

Wohnprojekte und Steuern



Stadt Leipzig
Amt für Wohnungsbau
und Stadterneuerung



INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN



INHALT

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------|----|
| Baugemeinschaftsprojekte sind komplex _____ | 2 | Visualisierung – Fallbeispiele _____ | 10 |
| Spektrum der Nutzungen in Wohnprojekten und deren steuerliche Rahmenbedingungen _____ | 3 | Glossar _____ | 14 |
| Nutzungsformen und steuerlich relevante Einkünfte _____ | 4 | | |
| WOHNEN _____ | 5 | | |
| WOHNEN PLUS _____ | 6 | | |
| WOHNEN PLUS PLUS _____ | 8 | | |

BAUGEMEINSCHAFTSPROJEKTE SIND KOMPLEX

Diese Fachinformation richtet sich in erster Linie an kooperative Wohn- und Baugemeinschaften, die sich im Gruppen- und Projektfindungsprozess befinden bzw. den Betrieb eines Wohn- oder Bauprojektes organisieren wollen.

Wohn- und Baugemeinschaften verfolgen i. d. R. mit Ihrem Projekt mehrere Ziele. Sie schaffen bezahlbaren Wohnraum (von individuell geprägt bis gemeinschaftlich genutzt und teilw. als Sozialer Wohnraum oder als Wohnpflegegemeinschaft vermietet). Sie bieten häufig gemeinschaftlich genutzte Flächen sowohl für die Bewohner/-innen als auch für das Quartier an (z. B. Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsgärten, gemeinsame Werkstatt o. ä.). Zudem integrieren sie i. d. R. Maßnahmen einer klimagerechten bzw. klimaneutralen Quartiersentwicklung wie Sharing-Mobilitäts-Angebote, PV-Anlagen, Gründächer.

Aus diesen Ansprüchen resultiert ein komplexes Wechselspiel u. a. zwischen Projekt- und Organisationsstruktur, sowie der jeweilig davon

abhängenden Rahmenbedingungen für Finanzierung und Besteuerung im Zuge der Projektentwicklung und im nachfolgenden Betrieb der Immobilie.

Diese Fachinformation soll eine Hilfestellung bieten, die verschiedenen Perspektiven zu beleuchten und gegenseitige Wechselbeziehungen sowie mögliche Beratungsbedarfe aufzuzeigen. Nicht zuletzt soll die Fachinformation erste Lösungsansätze benennen.

Die einzelnen Texte dieser Fachinformation zu den Bausteinen WOHNEN, WOHNEN PLUS und WOHNEN PLUS PLUS bauen inhaltlich aufeinander auf. Diese Fachinformation ersetzt nicht die steuerliche Beratung. Die mögliche Fachberatung über das Netzwerk Leipziger Freiheit und der anschließende Gang zur steuerlichen Beratung sind obligatorisch.

Diese Fachinformation bildet den Gesetzesstand zum 1. Oktober 2022 ab.

SPEKTRUM DER NUTZUNGEN IN WOHNPROJEKTEN UND DEREN STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bevor ein kooperatives Bau- und Wohnprojekt Wirklichkeit werden kann, sind viele verschiedene Fragen zu klären. Die Fachinformationen #1 und #3 (Neubau und Altbau) gehen dabei vor allem auf Themen wie Wohnform und Wohnansprüche, Grundrissgestaltung und Architektur, Projektorganisation und Finanzierung ein. Darüber hinaus werden erste Einblicke in die verschiedenen möglichen Organisations- und Rechtsformen eines Baugemeinschaftsprojektes gegeben.

Damit insbesondere die Frage nach der passenden Organisations- und Rechtsform unter steuerlichen Gesichtspunkten geklärt werden kann, muss zunächst die folgende zentrale Frage: „**Was wollen wir?**“, durch die Beteiligten beantwortet werden. Drei Antwortmöglichkeiten stehen zur Auswahl:

- **WOHNEN** – Die Baugemeinschaft möchte das Objekt zukünftig nur für (eigene oder fremde) Wohnzwecke nutzen.
- **WOHNEN PLUS** – Die Baugemeinschaft möchte das Objekt neben der Nutzung für (eigene oder fremde) Wohnzwecke auch für darüber hinausgehende eigene Zwecke nutzen (Bsp.: Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Photovoltaikanlage, interne Sharingangebote).
- **WOHNEN PLUS PLUS** – Die Baugemeinschaft möchte neben der Nutzung des Objekts für (eigene oder fremde) Wohnzwecke und darüber hinausgehende eigene Zwecke auch die Nutzung durch fremde Dritte zulassen (Bsp.: Bike-Sharing, Car-Sharing, wohngebietsnahe Dienstleistungen).

Je umfangreicher die Nutzung des Objektes ist, so komplexer wird deren steuerliche Bewertung. Dabei können im Rahmen eines Bau-/Wohnprojekts insbesondere je nach Rechtsform und Umfang der Betätigung Einkommensteuer (ESt), Körperschaftsteuer (KSt), Gewerbesteuer (GewSt), Umsatzsteuer (USt), Kapitalertragsteuer (KESt), Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer und Grundsteuer anfallen.

Sowohl die Grunderwerbsteuer als auch die Grundsteuer sind in den allermeisten Organisations-/Rechtsformmodellen obligatorisch, lediglich für den Fall, dass das entsprechende Objekt bereits im Eigentum eines einzelnen Nutzers oder der Baugemeinschaft als solcher steht, würde eine Grunderwerbsteuer bei diesem bzw. dieser nicht anfallen. Soweit Objekte bzw. Grundstücke schenkungsweise erworben werden, kann Schenkungsteuer anfallen, dies wird vorliegend aber nicht weiter betrachtet.

HINWEIS

Mehr zur Schenkungsteuer unter:

<https://amt24.sachsen.de/zufi/leistungen/6000370>

HINWEIS

In dieser Broschüre wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit bei üblichen Fachbegriffen das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

NUTZUNGSFORMEN UND STEUERLICH RELEVANTE EINKÜNFTE

Zur Vereinfachung der steuerrechtlichen Komplexität bei der Gebäudenutzung durch Wohnprojekte und der Bewertung der sich daraus ergebenden zu versteuernden Einkünfte werden die geläufigsten Nutzungsformen (ohne

Anspruch auf Vollständigkeit in einer Übersichtsdarstellung kategorisiert und im Folgenden aus steuerrechtlicher Sicht im Rahmen der vorgenannten Modelle (Wohnen ++) näher erläutert.

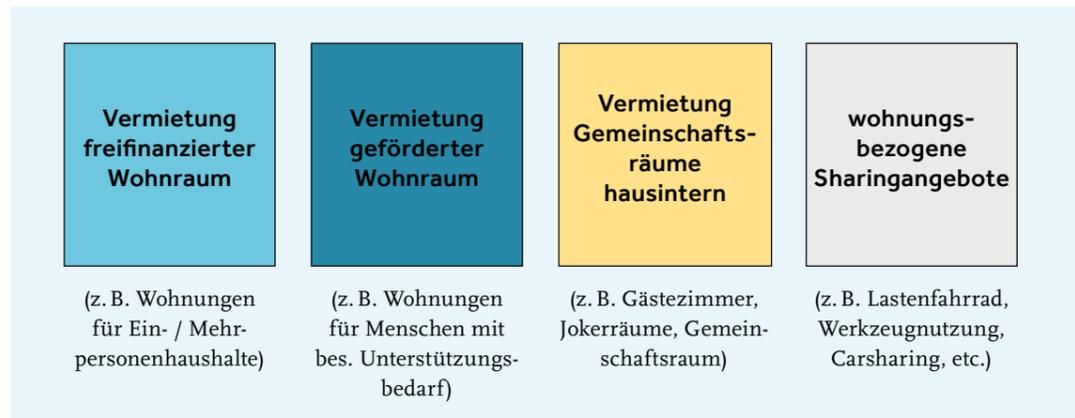


Abbildung 1: wohnbezogene Nutzungen (© DixTanhäuser)

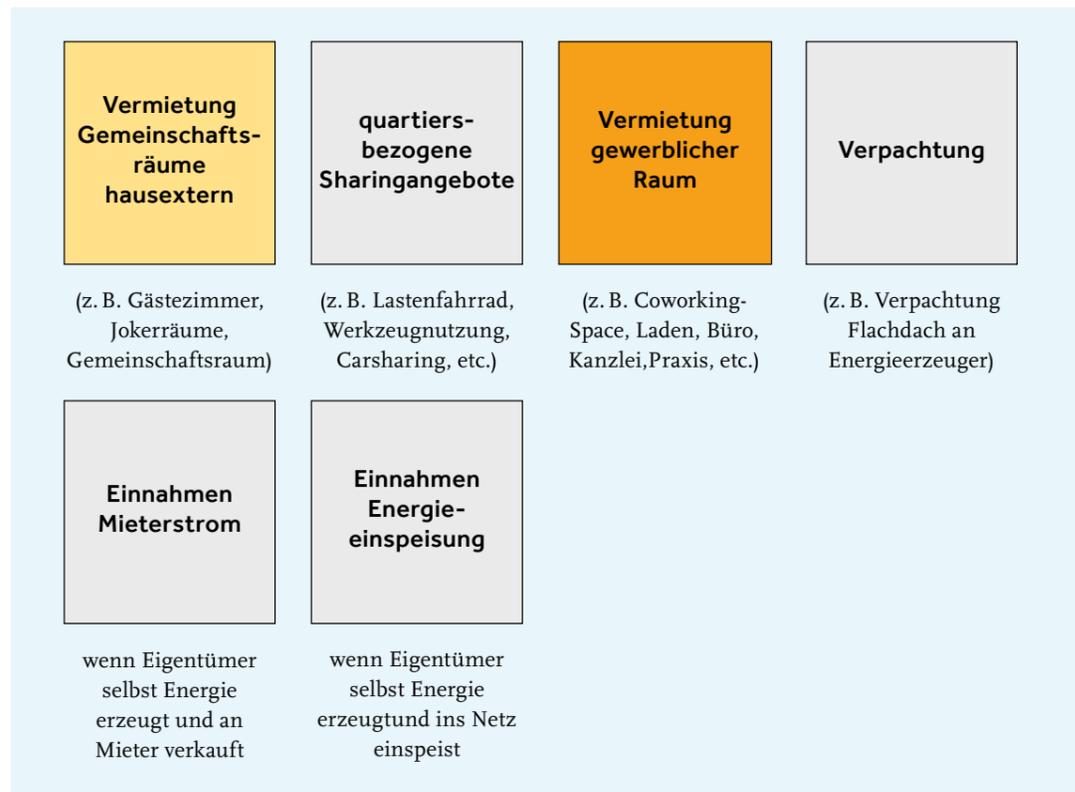


Abbildung 2: gewerbliche Nutzungen (© DixTanhäuser)

WOHNEN

Im Rahmen des **WOHNENS** kann es unabhängig von der Wahl der Organisations- und Rechtsform neben Vermietungseinkünften, die je nach Modell steuerpflichtig oder steuerbefreit (Genossenschaft) sein können, nur bei den Gesellschaftern einer GmbH zu Einkünften aus Kapitalvermögen kommen. Im Rahmen der Eigentümer-Mieter-Kooperation wird der/die Eigentümer/-in mit der Einkommensteuer belastet.

Aus steuerrechtlicher Sicht ist die **WEG** das einfachste Modell im Bereich des (nur) Wohnens, da jede/r Mitstreiter/-in nur für das eigengenutzte Sondereigentum verantwortlich ist. Die Eigennutzung als solche ist steuerlich grundsätzlich irrelevant. Kann jedoch in bestimmten Fällen (Denkmalimmobilie, Gebäude in Sanierungsgebieten) sogar zu einer Steuerentlastung des gesamten Einkommens führen.

Alle weiteren Organisationsmodelle erfordern steuerlich einen Mehraufwand, da bei diesen immer ein Mietverhältnis hinzutritt, also ein Mietvertrag geschlossen werden muss. Zwar stehen sich die Mitstreiter/-innen sowohl als einzelne Mietpartei als auch als gemeinsame/r Vermieter/-in faktisch gegenüber, einzige Ausnahme bildet hierbei die Eigentümer-Mieter-Kooperation, jedoch führt diese Personenidentität auf Mieter und Vermieterseite nicht dazu, dass die Mietverträge unbeachtlich sind. Rechtstechnisch hat die Vermieterseite je nach Organisationsmodell als Personen(handels)gesellschaft (GbR, KG, GmbH & Co. KG) oder als juristische Person des Privatrechts (GmbH, Genossenschaft, Verein) zunächst nicht viel mit den

Mieter/-innen gemein. Insbesondere gilt hier nicht der Spruch: „Ist ja egal, da rechte Tasche, linke Tasche.“

Auf der Vermieterseite werden durch die jeweiligen Mietverträge und den darin vereinbarten Mietzahlungen Einnahmen erzielt, die es nach Abzug von Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten unter Umständen als Mieteinkünfte zu versteuern gilt.

Sowohl ein **Verein** als auch eine **Genossenschaft**, welche nur solche Mieteinkünfte erzielen, sind nach § 5 Nr. 10 KStG von der Körperschaftsteuer befreit.

Bei der **GmbH** werden diese Mieteinkünfte sowohl mit Körperschaftsteuer als auch mit Gewerbesteuer belegt. Da bei diesem Organisationsmodell im Rahmen des (nur) Wohnens die Vermietung der eigenen Immobilie der einzige Unternehmenszweck ist, besteht jedoch auf Antrag die Möglichkeit einer „Gewerbesteuerbefreiung“. Im Rahmen der Berechnung der Steuerbelastung kann man hier mit 15 % Körperschaftsteuer kalkulieren. Soweit die GmbH dann noch an Ihre Gesellschafter/-innen (Mieter/-innen) den nachsteuerlichen Gewinn ausschüttet, wird dieser grundsätzlich mit 26,375 % Steuern belastet (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag), den die GmbH im Rahmen der Ausschüttung für die Gesellschafter an das Finanzamt abführt. Mit anderen Worten gehen von einer Ausschüttung in Höhe von EUR 100,00 ca. EUR 26,00 an den Staat und wandern ca. EUR 74,00 zurück in die Mieters tasche.

Steuer Matrix WOHNEN

| Organisationsmodell | ESt | KSt | GewSt | USt | KESt |
|-----------------------------------|-----|-----|-------|-----|------|
| Eigentümer-Mieter-Kooperation | ✓ | | | | |
| Verein/ Genossenschaft | | — | — | | |
| GmbH | | ✓ | (✓) | | ✓ |
| WEG | ✓ | | | | |
| GbR | ✓ | | | | |
| andere Modelle (GmbH & Co. KG/KG) | ✓ | | (✓) | | |

Sowohl bei der **GbR**, der **KG** als auch der **GmbH & Co. KG** werden die Mieteinkünfte nicht bei der jeweiligen Personen(handels)gesellschaft selbst, sondern bei den Gesellschafter/-innen (Mieter/-innen) im Rahmen deren Einkommensteuererklärung berücksichtigt. Diese Mieteinkünfte erhöhen somit das Einkommen der jeweiligen Mieter/-innen, dabei bleibt die gezahlte Miete natürlich nicht absetzbar (!). Da sowohl bei der **KG** als auch bei der **GmbH & Co. KG**

grundsätzlich eine Gewerbesteuer anfallen würde, gelten die obigen Ausführungen in Bezug auf die „Gewerbesteuerfreiheit“ bei der **GmbH** analog.

Die/der Eigentümer/-in der vermieteten Wohnung hat bei der **Eigentümer-Mieter-Kooperation** ebenfalls die Mieteinkünfte im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung anzugeben und mit seinem persönlichen zu versteuern.

WOHNEN PLUS

Das **WOHNEN PLUS** ist dadurch geprägt, dass neben der Nutzung des Objektes zu Wohnzwecken eine erweiterte Nutzung durch die Mieter/-innen erfolgt. Die erweiterte Nutzung beschränkt sich auf private Zwecke der Mieter/-innen. Daneben ist im Rahmen dieses Modells auch das Betreiben einer Photovoltaikanlage denkbar.

Steuerlich gelten für die einzelnen Organisationsmodelle im Rahmen des Wohnen plus in Bezug auf die Nutzung durch die Eigentümer (**WEG**) oder die Vermietung (Verein, Genossenschaft,

GmbH, GbR, KG, GmbH & Co. KG, Eigentümer-Mieter-Kooperation) an die Mitstreiter/-innen zunächst die oben stehenden Ausführungen im Rahmen des Modells (nur Wohnen. Mit der erweiterten Nutzung oder Vermietung können jedoch unterschiedliche steuerliche Folgen ausgelöst werden, die unter Umständen auch Änderung bei der Besteuerung hinsichtlich der obligatorischen Mieteinkünfte (siehe Modell Wohnen) hervorrufen können. Nachfolgend sind die gängigsten Erweiterungen mit ihren Auswirkungen auf die Organisationsmodelle aufgeführt.

geförderte Sozialwohnung



Im Rahmen des Projektes wird eine Wohneinheit als förderungsfähige Sozialwohnung geplant, diese wird entsprechend den Fördervorgaben vermietet. Bei der **Eigentümer-Mieter-Kooperation** erhöhen sich die die Mieteinkünfte beim Eigentümer im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung.

Der **Verein** und die **Genossenschaft** erzielen ebenfalls höhere Mieteinkünfte, jedoch bleibt die „Körperschaftsteuerbefreiung“ nur erhalten, soweit der/die Mieter/-in der geförderten Sozialwohnung ebenfalls Vereins- oder Genossenschaftsmitglied wird oder die Mieteinnahmen (nicht Mieteinkünfte) nicht 10 % der restlichen Mieteinnahmen übersteigen. In dem letzteren Fall unterliegen die Mieteinkünfte aus der Vermietung der Sozialwohnung dennoch der Körperschaftsteuer (15 %). Eine „Gewerbesteuerpflicht“ entfällt auf Antrag. Wird jedoch bei den Einnahmen für die geförderte Sozialwohnung die Grenze von 10 % in Bezug auf die übrigen Mieteinnahmen überschritten, werden sämtliche Mieteinnahmen körperschaftsteuerpflichtig (!). Dies kann in der Folge

auch zur Aufdeckung von stillen Reserven und deren Besteuerung führen, wenn in den Folgejahren die 10 % Grenze wieder unterschritten wird. Aus diesen Gründen empfiehlt es sich die Unterschreitung der 10 % permanent zu überwachen.

Für die **GmbH** steigt mit höheren Mieteinkünften nur das zu versteuernde Einkommen und somit die zu zahlende Körperschaftsteuer. Der Steuersatz bleibt jedoch gleich (15 %), da auf Antrag eine „Gewerbesteuerpflicht“ entfällt.

Bei der **WEG** kommt es erstmalig zu Einnahmen, die Wohnungseigentümer bilden hinsichtlich der Mieteinkünfte aus der Vermietung der geförderten Sozialwohnung eine **GbR**. Damit erhöht sich bei jedem Wohnungseigentümer anteilig dessen zu versteuerndes Einkommen.

Sowohl bei der **GbR** als auch bei der **KG** sowie der **GmbH & Co. KG** verändert sich deren steuerliche Einordnung nicht, lediglich die Höhe der Einkünfte steigt.

Gästezimmer/Gästewohnung intern genutzt



Im Rahmen des Projektes wird eine Wohneinheit oder ein Teil einer Wohneinheit für die Beherbergung von Gästen der Eigentümer, Vereins-, Genossenschaftsmitglieder, der **GmbH-, GbR-, KG-, GmbH & Co. KG-Gesellschafter** nur tageweise oder wochenweise vermietet. Mieter/-innen sind dabei nicht die Gäste sondern die Gastgeber/-innen(!).

In der beschriebenen Form ist bis auf die Möglichkeit, dass die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Gästewohnung oder des Gästezimmers der Umsatzsteuer unterliegen könnten, wenn diese insgesamt EUR 22.000,00 im Jahr

übersteigen keine anderen Auswirkungen als bei der Vermietung der geförderten Sozialwohnung zu verzeichnen. In Bezug auf den **Verein** und die **Genossenschaft** muss das Entgelt zumindest kostendeckend sein, bei der **GmbH** bedarf es auch eines gewissen Gewinnaufschlages, da es sich sonst in allen drei Fällen um eine verdeckte Gewinnausschüttung handelt. Die verdeckte Gewinnausschüttung erhöht zum einen das steuerpflichtige Einkommen des Vereins, der Genossenschaft oder der **GmbH** und führt bei dem jeweiligen Vereins-, Genossenschaftsmitglied oder Gesellschafter zu Einkünften aus Kapitalvermögen.

Seminarraum oder Werkstatt zur Eigennutzung



Ist ein Seminarraum oder eine Werkstatt für die Eigentümer/-innen / Mieter/-innen Teil des Projektes, so gilt auch hier, in Bezug auf einen **Verein** und eine **Genossenschaft**, dass das Entgelt zumindest kostendeckend kalkuliert sein muss. Bei der **GmbH** bedarf es zusätzlich eines gewissen Gewinnaufschlages. Bei der **Eigentümer-Mieter-Kooperation**, der **WEG**, der **GbR** sowie der **KG** und **GmbH & Co. KG** erhöhen sich nur die Mieteinnahmen.

Soweit die Werkstatt mit Werkzeug ausgestattet ist, handelt es sich hierbei um Vermietung von beweglichen Wirtschaftsgütern, die umsatzsteuerpflichtig ist, soweit die Einnahmen im Jahr EUR 22.000,00 regelmäßig überschreiten. Bei der Berechnung der EUR 22.000,00-Grenze sind auch Einnahmen aus einer eventuellen Gästezimmer/Gästewohnungs-Vermietung zu berücksichtigen.

(eigene) Photovoltaikanlage oder Blockheizkraftwerk



Beim Wohnens plus wird die Photovoltaikanlage oder das BHKW nur für die Versorgung der jeweiligen Mieter/-innen oder Eigentümer/-innen mit Strom bzw. Wärme eingesetzt.

Zum einen ist die Einführung einer Ertragsteuerbefreiung geplant. Es soll eine Ertragsteuerbefreiung für Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen bis zu einer Bruttonennleistung (lt. Marktstammdatenregister) von 30 kW auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien bzw. 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (z. B. Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Immobilien) eingeführt werden.

Zum anderen soll im Rahmen der Umsatzsteuer ein Nullsteuersatz eingeführt werden. Für die Lieferung, den innergemeinschaftlichen Erwerb, die Einfuhr und die Installation von Photovoltaikanlagen und Stromspeichern soll in Zukunft ein umsatzsteuerlicher Nullsteuersatz gelten, soweit es sich um eine Leistung an den Betreiber der Photovoltaikanlage handelt und die Anlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird. Da Photovoltaikanlagenbetreiber bei der Anschaffung der Anlage damit nicht mehr mit Umsatzsteuer belastet werden, müssen diese nicht mehr auf die Kleinunterneh-

merregelung verzichten, um sich die Vorsteuerbeträge erstatten zu lassen. Sie werden damit von Bürokratieaufwand entlastet.

Aus diesem Grund können derzeit keine verbindlichen Aussagen über die zukünftige Steuerbelastung getroffen werden. Hier müssen sich die Mitstreiter/-innen bei Projektbeginn über den Stand des Gesetzgebungsverfahrens informieren.

HINWEIS

Im Rahmen des Entwurfs zum Jahressteuergesetz 2022 der Bundesregierung, plant diese Maßnahmen zur Förderung des Ausbaus von Photovoltaikanlagen mit Wirkung zum 1. Januar 2023.

Steuer Matrix WOHNEN PLUS

| Organisationsmodell | ESt | KSt | GewSt | USt | KESt |
|-----------------------------------|-----|-----|-------|-----|------|
| Eigentümer-Mieter-Kooperation | ✓ | | | (✓) | |
| Verein / Genossenschaft | | (✓) | (✓) | (✓) | |
| GmbH | | ✓ | (✓) | (✓) | ✓ |
| WEG | ✓ | | | (✓) | |
| GbR | ✓ | | | (✓) | |
| andere Modelle (GmbH & Co. KG/KG) | ✓ | | | (✓) | |

WOHNEN PLUS PLUS

Die komplexeste Form der Bau-/Wohngemeinschaft in Bezug auf das Steuerrecht ist das **WOHNEN PLUS PLUS**. Durch die verschiedenen weiteren Einkunftsarten, die neben die Vermietungseinkünfte treten (beispielsweise Einkünfte

aus dem Betreiben von Car/Bike-Sharing oder die gewerbliche Vermietung) erfolgt im Rahmen dieser Form die umfänglichste Besteuerung bei den einzelnen Organisations- und Rechtsformen.

Verpachtung Dach an externen Photovoltaikanlagenbetreiber



Im Rahmen des Projekts wird eine Dachfläche einem fremden Dritten zur Installation und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage überlassen und dafür eine Vergütung vereinbart. Bei der **Eigentümer-Mieter-Kooperation**, der **WEG**, der **GbR** sowie der **KG** und **GmbH & Co. KG** erhöhen sich nur die Miet- bzw. Pachteinahmen. Für die **GmbH** steigt mit den Einnahmen aus der Dachvermietung bzw. -verpachtung nur das zu versteuernde Einkommen und somit die zu zahlende Körperschaftsteuer. Der Steuersatz bleibt jedoch gleich (15 %), da auf Antrag eine „Gewerbsteuerpflicht“ entfällt. Der **Verein** und die **Genossenschaft** erzie-

len ebenfalls höhere Miet- bzw. Pachteinkünfte, jedoch bleibt die „Körperschaftsteuerbefreiung“ nur erhalten, soweit diese Miet- bzw. Pachteinahmen (nicht Miet- bzw. Pachteinkünfte) nicht 10 % der restlichen Mieteinnahmen übersteigen. In Bezug auf die 10%-Grenze sind auch die bereits oben genannten Mieteinnahmen aus der Vermietung von Sozialwohnungen an Nichtmitglieder des Vereins oder der Genossenschaft zu berücksichtigen! Die Miet- bzw. Pachteinkünfte in Bezug auf die Dachflächen unterliegen der Körperschaftsteuer (15 %). Eine „Gewerbsteuerpflicht“ entfällt auf Antrag.



Seminarraum oder Werkstatt mit intensiver Nutzung durch fremde Dritte

Ist ein Seminarraum oder eine Werkstatt für die Eigentümer/ bzw. Mieter/-inTeil des Projektes und werden diese auch durch fremde Dritte intensiv genutzt, ergeben sich im Vergleich zu der Nutzung von Seminarräumen oder einer Werkstatt beim Wohnen plus-Modell für die **Eigentümer-Mieter-Kooperation**, die **GmbH**, die **WEG**, die **GbR** sowie

die **KG** und die **GmbH & Co. KG** keine anderen Auswirkungen (siehe oben). Lediglich der Vereine und die **Genossenschaft** haben hier wieder die 10%-Grenze zu beachten. Dabei unterliegen die Mieteinkünfte in Bezug auf Seminarräume und Werkstatt der Körperschaftsteuer (15 %). Eine „Gewerbsteuerpflicht“ entfällt auf Antrag.



Ladeneinheit

Soll ein Ladengeschäft (Bio-Lebensmittel) ebenfalls zum Projekt gehören, so sind im Vermietungsfall die vorstehenden Ausführungen (Seminarraum oder Werkstatt mit intensiver Nutzung durch fremde Dritte) ebenfalls zu beachten.

einheiten) der Gewebesteuer unterfallen (sog. gewerbliche Infizierung).

Bei **Vereinen** und **Genossenschaften** fallen diese Einnahmen unter die 10%-Grenze und sind wie bei der **GmbH** voll gewerbsteuerpflichtig, hinzu kommt bei der GmbH, dass die Möglichkeit einer „Gewerbsteuerbefreiung“ für sämtliche anderen Mieteinkünfte entfällt.

Wird jedoch das Ladengeschäft selbst von den Mitstreiter/-innen betrieben, fallen im Fall der Eigentümer-Mieter-Kooperation, der **WEG**, der **GbR** sowie der **KG** und der **GmbH & Co. KG** einkommensteuer-, gewerbsteuer- und umsatzsteuerpflichtige Einkünfte bzw. Einnahmen an. Die insbesondere bei der **WEG**, der **GbR** sowie der **KG** und der **GmbH & Co. KG** dazu führen, dass alle Mieteinkünfte (also auch für die Wohn-

Deshalb bedarf es hier einer intensiven steuerlichen Beratung. Unabhängig davon erfordert der Eigenbetrieb eines Ladengeschäftes eine erhöhte Mitarbeit und erhöhte Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung (auch finanzieller Art), da dieses wirtschaftlich geführt werden muss.



Sharing-Angebote

Wollen die Mitstreiter/-innen Sharing-Angebote im Projekt implementieren, so gelten für die einzelnen Organisationsformen dieselben Ausführungen wie zum Eigenbetrieb eines Ladengeschäfts. Auch ein solches Teilprojekt verursacht einen erheblichen Mehraufwand und ein erhöhtes finanzielles Risiko bei den Mitstreiter/-innen im Vergleich zur reinen (gemeinsamen) Vermietung.

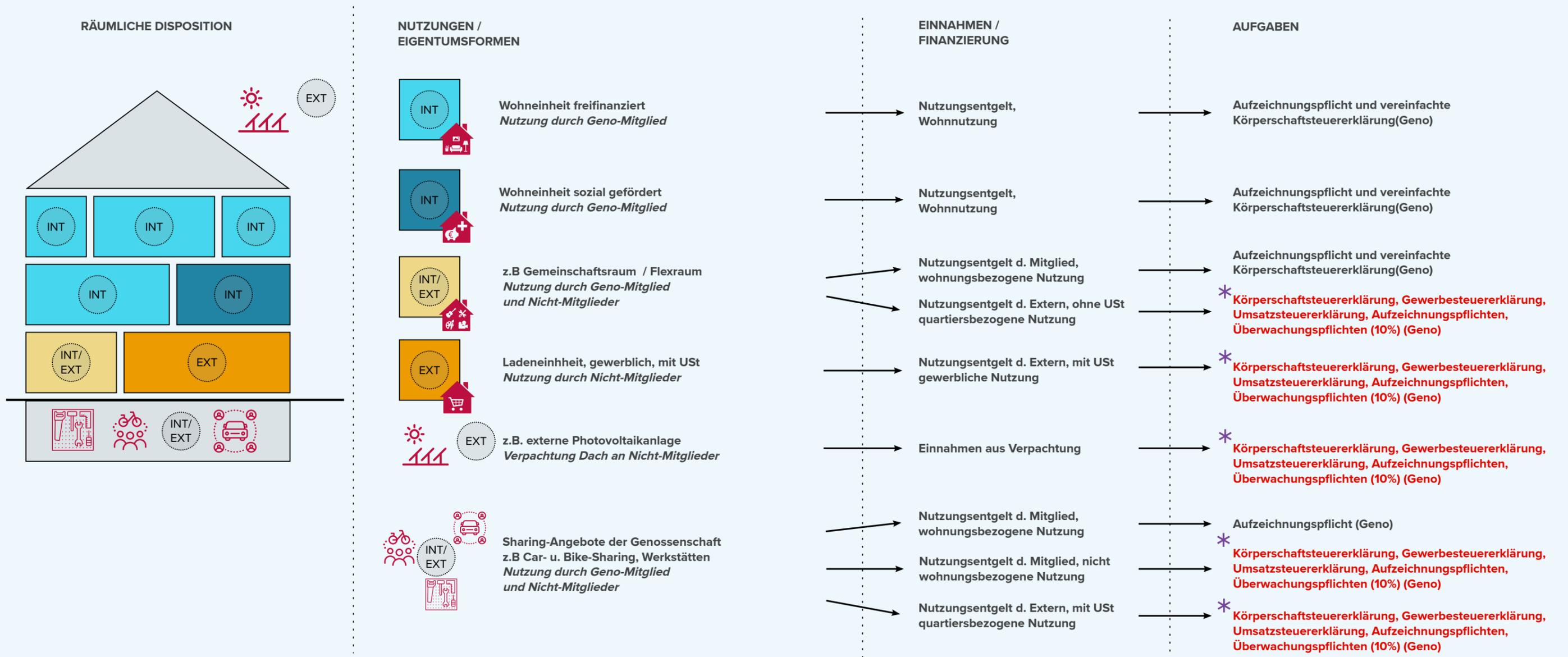
Steuer Matrix WOHNEN PLUS PLUS

| Organisationsmodell | ESt | KSt | GewSt | USt | KESt |
|-----------------------------------|-----|-----|-------|-----|------|
| Eigentümer-Mieter-Kooperation | ✓ | | (✓) | (✓) | |
| Verein / Genossenschaft | | (✓) | (✓) | (✓) | |
| GmbH | | ✓ | (✓) | (✓) | ✓ |
| WEG | ✓ | | (✓) | (✓) | |
| GbR | ✓ | | (✓) | (✓) | |
| andere Modelle (GmbH & Co. KG/KG) | ✓ | | (✓) | (✓) | |

VISUALISIERUNG – FALLBEISPIEL 1

Nach der Entscheidung über die Organisations- und Rechtsform und der Beendigung der Bauphase

GENOSSENSCHAFT (STEUERBEFREIT*)



WOHNEN PLUS PLUS

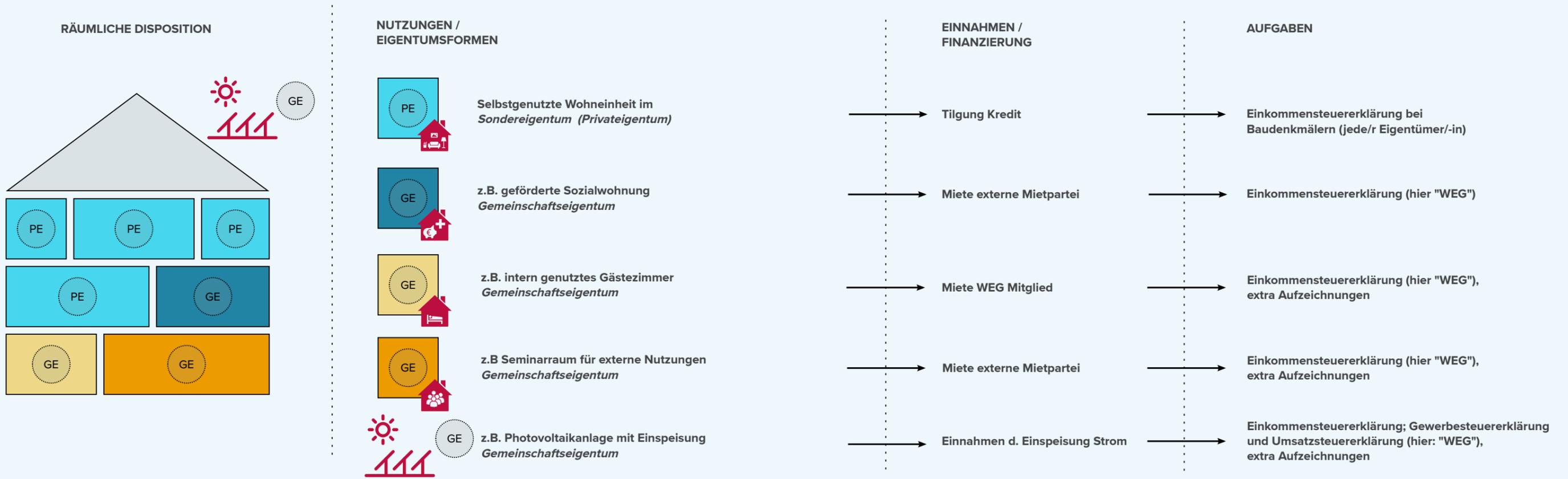


* bei steuerbefreiten Wohnungsgenossenschaften nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG dürfen die jährlichen Umsätze durch Geschäfte mit Nicht-Mitglieder bzw. durch nicht wohnungsbezogene Nutzungsüberlassung von Einrichtungen der Genossenschaft einen Anteil von max. 10% des jährlichen Umsatzes (bis max 20% bei Einnahmen aus Solaranlagen für Mieterstrom nach EEG) nicht übersteigen, da sonst alle Einnahmen unter die Steuerpflicht fallen. Ggf. lassen sich Teile dieser steuerschädlichen Umsätze in einen hausprojekt-internen Verein auslagern. (siehe gesondertes Schema).

VISUALISIERUNG – FALLBEISPIEL 2

Nach der Entscheidung über die Organisations- und Rechtsform und der Beendigung der Bauphase

WEG



WOHNEN PLUS PLUS



GLOSSAR

10 % Grenze Verein / Genossenschaft:

Die Steuerbefreiung des Vereins bzw. der Genossenschaft ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten 10 % der gesamten Einnahmen übersteigen – die sog. Unschädlichkeitsgrenze.

20 % Grenze Verein / Genossenschaft:

Bei Einnahmen des Vereins bzw. der Genossenschaft aus der Lieferung und Einspeisung von Strom erhöht sich unter gewissen Voraussetzungen die Grenze auf 20 %, wenn die 10 %-Grenze nur durch diese Einnahmen überschritten wird.

Einnahmen innerhalb der 10 und 20 %-Grenzen:

Diese Einnahmen sind steuerpflichtig, daneben bleiben die Mieteinnahmen aus der Vermietung an Mitglieder/Genossen steuerbefreit.

Wechsel zwischen Steuerpflicht (Überschreitung der 10/20% Grenzen) und Steuerbefreiung (Unterschreitung der 10/20 % Grenzen) in Bezug auf die Wohnraummieteinnahmen:

Das Zurückwechseln in die Steuerbefreiung kann unter Umständen zur Auflösung von stillen Reserven in Bezug auf das Wohnobjekt führen und erhebliche Steuerlasten auslösen – Steuerliche Beratung ist hier vorab unbedingt notwendig.

Stille Reserven:

Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert (in der Bilanz) und dem höheren Verkehrswert eines Grundstückes/Gebäudes.

Abschreibung:

Als Abschreibung bezeichnet man die Erfassung und Verrechnung von Wertminderungen, die bei Anlage- oder Umlaufvermögensgegenständen auftreten.

Betriebsausgaben:

Betriebsausgaben sind alle Aufwendungen in Geld oder Geldeswert, die betrieblich bedingt sind.

Einkommensteuer:

Die Einkommensteuer (ESt) ist eine Steuer, die auf das Einkommen natürlicher Personen erhoben wird.

Förderungsfähige Sozialwohnungen:

Mietwohnungen für Haushalte, die sich insbesondere aufgrund ihres Einkommens nach Maßgabe landesrechtlicher Bestimmungen am Markt nicht mit Wohnraum angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

GmbH & Co. KG:

Bei der GmbH & Co. KG, also der Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft, handelt es sich um eine Sonderform der klassischen Kommanditgesellschaft (KG). Sie ist eine Personengesellschaft, bei der ein Haftungsrisiko allerdings auf die Stammeinlage der GmbH beschränkt ist.

Juristische Person des Privatrechts:

Juristische Personen des Privatrechts sind rechtsfähige Gebilde, die die Rechte haben, die eine natürliche Person hat (private Rechte). Die Bildung juristischer Personen des Privatrechts ist nicht beliebig möglich, ihre Eigenheiten und ihre Ausgestaltung sind gesetzlich abschließend geregelt.

Juristische Personen des Privatrechts sind z. B. Vereine, Kapitalgesellschaften, Genossenschaften und Stiftungen des Privatrechts.

Kapitalertragsteuer:

Die Kapitalertragsteuer (KapESt) ist in Deutschland eine Erhebungsform der Einkommensteuer und Körperschaftsteuer. Als Quellensteuer wird sie vom Schuldner der Kapitalerträge oder von der auszahlenden Stelle (z. B. Kreditinstitut) für Rechnung des Gläubigers der Kapitalerträge einbehalten und an das Finanzamt abgeführt.

Kapitalgesellschaft:

Eine Kapitalgesellschaft wird aus dem Zusammenschluss mehrerer Personen zur Realisierung eines Unternehmenszwecks gebildet. Im Gegensatz zu den Personengesellschaften ist sie haftungsbeschränkt. Als Kapitalgesellschaft müssen Sie Ihr Unternehmen beim Gewerbeamt anmelden. Beispiel: GmbH, AG

Körperschaftsteuer:

Faktisch Einkommensteuer der Körperschaften wie Vereine, Genossenschaften, GmbH usw.

Mieteinnahmen:

Einnahmen aus der privaten oder auch gewerblichen Vermietung von Gewerbe- und Wohnobjekten oder Grundstücken, die in der Regel monatlich vom Mieter an den Vermieter gezahlt werden.

Mieteinkünfte:

Was letztendlich besteuert wird, also Mieteinnahmen abzüglich der damit verbundenen Ausgaben sind die Mieteinkünfte, auch als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bezeichnet.

Personen(handels)gesellschaft:

Eine Personengesellschaft entsteht, wenn sich mindestens zwei Rechtsträger (natürliche und/oder juristische Personen sowie Personengesellschaften) zur Erreichung eines gemeinsamen Zweckes zusammenschließen. Eine Personengesellschaft kann Träger von Rechten und Pflichten sein. Soweit die Personengesellschaft ein Handelsgewerbe betreibt, bezeichnet man diese als Personenhandelsgesellschaft (OHG, KG, GmbH & Co. KG)

Schenkungsteuer:

Die Schenkungsteuer ist eine Steuer, die auf unentgeltliche Zuwendungen unter Lebenden (Schenkungen) erhoben wird.

Umsatzsteuer:

Die Umsatzsteuer (USt) ist eine Steuer, die auf den Verkauf bzw. den Austausch von Produkten und Dienstleistungen von Unternehmen erhoben wird.

Verdeckte Gewinnausschüttung (vGA):

Unter einer verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) versteht man vereinfacht gesagt alle Vorteile, die eine GmbH zulasten ihres Gewinns einem Gesellschafter zuwendet. Möglichkeiten gibt es dafür viele, zum Beispiel kann dem Gesellschafter zu wenig für erbrachte Dienstleistungen oder zu viel an Mietzuwendungen etc. gezahlt werden. Die Bezeichnung „verdeckt“ wird verwendet, weil die Gewinnauswirkung nicht auf einen Gewinnverteilungsbeschluss der GmbH beruht – im Gegensatz zur offenen Gewinnausschüttung.

Werbungskosten:

Werbungskosten sind beispielsweise alle Aufwendungen eines (zukünftigen) Haus- oder Wohnungseigentümers zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Mieteinnahmen.

FRAGEN UND BERATUNG.

Das Netzwerk Leipziger Freiheit
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de

Leibnizstrasse 15
04105 Leipzig
0341-97 49 399
(Telefonische Sprechzeiten
Mo – Do, 13 – 17 Uhr)