

# IVG Immobilien AG

## Die Legislaturperiode aus Sicht eines Immobilienunternehmens

München, 18. Juli 2012

**ivg**



# Die Immobilienwirtschaft tangierende Vereinbarungen des geltenden Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP (1)

## Wesentliche Vereinbarungen

### Steuerrecht

- Entschärfung der Zinsabzugsbeschränkungen („Zinsschranke“) zur Entlastung mittelständischer Unternehmen
- Neuordnung der Gemeindefinanzierung: Ersatz der Gewerbesteuer durch einen höheren Anteil an der Umsatzsteuer und einen Zuschlag auf die Einkommens- und Körperschaftsteuer mit eigenem Hebesatz
- Änderung des Grunderwerbssteuergesetzes zur Erleichterung von Umstrukturierungen von Unternehmen (z.B. RETT-Blocker-Strukturen)
- Neustrukturierung der Regelungen zur Verlustverrechnung
- Grenzüberschreitende Besteuerung von Unternehmenserträgen
- Einführung eines modernen Gruppenbesteuerungssystems anstelle der bisherigen Organschaft

# Die Immobilienwirtschaft tangierende Vereinbarungen des geltenden Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP (2)

## Wesentliche Vereinbarungen

### Mietrecht / Energetische Sanierung

- Beseitigung von Hürden im Mietrecht für energetische Sanierung
- Erweiterung der Möglichkeiten der gewerblichen Wärmelieferung (EnergieContracting) im Mietwohnungsbereich
- Stärkung der Energiekompetenz der Verbraucher
- Vereinfachung der Ankündigungsanforderungen bei energetischen Sanierungen
- Duldung energetischer Sanierungsmaßnahmen durch den Mieter; Aussetzen der Mietminderungsansprüche für eine Periode von 3 Monaten bei entsprechenden Maßnahmen
- Einheitliche Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter
- Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen für den Vermieter
- Ermöglichung einer wirksamen Vollstreckung von mietrechtlichen Ansprüchen

Quelle: IVG Research

# Die Immobilienwirtschaft tangierende Vereinbarungen des geltenden Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP (3)

## Wesentliche Vereinbarungen

### Sonstige Vereinbarungen

- Stärkung der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden im Bauplanungsrecht
- Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“
- Vereinfachung bzw. Beschleunigung der Planverfahren
- Stärkung des „Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“

# Rechtliche Grundlagen zur Umsetzung der Koalitionsvereinbarungen

## Rechtliche Vehikel zur Umsetzung der Koalitionsvereinbarungen

- Wachstumsbeschleunigungsgesetz (22. Dezember 2009) / EStG
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- Jahressteuergesetz (JStG)
- Grundsteuergesetz (GStG)
- Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG)
- Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden
- Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG)
- Baugesetzbuch (BauGB-Novellierung)
- Gesetz zur "Stärkung des Anlegerschutzes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes" (AuFuG)

## Umsetzung der Koalitionsvereinbarungen im Zeitablauf (1)

Oktober 2009 bis Dezember 2011

- 26.10.2009: Koalitionsvertrag CDU, CSU, FDP
- 18.12.2009: Verabschiedung des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes
- 22.09.2010: Verabschiedung des Gesetzesentwurfs zur "Stärkung des Anlegerschutzes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes" (AuFuG)
- 28.09.2010: Verabschiedung des Energiekonzeptes der Bundesregierung
- Oktober 2010: Gesetzentwurf zur vereinfachten Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG) zur energetischen Modernisierung von vermietetem Wohnraum
- 22.06.2011: Gesetzentwurf der Bundesregierung zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden

## Umsetzung der Koalitionsvereinbarungen im Zeitablauf (2)

### Januar bis Juni 2012

- 09.02.2012: Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungen an Wohngebäuden wird vertagt – keine Einigung von Bundesrat und Bundestag im Vermittlungsausschuss
- 14.02.2012: Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts
- 16.05.2012: Gesetzentwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes
- 23.05.2012: Bundeskabinett beschließt einen Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform
- 27.06.2012: Keine Einigung zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungen an Wohngebäuden (Bestandteil der Mietrechtsreform) im Vermittlungsausschuss von Bund und Ländern; Vertagung der Verhandlungen bis nach der Sommerpause

## Stand des Erreichten (1)

### Zinsschranke § 4h EStG

#### Erfüllte Vereinbarungen

- Entschärfung der Zinsabzugsbeschränkungen: höhere Freigrenze von 3 Mio. Euro zur Entlastung kleinerer Unternehmen (Wirtschaftsbeschleunigungsgesetz)
- Einführung eines Vortrags des EBITDA für jeweils fünf Jahre rückwirkend ab dem Jahr 2007, um den Zinsabzug für die Unternehmen auch bei Konjunkturschwankungen zu verstetigen

#### Nicht erfüllte Vereinbarungen

- Überarbeitung der Escape-Klausel zur Anwendbarkeit für deutsche Konzerne (wichtigste Reform)



## Stand des Erreichten (2)

### Grunderwerbsteuer (§ 6a GrEStG)

#### Teilerfüllte Vereinbarungen

- Die Vorschrift des § 6a GrEStG wurde durch das Wachstumsbeschleunigungsgesetz vom 22.12.2009 in das Grunderwerbsteuergesetz eingefügt. Sie regelt, dass unter bestimmten Bedingungen (z.B. bei Umstrukturierungsvorgängen im Konzern) keine Grunderwerbsteuern zu zahlen sind.
- Befreiung nicht weitgehend genug, Rechtslage in vielen Fällen unklar
- Entscheidung zur Verhinderung von RETT-Blocker-Strukturen derzeit zur Vorlage

#### Nicht erfüllte Vereinbarungen

- Unnötige Verschärfung des § 1 Abs. 2a GrEStG durch das BMF-Schreiben vom 25.3.2010
- Deutliche Einschränkung der Altgesellschafterstellung (BMF-Schreiben verstößt an einigen Stellen gegen die Gesetzessystematik)

## Stand des Erreichten (3)

### Überarbeitung der Unternehmensbesteuerung (wichtigste Reform)

#### Erfüllte Vereinbarungen

- keine

#### Nicht erfüllte Vereinbarungen

- Neustrukturierung der Regelungen zur Verlustverrechnung
- Grenzüberschreitende Besteuerung von Unternehmenserträgen
- Einführung eines modernen Gruppenbesteuerungssystems anstelle der bisherigen Organshaft

## Stand des Erreichten (4)

### Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG)/Steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen

#### Erfüllte Vereinbarungen

- keine

#### Nicht erfüllte Vereinbarungen

- Steuerliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden (keine Einigung im Vermittlungsausschuss)
- Vereinfachte Ankündigung energetischer Sanierungen
- Duldungspflicht von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter, daher befristet keine Möglichkeit zur Mietminderung
- EnergieContracting
- Vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln zwecks energetischer Sanierung

## Stand des Erreichten (5)

### Grundsteuerreform

#### Nicht erfüllte Vereinbarungen

- Anlass für die Neuordnung der Grundsteuer sind verfassungsrechtliche Bedenken, die der Bundesfinanzhof in seiner Rechtsprechung vom 30. Juni 2010 erneut geäußert hat.
  - Diskutierte Lösungsansätze:
    - Nordländermodell (verkehrswertorientierter Ansatz)
    - Südländermodell (Äquivalenzmodell – losgelöst vom Verkehrswert)
    - Thüringer Modell (kombiniert Nord- und Südländermodell)
- Verprobung der diskutierten Modelle läuft derzeit unter Ausschluss der Öffentlichkeit.
- Es mehren sich die Stimmen, die davon ausgehen, dass in dieser Legislaturperiode kein Gesetzesvorhaben in den Bundestag eingebracht wird.

## Stand des Erreichten (6)

### Sonstige Vereinbarungen

#### Erfüllte Vereinbarungen

- Stärkung des „Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“; Einführung einer Mindesthaltedauer von 2 Jahren für alle Anleger offener Immobilienfonds; 10% bzw. 5% Rücknahmeabschlag bei Anteilsrückgabe im dritten und vierten Jahr; halbjährliche Bewertung des Immobilienportfolios

#### Teilerfüllte Vereinbarungen

- Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 4,5% bis 5%; mit Ausnahme Bayerns und Sachsens überall ab 1.1.2013 umgesetzt (Länderhoheit)
- Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts liegt vor und wird derzeit erörtert

#### Nicht erfüllte Vereinbarungen

- Neuordnung der Gemeindefinanzierung (Gewerbesteuerreform) – Keine Einigung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden

Quelle: IVG Research

**IVG Immobilien AG**

Zanderstrasse 5-7

D-53177 Bonn

research@ivg.de

Internet: [www.ivg.de](http://www.ivg.de)

