG BEI TEILLEISTUNGEN

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein aktuelles Schreiben zur Entstehung der Umsatzsteuer bei Teilleistungen herausgegeben. In diesem Zusammenhang wurde der Umsatzsteuer-Anwendungserlass angepasst.

Vorausgegangen war eine vom Bundesfinanzhof (BFH) bereits im Jahr 2019 getroffene Entscheidung, dass Unternehmer sich bei ratenweise vergüteten Vermittlungsleistungen auf eine unmittelbare Anwendung der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie (MwStSystRL) berufen können. Diese Entscheidung ist jedoch aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BFH aus dem Jahr 2022 überholt. Danach ist die Steuerentstehung nicht auf bereits fällige Entgeltansprüche beschränkt. Entsprechend begründet die Vereinbarung einer Ratenzahlung keine Uneinbringlichkeit. Diese Rechtsprechung hat die Finanzverwaltung nun in ihre Handlungsmaximen übernommen.

Das BMF führt in seinem Schreiben aus, dass der nationale Begriff der Teilleistung zumindest im Regelfall den Begrifflichkeiten der MwStSystRL entspreche, da es sich bei der wirtschaftlich teilbaren Leistung um eine Leistung mit einem kontinuierlichen oder wiederkehrenden Charakter handle. Zudem liege dann keine Teilleistung vor, wenn es sich um eine einmalige Leistung gegen Ratenzahlung handle. Dadurch entfielen die Zweifel an einer zutreffenden Umsetzung der MwStSystRL durch den nationalen Teilleistungsbegriff, die zuvor aufgrund eines Urteils des Europäischen Gerichtshofs aus dem Jahr 2018 entstanden seien.

Hinweis: Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden.

BMF-Schreiben v. 14.12.2022 – III C 2 - S 7270/19/10001 :003

Infos zur umsatzsteuerlichen Behandlung: Überlassung eines Werbemobils

Das Bayerische Landesamt für Steuern (BayLfSt) hat sich zur umsatzsteuerlichen Behandlung der Überlassung von Werbemobilen an soziale Institutionen, Sportvereine und Kommunen geäußert.

Zunächst gibt die Behörde Hinweise zur umsatzsteuerlichen Würdigung der durch den Werbeunternehmer erbrachten Leistung. Sie stellt klar, dass der Werbeunternehmer bereits mit der Übergabe eines Kfz eine Lieferung an die betreffende Institution erbringt und ein tauschähnlicher Umsatz vorliegt, wenn das Entgelt für die Lieferung des Kfz in der Werbeleistung besteht, die die Institution mit der Duldung der Anbringung von Werbeflächen auf dem Fahrzeug und dessen werbewirksamen Einsatzes erbringt. Bei einem tauschähnlichen Umsatz gilt der Wert jedes Umsatzes als Entgelt für den anderen Umsatz. Die Umsatzsteuer gehört nicht zum Entgelt.

Zudem geht das BayLfSt auf die umsatzsteuerliche Würdigung der durch die Institution erbrachten Leistung ein: Die Gegenleistung der Institution führt zur ertragsteuerlichen Begründung eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs, wenn die Institution aktiv an der Werbemaßnahme mitwirkt. Das ist etwa der Fall, wenn die Körperschaft vertraglich verpflichtet ist, das Kfz über den zu eigenen Zwecken notwendigen Umfang hinaus einzusetzen.

Das BayLfSt weist explizit auf die Neuregelung der Umsatzbesteuerung von juristischen Personen des öffentlichen Rechts (jPöR) durch die Einführung des § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) hin. Dieser Paragraph ist auf Umsätze anzuwenden, die nach dem 31.12.2016 ausgeführt werden. Aufgrund einer optionalen Übergangsregelung, die bis zum 31.12.2024 verlängert wurde, ist die bisherige Umsatzbesteuerung weiterhin anwendbar. Für Umsätze, die nach dem 31.12.2024 ausgeführt werden, ist eine Option zur Altregelung jedoch nicht mehr möglich.

Sofern eine jPöR von der Optionsmöglichkeit Gebrauch gemacht hat, führt der Betrieb des Werbemobils nur dann zu einem Betrieb gewerblicher Art, wenn sich diese Tätigkeit im Hinblick auf die Gesamtbetätigung der jPöR wirtschaftlich heraushebt, sie also von einigem Gewicht ist. Wird jedoch § 2b UStG angewandt, dann führt die jPöR mit der Werbeleistung gegenüber dem Werbeunternehmer eine umsatzsteuerbare Leistung aus und ist dadurch Unternehmer.

Die Leistung wird erst mit Ablauf der Nutzungsdauer des Kfz erbracht. Der Werbeunternehmer bewirkt die als Gegenleistung des tauschähnlichen Umsatzes anzusehende Lieferung aber bereits zu Beginn des Vertrags. Die Umsatzsteuer entsteht (auch bei Besteuerung nach vereinbar-

ten Entgelten) mit Ablauf des Voranmeldungszeitraums, in dem das Entgelt in Form der Kfz-Lieferung bereits vor Leistungsausführung vereinnahmt wird.

BayLfSt, Vfg. v. 03.01.2023 – S 7119.1.1-3/6 St33

UMSATZSTEUER AUF BAULEISTUNGEN: NEUES MERKBLATT

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein umfassendes Merkblatt zur Umsatzbesteuerung in der Bauwirtschaft (USt M 2) veröffentlicht. In diesem Zusammenhang wurde der Umsatzsteuer-Anwendungserlass geändert.

Das Merkblatt erläutert auf 15 Seiten die wichtigsten Grundsätze der Umsatzbesteuerung von Bauleistungen für Unternehmer. Es ist in erster Linie für Bauunternehmer bestimmt, die Umsätze ausführen, für die der Leistungsempfänger die Steuer nicht nach § 13b Abs. 2 Umsatzsteuergesetz schuldet.

Das BMF erläutert in dem Merkblatt zunächst Begriffe wie Werklieferungen und Werkleistungen sowie Teilleistungen. Es geht dabei ausführlich auf die vier Voraussetzungen ein, die für Teilleistungen gelten (wirtschaftliche Teilbarkeit, gesonderte Abnahme, gesonderte Vereinbarung, gesonderte Abrechnung). Insbesondere für den Bereich der wirtschaftlichen Teilbarkeit hat das BMF in dem Merkblatt einen Katalog von Teilungsmaßstäben für Bauleistungen zusammengestellt. So kann beispielsweise bei Heizungsanlagen die Aufteilung haus- oder blockweise je Anlage vorgenommen werden. Bei selbständigen Etagenheizungen kann nach Wohnungen aufgeteilt werden.

Zudem gibt das BMF Hinweise zur Entstehung der Steuer bei Soll- und bei Istversteuerung sowie bei Voraus- und Abschlagszahlungen. Was bei der Ermittlung des Entgelts, insbesondere bei der Vereinbarung von Einheitspreisen oder auch Sicherungseinbehalten, zu berücksichtigen ist, wird ebenfalls dargelegt.

In dem Merkblatt wird außerdem erklärt, was bei der Ausstellung von Rechnungen und der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers zu beachten ist. Anhand von zahlreichen Praxisbeispielen wird auf umsatzsteuerliche und ertragsteuerliche Folgen hingewiesen.

Hinweis: Das Merkblatt finden Sie auf der Homepage des BMF. Es hat den Stand Januar 2023.

BMF-Schreiben v. 27.01.2023 – III C 2 - S 7270/20/10002 :001

TEMPORÄRE BILLIGKEITSREGELUNG: UNBERECHTIGTER STEUERAUSWEIS DURCH JURISTISCHE PERSON DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat ein Schreiben zur Verlängerung der Übergangsregelung zu § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) herausgegeben und eine Nichtbeanstandungsregelung für einen unberechtigten Steuerausweis durch juristische Personen des öffentlichen Rechts (JPöR) getroffen.

Vor dem Hintergrund, dass die Übergangsregelung zur Anwendung von § 2b UStG sehr kurzfristig mit dem Jahressteuergesetz 2022 bis zum 31.12.2024 verlängert wurde, gewährt die Finanzverwaltung nun eine zeitlich befristete Nichtbeanstandungsregelung zum unberechtigten Steuerausweis. Danach kann ein Leistungsempfänger die Vorsteuer aus einer Rechnung einer JPöR mit unberechtigtem Steuerausweis maximal bis zur Höhe der gesetzlichen Steuer abziehen.

Die Steuer aus einer mit Steuerausweis erteilten Rechnung schuldet eine JPöR für eine nach dem 31.12.2022 außerhalb des unternehmerischen Bereichs tatsächlich erbrachte Leistung. Sofern für die die Rechnung ausstellende JPöR eindeutig feststeht, dass die Rechnung nicht für Zwecke verwendet werden kann, die einen Vorsteuerabzug ermöglichen, kann auf die Festsetzung und Abführung dieser Steuer verzichtet werden. Zudem ist die JPöR nicht zum Vorsteuerabzug im Zusammenhang mit dem unberechtigten Steuerausweis berechtigt.

Die Finanzverwaltung weist darauf hin, dass die Billigkeitsregelung bis zum Ablauf des Folgemonats nach Veröffentlichung dieses BMF-Schreibens gilt.

Hinweis: Mit der gesetzlichen Neuregelung zur Unternehmereigenschaft nach § 2b UStG ist für JPöR eine neue Zeitrechnung angebrochen. In der Vergangenheit galten JPöR ausschließlich im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art als umsatzsteuerliche Unternehmer. Während originär hoheitliche Tätigkeiten auch weiterhin von der Umsatzsteuer ausgenommen sind, werden Leistungen, die JPöR unter den gleichen rechtlichen Bedingungen wie private Unternehmer erbringen oder die andere Wirtschaftsteilnehmer genauso wie die öffentliche Hand erbringen könnten, nach der neuen Rechtslage umsatzsteuerlich relevant.

BMF-Schreiben v. 02.02.2023 – III C 2 - S 7358/19/10001 :007

Unrichtiger Steuerausweis: Neues aus Luxemburg

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat zu einem Vorabentscheidungsersuchen aus Österreich Stellung genommen. Diese Entscheidung ist auf das deutsche Umsatzsteuerrecht übertragbar.

Die österreichische Beschwerdeführerin betrieb im Streitjahr 2019 einen Indoorspielplatz. Ihre Dienstleistungen erbrachte sie ausschließlich an private Endverbraucher. Die Abrechnung erfolgte über Kleinbetragsrechnungen mit gesondertem Steuerausweis auf der Grundlage des Regelsteuersatzes. Nachdem sie festgestellt hatte, dass der ermäßigte Steuersatz zutreffend gewesen wäre, berichtigte sie ihre Mehrwertsteuererklärung und forderte die Differenz vom Finanzamt zurück. Dieses ging jedoch davon aus, dass der gesamte ausgewiesene Betrag geschuldet wurde, und lehnte den Antrag ab. Einerseits habe die Beschwerdeführerin die Rechnungen nicht berichtet, andererseits würde sie durch die beantragte Berichtigung ungerechtfertigt bereichert, da ihre Kunden die Kosten der höheren Mehrwertsteuer getragen hätten.

Der EuGH kommt zu dem Ergebnis, dass ein Unternehmen, das eine Dienstleistung erbracht und in seinen Rechnungen einen Mehrwertsteuerbetrag auf der Grundlage eines falschen Steuersatzes ausgewiesen hat, den zu Unrecht in Rechnung gestellten Teil der Mehrwertsteuer nicht schuldet, wenn das Steueraufkommen nicht gefährdet ist. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, da die betreffende Dienstleistung ausschließlich an Endverbraucher erbracht wurde, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Einer Rechnungsberichtigung bedurfte es somit nicht.

Hinweis: Die deutsche Finanzverwaltung forderte bislang in Fällen eines unrichtigen und unberechtigten Steuerausweises eine wirksame Rechnungsberichtigung, um die Umsatzsteuer zurückzuerlangen, und zwar unabhängig davon, ob der Rechnungsempfänger ein Unternehmer ist.

EuGH, Urt. v. 08.12.2022 – C-378/21

SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG: ZUSCHUSS IST NICHT STEUERBAR

Zahlungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung an Vermieter geleistet werden, sind nicht umsatzsteuerbar und auch nicht umsatzsteuerpflichtig. Es liegen sogenannte echte Zuschüsse vor. Diese Auffassung vertritt das Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern (FinMin) in einem aktuellen Erlass.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die soziale Wohnraumförderung auf Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz) und der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften. Diese

Verwaltungsvorschriften enthalten Regelungen zur maximal zulässigen Miethöhe und zum Personenkreis, an den die Vermietung erfolgen darf. Bewilligungsbehörde ist das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern.

Fraglich war, wie die Zuwendungen der Behörde an den Vermieter umsatzsteuerlich zu behandeln sind. Das FinMin stellt klar, dass keine Leistungen des Vermieters an das Land oder die Bewilligungsbehörde vorliegen. Dem Land werde kein Vorteil eingeräumt. Die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen befriedige kein konkretes Individualinteresse des Landes, sondern liege in dessen allgemeinem Interesse.

Die Zuwendung stelle auch kein zusätzliches Entgelt für die Überlassung an den Mieter dar. Zwar werde die Miethöhe reglementiert und der Kreis der potentiellen Mieter eingeschränkt. Dies führe jedoch nicht zu einer Anknüpfung an bestimmte Umsätze, für die eine Preisauflüftung durch das Land erfolgen würde. Auch hätten die der Zielgruppe zugehörigen Personen keinen Rechtsanspruch auf günstigen Wohnraum. Ziel der Zahlungen sei die Förderung von neuem Wohnraum bzw. die Modernisierung von vorhandenem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte. Mit der Zahlung werde jedoch weder eine konkrete Leistung im umsatzsteuerlichen Sinne an den Zahlenden noch an einen Dritten vergütet. Die Zuwendung erfolge aus strukturpolitischen Gründen und sei daher als sogenannter echter, nichtumsatzsteuerbarer Zuschuss zu qualifizieren.

Hinweis: Das Land leistet mit der Wohnraumförderung einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung, zur Sicherung sozialverträglicher Wohnkosten und zum Erhalt stabiler Wohnquartiere. Mit der Bereitstellung von Zuschüssen wird die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen unterstützt.

FinMin Mecklenburg-Vorpommern, Erlass v. 13.10.2022 – S 7200-00000-2021/004

NULLSTEUERSATZ FÜR BESTIMMTE PHOTOVOLTAIKANLAGEN: DEUTSCHER STEUERBERATERVERBAND NIMMT STELLUNG

Das Bundesfinanzministerium hat ein Entwurfsschreiben zum Nullsteuersatz für bestimmte Photovoltaikanlagen vorgelegt. Der Deutsche Steuerberaterverband (DStV) äußert sich hierzu in einer aktuellen Stellungnahme kritisch und regt weitere Ergänzungen, insbesondere eine großzügigere Regelung für Unternehmer mit älteren Anlagen, an.

Der DStV begrüßt, dass der Entwurf nun sicherstellt, dass der Verkauf einer Photovoltaikanlage durch einen Unter-

nehmer (der kein Kleinunternehmer ist) an einen Erwerber als eine nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen zu werten ist. Nimmt der Erwerber die Kleinunternehmerregelung in Anspruch, sind die Regelungen zur Vorsteuerberichtigung zu beachten.

Viele Betreiber von Photovoltaikanlagen haben die Kleinunternehmerregelung in der Vergangenheit nicht in Anspruch genommen, um den Vorsteuerabzug für die Anschaffung der Anlage geltend machen zu können. Privatverbrauchten Strom mussten sie folglich der Wertabgabenbesteuerung unterwerfen. Insgesamt wurde so der Vorsteuerabzug nachgelagert ausgeglichen. Diese Regelung gilt auch nach dem 31.12.2022.

Seit dem 01.01.2023 gilt für die Anschaffung einer Photovoltaikanlage (einschließlich Stromspeicher) der neue Umsatzsteuersatz von 0 %, so dass sich ein Vorsteuerabzug erübrigt. Auch eine Besteuerung der privaten Stromentnahme entfällt. Durch diese Regelung werden Betreiber von Neuanlagen bevorteilt. Tendenziell werden mithin die Betreiber von Altanlagen ihre Anlagen aus dem Unternehmensvermögen entnehmen und im Privatvermögen nutzen wollen. Die Entnahme der Altanlage wird dann mit dem Nullsteuersatz besteuert. Systematisch gesehen hat der Verband hier keine Beanstandungen. Er kritisiert jedoch, dass der Entwurf eine gravierende Einschränkung vorsieht, für die es an einer gesetzlichen Grundlage fehlt. Gemäß dem Entwurf soll eine Entnahme nur möglich sein, wenn mindestens 90 % des erzeugten Stroms für nichtunternehmerische Zwecke verwendet werden. Der Verband regt daher an, auf die 90-%-Grenze zu verzichten.

Hinweis: Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hatte der Gesetzgeber weitere steuerliche Erleichterungen für Photovoltaikanlagen beschlossen und in das Umsatzsteuergesetz aufgenommen. Diese Regelungen sind seit dem 01.01.2023 anzuwenden. Ziel ist es, den Ausbau von erneuerbaren Energien weiter zu fördern und die Installation und den Betrieb vor allem kleiner Photovoltaikanlagen nicht durch steuerliche Pflichten und bürokratische Hürden zu erschweren.

DStV, Meldung v. 08.02.2023

NEUES AUS LUXEMBURG: MINDERUNG DER BEMESSUNGSGRUNDLAGE WEGEN UNEINBRINGLICHKEIT

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat zur Minderung der Bemessungsgrundlage wegen Uneinbringlichkeit von Forderungen Stellung genommen.

Klägerin des Ausgangsverfahrens ist die in Ungarn ansässige Gesellschaft Euler Hermes, die im Versicherungswesen

tätig ist und sich im Rahmen eines Versicherungsvertrags verpflichtet, eine Entschädigung an ihre Versicherten zu zahlen, falls deren Kunden eine bestimmte Forderung nicht begleichen. Dabei beläuft sich der Entschädigungssatz auf 90 % des Werts der nichtbeglichenen Forderung zuzüglich Mehrwertsteuer. Nach dem Vertrag werden im Zuge dieser Entschädigung ein entsprechender Teil der Forderung sowie alle dem Versicherten zustehenden Rechte an Euler Hermes abgetreten. Letztere wird mit der zuvor von den Versicherten an den Fiskus abgeführten, aber von diesen an ihre Kunden abgewälzten und von ihnen nichtbeglichenen Mehrwertsteuer belastet.

Die Forderungen sind zum Zeitpunkt ihrer Übertragung auf Euler Hermes noch nicht als uneinbringlich erachtet worden, sondern erst nach dieser Übertragung endgültig uneinbringlich geworden.

Strittig ist, ob Euler Hermes Anspruch auf die Erstattung der Mehrwertsteuer hat. Die Klägerin hat den Kunden eine Entschädigung gezahlt, die 90 % des Betrags der fraglichen Forderung zuzüglich Mehrwertsteuer betrug. Hieran zeigt sich, dass dieser Teil der Forderung von den Kunden als Gegenleistung der fraglichen steuerbaren Umsätze vereinnahmt wurde. Die Kunden können für diesen Betrag keinen Anspruch auf Verminderung der Steuerbemessungsgrundlage für die Mehrwertsteuer geltend machen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Hinblick auf das Mehrwertsteuerrecht der EU ein Versicherer wie Euler Hermes als derjenige Steuerpflichtige bestimmt werden kann, der eine Verminderung der Mehrwertsteuerbemessungsgrundlage verlangen kann. Dies verstieße gegen den Grundsatz der steuerlichen Neutralität, da die abgeführte Mehrwertsteuer nicht genau zu dem Preis proportional wäre, den die Kunden tatsächlich erhalten haben.

EuGH, Ur. v. 09.02.2023 – C-482/21

KURZFRISTIGE BEHERBERGUNG: AUCH DIE VERMIETUNG VON WOHNCONTAINERN UNTERLIEGT ERMÄSSIGTER UMSATZSTEUER

Wer Wohnungen oder Häuser vermietet, muss auf seine Umsätze regelmäßig keine Umsatzsteuer zahlen, da aufgrund einer dauerhaften Vermietung eine Steuerbefreiung nach dem Umsatzsteuergesetz greift. Anders liegt der Fall bei einer Vermietung von Campingflächen oder Wohn- und Schlafräumen, die der kurzfristigen Beherbergung von Fremden dienen - diese Umsätze sind steuerpflichtig und unterliegen einem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %.

Der Bundesfinanzhof (BFH) ist kürzlich der Frage nachgegangen, ob auch bei der kurzfristigen Vermietung von mo-

bilen Wohncontainern der ermäßigte Umsatzsteuersatz angewandt werden darf oder der reguläre Umsatzsteuersatz von 19 % zugrunde gelegt werden muss. Geklagt hatte ein Landwirt, der für seinen Spargel- und Beerenanbau saisonal rund 100 Erntehelfer beschäftigte, an die er zugleich Räume in mobilen Wohncontainern vermietete. Die Dauer der Mietverhältnisse betrug längstens drei Monate. Die Container waren nicht in das Erdreich eingelassen, sondern standen lediglich auf Steinsokeln und waren über gepflasterte Wege zu erreichen. Der Landwirt versteuerte seine Vermietungsumsätze mit 7 %. Das Finanzamt vertrat nach einer Außenprüfung die Auffassung, dass der reguläre Umsatzsteuersatz von 19 % berechnet werden müsse, da die Steuersatzermäßigung nur für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften gelte, die dauerhaft fest mit dem Grundstück verbunden sind.

Der BFH gestand dem Landwirt jedoch den ermäßigten Steuersatz von 7 % zu und urteilte, dass dessen Anwendung nicht auf die Vermietung von Grundstücken und mit diesen fest verbundenen Gebäuden beschränkt ist. Auch die Vermietung von nicht ortsfesten Wohncontainern wird erfasst. Diese Auslegung entspricht dem Unionsrecht.

Hinweis: Die Rechtsprechung ist nicht nur für die Vermietung von Wohncontainern an Erntehelfer relevant, sondern beispielsweise auch für die Vermietung von mobilen Containern als Notunterkünfte oder Aufnahmeeinrichtungen.

BFH, Ur. v. 29.11.2022 – XI R 13/20

PHOTOVOLTAIKANLAGEN: FINALES BMF-SCHREIBEN ZUM NULLSTEUERSATZ

Die Lieferung und Installation bestimmter Photovoltaikanlagen unterliegt seit dem 01.01.2023 einem Nullsteuersatz. Nachdem sich das Bundesfinanzministerium (BMF) am 26.01.2023 in einem Entwurf zu Zweifelsfragen im Zusammenhang mit dieser Neuregelung geäußert hat, ist nun die endgültige Fassung ergangen. Im Vergleich zum Entwurf wurden noch einige Klarstellungen vorgenommen; grundlegende Änderungen haben sich jedoch nicht ergeben.

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wurde ein neuer Absatz 3 in § 12 Umsatzsteuergesetz angefügt. Dadurch ermäßigt sich die Steuer auf 0 % für Lieferungen von Solarmodulen an den Betreiber einer Photovoltaikanlage, einschließlich der für den Betrieb einer Photovoltaikanlage wesentlichen Komponenten und der Speicher, die dazu dienen, den mit Solarmodulen erzeugten Strom zu speichern, wenn die Photovoltaikanlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen

und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird.

Die Voraussetzungen gelten als erfüllt, wenn die installierte Bruttoleistung der Anlage laut Marktstammdatenregister nicht mehr als 30 kWp beträgt oder betragen wird. Diese Regelung ist am 01.01.2023 in Kraft getreten. Auch die Einfuhr, der innergemeinschaftliche Erwerb und die Installation unterliegen dem Nullsteuersatz, wenn es sich um begünstigte Solarmodule, Speicher oder wesentliche Komponenten handelt.

Im ersten Teil des Schreibens stellt die Finanzverwaltung neben einer kurzen Einführung die Folgen für die unentgeltliche Wertabgabe aus einer Photovoltaikanlage sowohl für Altanlagen (Lieferung bis zum 31.12.2022) als auch für Neuanlagen (Lieferung ab dem 01.01.2023) dar. Im zweiten Teil werden Änderungen und Ergänzungen im Umsatzsteuer-Anwendungserlass vorgenommen, die wichtige Einzelfragen im Zusammenhang mit der Neuregelung beantworten.

Bezüglich der Entnahme einer Altanlage hält das BMF jedoch an den Ausführungen in seinem Entwurf fest. Danach soll eine Entnahme nur möglich sein, wenn mindestens 90 % des erzeugten Stroms für nichtunternehmerische Zwecke verwendet werden. Dies hatten die Verbände stark kritisiert und angeregt, auf die 90-%-Grenze zu verzichten.

Hinweis: Die Grundsätze des Schreibens sind erstmals auf Umsätze anzuwenden, die nach dem 31.12.2022 ausgeführt werden. Eine Nichtbeanstandungsregelung gilt für Miet- oder Leasing-Sonderkonstellationen.

BMF-Schreiben v. 27.02.2023 – III C 2 - S 7220/22/10002 :010

SPENDEN FÜR DIE UKRAINE: KEINE BESTEUERUNG UNENTGELTLICHER WERTABGABEN

Die Hilfsbereitschaft und die Solidarität für Menschen, die vom Krieg in der Ukraine betroffen sind, unterstützt auch der deutsche Fiskus weiterhin mit steuerlichen Maßnahmen. Zur Vereinfachung der steuerlichen Behandlung der Unterstützungsmaßnahmen erweitert das Bundesfinanzministerium (BMF) seine Billigkeitsmaßnahmen im Zusammenhang mit Spenden für die Ukraine. Unentgeltliche Leistungen zur Reparatur kriegsbeschädigter Infrastruktur in der Ukraine sollen nicht zur Umsatzbesteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe führen. Der Vorsteuerabzug soll aber erhalten bleiben.

Bereits am 17.03.2022 hatte das BMF erste Billigkeitsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg beschlossen. Mit weiterem Schreiben vom 17.11.2022 wurden diese Maßnahmen bis zum 31.12.2023 verlängert. Im aktuellen Schreiben vom 13.03.2023 werden diese Maßnahmen nun ergänzt.

Danach sind unentgeltliche Wertabgaben, die unmittelbar die Reparatur von kriegsbeschädigter Infrastruktur in der Ukraine zum Ziel haben, im Billigkeitswege bis zum 31.12.2023 nicht zu besteuern. Das beinhaltet die unentgeltliche Bereitstellung von Baumaterialien, Baumaschinen, Personal und etwaigen Transportleistungen.

Wenn ein Unternehmer schon beim Leistungsbezug eine entsprechende Verwendung beabsichtigt, ist er dennoch zum Vorsteuerabzug berechtigt. Die folgende unentgeltliche Wertabgabe wird im Billigkeitswege nicht besteuert.

Hinweis: Das BMF trägt auch mit diesem neuen Schreiben den Unterstützungsleistungen vieler Unternehmen in Deutschland Rechnung, die sich für die vom Ukraine-Krieg Geschädigten einsetzen. Es vereinfacht den steuerlichen Umgang mit diesen Leistungen.

BMF-Schreiben v. 13.03.2023 – III C 2 - S 7500/22/10005 :005

GEWERBESTEUER

GEWERBESTEUERLICHE HINZURECHNUNG: ÜBERNOMMENE WARTUNGSKOSTEN DES LEASING-NEHMERS SCHLAGEN ZU BUCHE

Wie hoch die Gewerbesteuer für ein Unternehmen ausfällt, richtet sich maßgeblich nach dem Gewerbeertrag, der sich aus dem steuerlichen Gewinn aus Gewerbebetrieb abzüglich bestimmter gewerbesteuerlicher Kürzungen und zuzüglich bestimmter gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen errechnet. Prozentual hinzuzurechnen sind - unter bestimmten Voraussetzungen - Miet- und Pachtzinsen einschließlich Leasingraten, die ein Unternehmen für die Nutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens (z.B. Fahrzeugen) zahlt, wobei diese im Eigentum eines anderen stehen.

Hinweis: Mit dieser Hinzurechnungsregel will der Gesetzgeber die Nutzer fremder Wirtschaftsgüter mit selbstnutzenden Eigentümern vergleichbarer Wirtschaftsgüter gleichstellen.

In einem neuen Urteil hat sich der Bundesfinanzhof (BFH) mit der Frage befasst, ob auch übernommene Wartungs-

kosten des Leasingnehmers als Leasingrate hinzugerechnet werden müssen. Geklagt hatte eine GmbH, deren Unternehmensgegenstand das Leasing, die Vermietung und der Handel mit Fahrzeugen war. In den Jahren 2011 und 2012 hatte sie als Leasingnehmerin diverse Leasingverträge über Kraftfahrzeuge abgeschlossen. Nach den Verträgen war sie auch zur Übernahme von Wartungsgebühren verpflichtet. Das Finanzamt stufte diese Gebühren im Zuge einer Außenprüfung als Teil der Leasingraten ein und rechnete sie daher prozentual dem Gewinn aus Gewerbebetrieb hinzu. Das Unternehmen klagte gegen diese gewerbesteuerrechtliche Hinzurechnung, erhielt jedoch vom BFH eine Absage.

Die Bundesrichter urteilten, dass der Begriff der Leasingraten wirtschaftlich verstanden werden muss. Wartungsgebühren müssen nach dem Zivilrecht grundsätzlich vom Leasinggeber getragen werden, da er die Leasing Sache während der Mietzeit in einem geeigneten Zustand erhalten muss. Er darf die Kosten aber - wie im Urteilsfall geschehen - auf den Leasingnehmer abwälzen. Anders als die Kläger meinten, beschränkt sich die Höhe der Leasingrate im Ergebnis nicht auf die eigentliche Annuität und die Verwaltungskosten. Auch die Wartungsgebühren werden erfasst, weil sie wirtschaftlich gesehen ein Teil des Entgelts darstellen, das der Leasingnehmer für den Gebrauch entrichtet.

BFH, Urt. v. 20.10.2022 – III R 33/21

HINZURECHNUNGEN: SIND AUFWENDUNGEN FÜR GEMIELETE WERBEFLÄCHEN BEI DER GEWERBESTEUER ZU BERÜCKSICHTIGEN?

Wenn Sie einen Gewerbebetrieb haben, müssen Sie für Ihren Gewinn auch Gewerbesteuer zahlen. Anstatt den Gewinn einfach aus der Gewinnermittlung zu übernehmen, ist dieser vor der Versteuerung noch durch diverse Hinzurechnungen und Kürzungen zu modifizieren. So sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Miet- und Pachtzinsen hinzuzurechnen. Im Streitfall musste das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) entscheiden, ob diese Hinzurechnung wirklich notwendig ist.

Die Klägerin betrieb in den Jahren 2012 bis 2015 einen Gewerbebetrieb in C. Aus Werbezwecken war sie Sponsor von zwei Fußballvereinen. Des Weiteren bezahlte sie Werbeunternehmen für Mobil- und Plakatwerbung im öffentlichen und privaten Raum. Die Werbeaufwendungen verbuchte sie auf drei verschiedenen Konten: auf einem die Sponsoringaufwendungen für die Fußballvereine, auf den beiden anderen die Aufwendungen für die Anmietung von Werbeflächen (z.B. in Bahnhöfen, an U-Bahnen, in Gaststätten). Laut den Rechnungen entfielen die Aufwen-

dungen vor allem auf die Produktion und Lagerung von Plakaten und Werbematerial sowie auf das Schalten von Werbespots und die Bereitstellung von Werbeflächen. Bei einer Betriebsprüfung kam das Finanzamt zu dem Ergebnis, dass die verbuchten Aufwendungen als Mieten für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens zu werten und daher dem Gewerbeertrag hinzuzurechnen seien.

Die hiergegen gerichtete Klage vor dem FG war erfolgreich. Laut Urteil sind die angemieteten Werbeflächen kein fiktives Anlagevermögen, da derartige Wirtschaftsgüter nicht ständig für den Gebrauch im Betrieb vorgehalten werden. Dies entsprach auch gar nicht dem Geschäftszweck des Unternehmens der Klägerin. Durch eine Nichtnutzung derartiger Flächen wäre die gewerbliche Tätigkeit der Klägerin nicht maßgeblich beeinflusst worden. Zudem ist im Streitfall zu berücksichtigen, dass bei Annahme fiktiven Eigentums an den Werbeflächen davon auszugehen wäre, dass die Klägerin diese mit einer Wiederverkaufsabsicht angeschafft haben würde. Denn es ist offensichtlich und liegt in der Eigenart der Nutzung von Werbeflächen, dass die Klägerin die Werbeflächen nur anlassbezogen und nach Bedarf wechselnd nutzen will. Dies wäre dann Umlaufvermögen. Die Aufwendungen sind daher nicht hinzuzurechnen.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23.08.2022 – 5 K 5101/20, Rev. (BFH: III R 36/22)

GEWERBESTEUERLICHES SCHACHTELPRIVILEG: WANN ERFOLGT DIE GEWINNKÜRZUNG AUFGRUND DES SCHACHTELPRIVILEGS?

Haben Sie schon einmal vom „gewerbesteuerlichen Schachtelprivileg“ gehört? Dabei geht es um die steuerliche Begünstigung von Ausschüttungen einer Kapitalgesellschaft an eine andere Kapitalgesellschaft. Damit die Ausschüttungen nicht doppelt besteuert werden, werden die Erträge unter bestimmten Voraussetzungen gekürzt. So muss die Beteiligungsquote zu Beginn des Erhebungszeitraums mindestens 15 % betragen haben. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, werden die Dividenden bei der Gewerbesteuer vollständig berücksichtigt. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste nun entscheiden, welche Anforderungen an die Beteiligungsquote gestellt werden.

Die Klägerin ist eine GmbH. Ihr alleiniger Gesellschafter A ist ebenfalls alleiniger Gesellschafter der B-GmbH. Die Klägerin ist zudem Komplementärin der C-GmbH & Co. KG, deren alleiniger Kommanditist wiederum A ist. Die Gesellschafterversammlung der Klägerin beschloss am 18.04.2016, das Stammkapital durch Ausgabe eines neuen Geschäftsanteils zu erhöhen. Die Leistung der Stammeinlage sollte A durch die Einbringung der von ihm gehaltenen

nen Beteiligung an der B-GmbH in die Klägerin erbringen. Die Anteile des A an der B-GmbH wurden zuvor in dessen Sonderbetriebsvermögen bei der C-GmbH & Co. KG bilanziert. Die eingebrachte Beteiligung setzte die Klägerin mit dem Buchwert an und behandelte sie als sogenannten qualifizierten Anteilstausch. Im September 2016 erhielt die Klägerin als nunmehrige Alleingesellschafterin der B-GmbH eine Gewinnausschüttung. Im Gewerbesteuerbescheid 2016 ließ das Finanzamt die Gewinnausschüttung (95 %) zunächst außer Ansatz, rechnete die Dividende aber dann zu 95 % wieder hinzu, da die Beteiligung nicht schon zu Beginn des Erhebungszeitraums mindestens 15 % betragen habe.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war begründet. Es erfolge eine Kürzung der Gewinnanteile, wenn die Beteiligung zu Beginn des Erhebungszeitraums mindestens 15 % des Grund- oder Stammkapitals betragen habe und die Gewinnanteile bei der Ermittlung des Gewinns angesetzt worden seien. Ausschlaggebend sei nur, ob die Beteiligung „zu Beginn des Erhebungszeitraums“ gegeben gewesen sei. Nach dem Gesetz sei der Zeitraum der Zugehörigkeit eines Wirtschaftsguts zum Betriebsvermögen der übertragenden Körperschaft dem übernehmenden Rechtsträger anzurechnen, wenn die Zugehörigkeitsdauer für die Besteuerung relevant sei. Maßgeblich für das Beteiligungserfordernis sei ein konkreter Zeitpunkt und kein Zeitraum. Die übernehmende Gesellschaft trete in die Rechtsstellung der übertragenden Gesellschaft ein. Der Eintritt in die Rechtsstellung umfasse alles, was von steuerlicher Bedeutung sei.

FG Düsseldorf, Urt. v. 24.11.2022 – 14 K 392/22 G,F, Rev. (BFH: I R 9/23)

GRUNDERWERBSTEUER

ERHÖHUNG DES GRUNDERWERBSTEUERSATZES: WANN WIRD DER ERWERB IM FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN VERWIRKLICHT?

Seit 2006 können die Bundesländer den Steuersatz der Grunderwerbsteuer selbst festlegen. Der zuvor geltende bundeseinheitliche Steuersatz von 3,5 % wurde danach lediglich in Bayern beibehalten. In den übrigen 15 Bundesländern wurden die Steuersätze mittlerweile auf bis zu 6,5 % angehoben. Das fortwährende Drehen an der Steuerschraube verteuert Grundstückserwerbe ganz erheblich. Da einige Bundesländer den Steuersatz seit 2006 bereits mehrfach angehoben haben, stellt sich insbesondere bei mehrjährig andauernden Flurbereinigungsverfahren die Frage, welcher grunderwerbsteuerliche Erwerbszeitpunkt

heranzuziehen ist, um den anzuwendenden Steuersatz zu ermitteln.

Ein Grundstückseigentümer hat diese Problematik nun an den Bundesfinanzhof (BFH) herangetragen. Er hatte an einem bereits im Jahr 2002 eingeleiteten Flurbereinigungsverfahren teilgenommen. In einer Verhandlung zur Flurbereinigung im Jahr 2009 war vereinbart worden, dass er in Niedersachsen sogenanntes Masseland gegen eine Mehrabfindung von 33.428 € erwirbt, die er am 01.11.2009 zu zahlen hatte. Im Jahr 2016 ordnete die Flurbereinigungsbehörde die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans mit Wirkung zum 29.08.2016 an.

Hinweis: In Niedersachsen wurde der Steuersatz zum 01.01.2011 auf 4,5 % und ab dem 01.01.2014 auf 5 % angehoben.

Das Finanzamt ging von einem grunderwerbsteuerlichen Erwerb im Jahr 2016 aus und wandte daher den Grunderwerbsteuersatz von 5 % an, so dass sich eine Steuer von 1.671 € ergab. Der Grundstückseigentümer machte dagegen geltend, dass der Erwerbsvorgang schon in dem Zeitpunkt verwirklicht worden war, in dem die Vertragspartner im Verhältnis zueinander gebunden waren. Diese Bindung sei bereits durch die Verhandlung im Jahr 2009 eingetreten, so dass der in diesem Jahr gültige Grunderwerbsteuersatz von 3,5 % anzuwenden sei.

Der BFH lehnte jedoch ab und urteilte, dass sich der grunderwerbsteuerlich maßgebliche Erwerbsvorgang erst im Jahr 2016 verwirklicht hatte, so dass der Steuersatz von 5 % galt. Maßgeblich war die Ausführungsanordnung zum Flurbereinigungsplan mit ihrem darin benannten Wirkungszeitpunkt. Erst mit dieser Anordnung war der für die Grunderwerbsteuer maßgebliche Eigentumswechsel bewirkt worden. Ob eine vorgelagerte Bindung der Beteiligten bestanden hatte, war nach Auffassung des BFH unerheblich.

BFH, Urt. v. 12.10.2022 – II R 7/20

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER WOHNRAUM: PFLICHT ZUR VERBILLIGTEN VERMIETUNG ERHÖHT NICHT DIE GRUNDERWERBSTEUER

Bei einem Grundstückskauf bemisst sich die Grunderwerbsteuer nach dem Wert der Gegenleistung. Hierzu gehören neben dem Kaufpreis auch die vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen. Werterhöhend müssen daher beispielsweise Verpflichtungen erfasst werden, die der Erwerber vom Veräußerer übernimmt.

In einem neuen Urteil hat sich der Bundesfinanzhof (BFH) mit der Frage befasst, ob Verpflichtungen im Rahmen eines öffentlichen Wohnraumfördermodells eine grunderwerbsteuerliche Gegenleistung darstellen. Im zugrunde liegenden Fall hatte eine Investorin im Jahr 2015 unbebaute Grundstücke erworben. Nach einem städtebaulichen Vertrag hatte für die Grundstücke die Verpflichtung bestanden, dort geförderten Wohnraum herzustellen. Der Vertrag sah eine künftig verbilligte Vermietung an Personen vor, die von der Stadt zu benennen waren. Im Gegenzug bewilligte die Stadt der Investorin nach Kaufvertragsabschluss niedrigverzinsliche Darlehen.

Das Finanzamt berechnete die Grunderwerbsteuer nicht nur auf Grundlage des reinen Kaufpreises, sondern bezog auch die Verpflichtung zur verbilligten Vermietung als sonstige Leistung ein (mit dem kapitalisierten Wert). Der BFH lehnte dies jedoch ab und urteilte, dass die Verpflichtung zur verbilligten Vermietung keine grunderwerbsteuerliche Gegenleistung war. Die Verpflichtung war der Investorin rechtlich bindend erst in den Förderbescheiden auferlegt worden, sie war somit nicht von der Veräußerin übernommen worden. Selbst wenn man aber - wie das Finanzgericht in der Vorinstanz - von einer übernommenen Verpflichtung ausginge, läge ebenfalls keine sonstige Leistung vor.

Der BFH verwies auf die Rechtsprechung zum sozialen Wohnungsbau, wonach eine auf den Erwerber übergehende Mietpreisbindung nicht zusätzlich als sonstige Leistung anzusehen ist. Diese Rechtsprechung gilt nicht nur, wenn der Käufer vom Verkäufer neben der Mietpreisbindung direkt auch die im Gegenzug gewährten Darlehen übernimmt, sondern auch dann, wenn die Darlehen - wie im Urteilsfall - erst nach Kaufvertragsabschluss an den neuen Eigentümer ausgereicht werden. Im Gesamtkonzept der staatlichen Wohnraumförderung kommt der Mietpreisbindung kein eigenständiger Wert zu, stattdessen muss sie in Zusammenhang mit den „verknüpften“ zinsgünstigen Darlehen gesehen werden.

BFH, Urt. v. 23.11.2022 – II R 26/21, NV

ABGABENORDNUNG

DATENÜBERMITTLUNG VON DRITTEN: BESCHIED-ÄNDERUNG BEI FEHLERHAFTER BERÜCKSICHTIGUNG

Im Zuge der Digitalisierung des Besteuerungsprozesses sind einige Stellen dazu verpflichtet, steuerrelevante Daten elektronisch an das Finanzamt zu übermitteln. Das sind

beispielsweise die Daten der Lohnsteuerbescheinigung oder auch die Beitragszahlungen an die Krankenkassen. Den Finanzbehörden liegt damit schon ein Teil der relevanten Daten vor, bevor Sie Ihre Einkommensteuererklärung eingereicht haben. Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) musste nunmehr darüber entscheiden, ob aufgrund einer fehlerhaften Berücksichtigung der übermittelten Daten durch das Finanzamt ein Bescheid noch einmal geändert werden darf.

Die Klägerin erzielte von Januar bis September 2018 Einkünfte aus einem Arbeitsverhältnis mit einem öffentlichen Arbeitgeber. Ab Oktober war sie bei einem anderen Arbeitgeber beschäftigt. Die Lohnsteuerbescheinigungen wurden zutreffend an das Finanzamt übermittelt. Im Februar 2020 reichten die Klägerin und ihr Ehemann die Einkommensteuererklärung 2018 ein. Darin erklärte sie nur den Arbeitslohn aus der zweiten Tätigkeit. Dennoch setzte das Finanzamt den Arbeitslohn aus der ersten und der zweiten Lohnsteuerbescheinigung an. Am 03.04.2020 erließ es den Bescheid. Am 08.04.2020 reichte die Klägerin eine geänderte Einkommensteuererklärung ein und erklärte erneut nur den Arbeitslohn aus der zweiten Bescheinigung, aber weitere Werbungskosten. Das Finanzamt änderte daraufhin den Bescheid und setzte nur den Arbeitslohn laut zweiter Bescheinigung an. Am 27.05.2021 wurde der Bescheid durch das Finanzamt nochmals geändert und erneut der Arbeitslohn des gesamten Jahres berücksichtigt. Gegen diese Änderung zu ihren Ungunsten wehrte sich die Klägerin.

Die Klage vor dem FG war unbegründet. Das Finanzamt habe den Bescheid nach der Abgabenordnung ändern können, soweit die übermittelten Daten nicht oder nicht zutreffend berücksichtigt worden seien. Die Übermittlungspflicht des Arbeitgebers für Lohnsteuerbescheinigungen ergebe sich aus dem Einkommensteuergesetz. Es komme nicht darauf an, ob dem Steuerpflichtigen bei der Erstellung seiner Steuererklärung ein Schreib- oder Rechenfehler oder dem Finanzamt bei Erlass des Steuerbescheids ein mechanisches Versehen, ein Fehler bei der Tatsachenwürdigung oder bei der Rechtsanwendung unterlaufen sei. Für die Änderungsmöglichkeit bei unzutreffender Berücksichtigung übermittelter Daten sei es unerheblich, ob dem Finanzamt oder den Steuerpflichtigen ein Verschulden treffe. Es bestehe eine Änderungspflicht des Finanzamts.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 19.10.2022 – 7 K 7153/21, Rev. zugelassen

DREITAGESFIKTION: WANN BEGINNT DIE EINSPRUCHSFRIST BEI SPÄTERER ZUSTELLUNG DES BESCHEIDS?

Wenn das Finanzamt Ihnen einen Bescheid zuschickt und Sie dagegen Einspruch einlegen wollen, müssen Sie die Einspruchsfrist beachten. Diese beträgt normalerweise vier Wochen. Nach Ablauf dieser Frist ist der Einspruch unzulässig. Da das Finanzamt aber nicht von jedem Bescheid weiß, wann er denn genau beim jeweiligen Steuerpflichtigen ankommt, gibt es die sogenannte Dreitagesfiktion. Danach geht man davon aus, dass der Brief am dritten Tag nach Aufgabe zur Post angekommen sein muss. Aber was ist, wenn in dieser Zeit keine Zustellung stattfand? Verlängert sich dann die Zeit? Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (FG) hatte darüber zu urteilen.

Im zugrundeliegenden Fall erließ das Finanzamt aufgrund der von der Klägerin eingereichten Einkommensteuererklärung am 15.06.2018 einen Einkommensteuerbescheid für 2017. Die Klägerin war vom 02.05.2018 bis zum 19.06.2018 nachweislich nicht zu Hause und fand den Bescheid folglich auch erst am 19.06.2018 in ihrem Briefkasten. Noch am gleichen Tag übersandte sie ihn per Fax an eine Steuerberatungsgesellschaft. Diese legte am 19.07.2018 Einspruch gegen den Bescheid ein und gab an, dass dieser erst am 19.06.2018 eingegangen sei. Nach Ansicht des Finanzamts war die Einspruchsfrist jedoch bereits am 18.07.2018 abgelaufen und der Einspruch daher unzulässig.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war erfolgreich. Der Bescheid sei zwar am 15.06.2018 zur Post aufgegeben worden, die Zugangsvermutung finde aber in diesem Fall deshalb keine Anwendung, weil an der Wohnung der Klägerin innerhalb der Dreitagesfrist nach dem 15.06.2018 regelmäßig nicht an allen Werktagen vom Postdienstleistungsunternehmen C-AG Post zugestellt worden sei. Zwar finde die Zugangsvermutung auch dann Anwendung, wenn zum Beispiel wegen mehrerer arbeitsfreier Tage oder Personalausfall innerhalb der Dreitagesfrist an zwei Tagen keine Zustellung stattgefunden habe. Insoweit handle es sich jedoch um Sonderkonstellationen, die die grundsätzliche Anwendung der Zugangsvermutung nicht in Frage stellen könnten. Im Streitfall sei es jedoch anders, da planmäßig an zwei aufeinanderfolgenden Tagen keine Zustellung erfolgt sei und diese zwei Tage in den Dreitaagszeitraum gefallen seien.

Die Revision wurde zugelassen, da es das FG für höchst richterlich klärungsbedürftig hält, ob die Zugangsvermutung entfällt, wenn innerhalb der dort genannten Dreitaagsfrist an einem Werktag regelmäßig keine Postzustellung stattfindet.

FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 24.08.2022 – 7 K 7045/20, Rev. (BFH: VI R 18/22)

SONSTIGES

ZULÄSSIGE ERGÄNZUNGSABGABE: SOLIDARITÄTSZUSCHLAG ALS VERFASSUNGSGEMÄSS EINGESTUFT

Bereits seit 1991 müssen Steuerzahler in Deutschland den Solidaritätszuschlag zahlen. Die ursprünglich befristete Ergänzungsabgabe zur Einkommen- und Körperschaftsteuer fällt damit - bis auf kurze Unterbrechungen von 1992 bis 1994 - bereits seit 33 Jahren an. Eingeführt wurde die Abgabe unter anderem, um die Kosten der deutschen Einheit zu finanzieren.

Das Allerneueste hierzu ging durch alle Publikumsmedien, gleichwohl wollen wir es auch an dieser Stelle quasi offiziell bestätigen: In einem vielbeachteten Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun entschieden, dass die Erhebung des Solidaritätszuschlags in den Jahren 2020 und 2021 gleichwohl noch verfassungsgemäß war. Geklagt hatten Eheleute, die sich unter anderem auf das Auslaufen der Aufbauhilfen für die neuen Bundesländer im Jahr 2019 berufen hatten. Sie waren der Ansicht, dass der Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe nur zur Abdeckung von Bedarfsspitzen erhoben werden durfte und sein Ausnahmecharakter eine dauerhafte Erhebung verbietet. Darüber hinaus sahen sie sich in ihren Grundrechten verletzt, da der Solidaritätszuschlag seit dem Jahr 2021 als verkappte „Reichensteuer“ wirke.

Hinweis: Seit 2021 betrifft der Solidaritätszuschlag nur noch Besserverdienende und ist für 90 % der Lohn- und Einkommensteuerzahler entfallen. Denn mit dem Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags wurde geregelt, dass der Zuschlag erst erhoben wird, wenn die Einkommensteuer pro Jahr bei mehr als 16.956 € (Ledige) bzw. 33.912 € (Paare bei Zusammenveranlagung) liegt. Für das Steuerjahr 2022 bedeutet dies, dass der Solidaritätszuschlag erst ab einem zu versteuernden Einkommen von 62.603 € (Ledige) bzw. 125.206 € (Zusammenveranlagte) anfällt.

Der BFH teilte die Bedenken der klagenden Eheleute nicht und sah davon ab, die Sache dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen. Dem Urteil nach muss eine Ergänzungsabgabe wie der Solidaritätszuschlag nicht von vornherein befristet werden. Die Rechtfertigung als Ergänzungsabgabe bestand nach Gerichtsmeinung auch zum Jahresende 2019 fort. Auch in den Jahren 2020 und 2021 war ein wiedervereinigungsbedingter Finanzbedarf des Bundes gegeben, unter anderem im Bereich der Rentenversicherung

und des Arbeitsmarkts. Mit dem Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags wurde deutlich, dass der Gesetzgeber den Zuschlag nicht unbegrenzt erheben will, sondern nur für eine Übergangszeit.

Der BFH sah auch keinen Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz, da der ab 2021 erfolgte Zuschnitt des Solidaritätszuschlags auf Besserverdiener gerechtfertigt sei. Die Steuer- und Abgabenlast darf (und soll) an die Leistungsfähigkeit des Steuerzahlers anknüpfen und soziale Gesichtspunkte berücksichtigen. Eine Beschränkung auf hohe Einkünfte ist damit gerechtfertigt.

BFH, Urt. v. 17.01.2023 – IX R 15/20

AUCH IN DER NIEDRIGZINSPHASE: SÄUMNISZUSCHLÄGE VON 12 % PRO JAHR SIND RECHTENS

Auf Druck des Bundesverfassungsgerichts hat der Gesetzgeber den Zinssatz für Nachzahlungs- und Erstattungszinsen mittlerweile von 6 % auf 1,8 % pro Jahr abgesenkt. Bereits im Jahr 2021 hatten die Verfassungsrichter in einer Entscheidung darauf hingewiesen, dass die Zinshöhe von 6 % pro Jahr nicht mehr mit dem anhaltend niedrigen Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt vereinbar ist. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass gegen die Höhe von Säumniszuschlägen keine solchen verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen.

Hinweis: Säumniszuschläge werden bei nicht rechtzeitiger Zahlung einer fälligen Steuer oder einer zurückzuzahlenden Steuervergütung erhoben. Für jeden angefangenen Monat der Säumnis berechnet das Finanzamt einen Säumniszuschlag von 1 % des rückständigen Steuerbetrags, so dass über ein Jahr gesehen ein Zuschlag von 12 % des Rückstands auflaufen kann. Damit fällt der Säumniszuschlag doppelt so hoch aus wie die nach altem Zinssatz berechneten Zinsen.

Der BFH erklärte, dass sich die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Höhe von Erstattungs- und Nachzahlungszinsen nicht auf Säumniszuschläge übertragen lassen. Während die Zinsen einen Ausgleich für die Kapitalnutzung darstellen, sollen Säumniszuschläge in erster Linie ein Druckmittel sein, um fällige Steuerzahlungen durchzusetzen. Der Steuerzahler soll durch den Zuschlag zur zeitnahen Zahlung angehalten werden. Daneben soll der Zuschlag auch eine Gegenleistung für das Hinausschieben der Zahlung fälliger Steuern sein und den Verwaltungsaufwand ausgleichen, den die Finanzbehörden durch die verspäteten Zahlungen haben. Es ist damit nur ein Nebenzweck des Säumniszuschlags, Liquiditätsvorteile beim Steuerzahler abzuschöpfen.

Der BFH ist der Auffassung, dass die Höhe der Säumniszuschläge auch in einer Niedrigzinsphase nicht anzupassen ist. Die Höhe von 12 % pro Jahr basiert auf der Überlegung, dass der Steuerzahler nicht die Möglichkeit erhalten soll, sich durch das Hinausschieben einer fälligen Steuerzahlung sozusagen ein zinsgünstiges Darlehen selbst einzuräumen. Die Zuschläge sollten deshalb höher sein als ein Kredit auf dem Geldmarkt. Es muss somit ein Vergleich mit den Zinssätzen für Kontoüberziehungen gezogen werden, deren Höhe nicht in unangemessenem Umfang von der Höhe der Säumniszuschläge abweicht.

BFH, Urt. v. 15.11.2022 – VII R 55/20

JUBILÄEN



APRIL – JUNI 2023

105 JAHRE

- | Chattenhaus-Vereinigung eG, Heilbronn // 20.04.1918
- | Baugesellschaft Frankenthal (Pfalz) GmbH, Frankenthal/Pfalz // 8.06.1918

95 JAHRE

- | Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG G EBASIEGE, Mainz // 6.04.1928

75 JAHRE

- | Herrenwald WohnBau eG, Stadtallendorf // 11.04.1948
- | Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main // 21.04.1948
- | Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbaugenossenschaft eG Langgöns, Langgöns // 29.04.1948
- | Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Wixhausen eG Darmstadt // 14.05.1948
- | Limburger Wohnungsbau-Genossenschaft eG Limburg // 14.05.1984
- | Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Alsfeld, Alsfeld // 5.06.1948
- | Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen eG Bad Camberg c/o Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main // 11.06.1948
- | GEWO Wohnen GmbH, Speyer // 16.06.1948

70 JAHRE

- | Gemeinnützige Baugenossenschaft eG Diez // 15.04.1953
- | Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH, Friedberg // 29.04.1953

60 JAHRE

- | WOHNBAU WÖRTH a. Rh. GmbH, Wörth // 16.04.1963

IMPRESSUM VDW AKTUELL:

VdW südwest e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main
Tel. 069 – 97065-01 | info@vdwsuedwest.de

Vorstand: Dr. Axel Tausendpfund, Claudia Brännler-Grötsch

Vereinsregister: Nr. 5138 Frankfurt am Main
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE114113080

Berufshaftpflicht
Versicherungsstelle Wiesbaden, Dotzheimer Str. 23, 65185 Wiesbaden

Bildquellen sofern nicht anders angegeben:

- | Adobe Stock: Roman (Titel, S. 6), mrmohock (S.2, 10), kokliang1981 (S.11), Romolo Tavani (S.19), Robert Kneschke (S. 21), emmi (S. 26), Andrey Popov (S. 27),
- | Christof Mattes / Hessen Agentur (S. 16)
- | Baugenossenschaft Langen eG (S. 41)
- | VdW südwest, VdW saar und Mitgliedsunternehmen

Redaktion: Jan Voosen, Fee Kaiser