

POSITIONSPAPIER

Reparaturgesetze in der Coronakrise

**Kernforderungen zu den Maßnahmen beim
Justizpaket, den KfW-Finanzhilfen, im Steuerrecht
und zu den Arbeitsmarktgesetzen**

Stand: 17.04.2020

Übersicht

Kernforderungen	2
Zusammenfassung	3
Begründung / Weiterführende Hinweise	6
1. Mietrecht wieder ausbalancieren	6
2. KfW-Fördermaßnahmen allen Unternehmen zugänglich machen	8
3. Steuerrecht.....	9
4. Arbeitsmarktpolitik.....	13

Kernforderungen

1. Gewerbemietrecht wieder ausbalancieren

Wir fordern eine gesetzliche Klarstellung, dass sich aus den erlassenen öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen bzw. Öffnungsverbote von Gewerbemietenflächen keine Mietminderungsrechte ergeben.

2. KfW-Fördermaßnahmen allen Unternehmen zugänglich machen

Wir fordern die Förderkriterien der KfW-Förderprogramme so zu gestalten, dass Liquidität dort ankommt, wo in der Kette der Leistungsbeziehung der Zahlungsstrom durch den shut down gestört ist. In der Immobilienwirtschaft ist das aktuell vornehmlich zwischen dem Mieter und der Objektgesellschaft, die die Immobilie verwaltet. Die KfW sollte die Unternehmerkredite auf alle Formen unternehmerischer Tätigkeit erstrecken und insbesondere Objektgesellschaften und Investmentvermögen erfassen.

3. Liquiditätssteigerung durch Anpassung des Steuerrechts

Wir fordern, die Stundung der Umsatzsteuer allein auf die steuerpflichtigen Ausgangsumsätze zu beziehen; nicht wie aktuell auf die Umsatzsteuerschuld insgesamt. Besonders betroffenen Unternehmen sollten die gestundeten Steuern erlassen werden.

4. Arbeitsmarktpolitik

Wir fordern eine Flexibilisierung der Regeln zur Arbeitszeit und zur Arbeitsstätte, um auch in der Krise ein rechtssicheres und effizientes Arbeiten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufrechtzuerhalten.

Zusammenfassung

Mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Veranstaltungsvertragsrecht ergänzt der deutsche Gesetzgeber Teile bereits nach knapp zwei Wochen sein im März 2020 unter großer Eile verabschiedetes sog. „Justizpaket“. Dies führt seit dem 1. April 2020 zu fundamentalen Veränderungen im deutschen Zivilrecht, insbesondere durch die Einführung der Leistungs-, Kündigungs- und Darlehensmoratorien.

Über den Veranstaltungsbereich hinaus besteht jedoch **weiterer dringender Reparaturbedarf** am Justizpaket. Gewerbliche Vermieter sind durch das Kündigungsmoratorium in wesentlichen Rechten beschränkt worden. Vom allgemeinen Leistungsmoratorium und den Darlehensmoratorien profitieren sie indes nicht, da beide – anders ursprünglich geplant – nur für Verbraucher gelten. Daraus entsteht für Vermieter eine massive Unwucht: Werden ihre Mietforderungen nicht erfüllt, fehlt ihnen das Kündigungsrecht, wenngleich ihre Verbindlichkeiten fortbestehen.

Ferner bedarf es Nachbesserungen bei den **Hilfsprogrammen der KfW**, im **Steuerrecht** und bei den **Arbeitsmarktgesetzen**. Unsere Positionen fassen wir wie folgt zusammen:

Zu 1: Gewerbemietrecht wieder ausbalancieren

Aktuell ist unklar, ob Gewerbemietern aufgrund der öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen bzw. öffentlich-rechtlichen Öffnungsverboten Mietminderungsrechte aus den §§ 326 bzw. 536 BGB zustehen. Soweit erkennbar wird dies in Bezug auf eine gegenüber dem Vermieter ergangene Nutzungsbeschränkung bejaht, in Bezug auf dem Mieter gegenüber ergangene Nutzungsbeschränkungen verneint. Die juristische Meinungslage ist aber nicht eindeutig. Da es in der Geschichte keine vergleichbaren staatlichen Maßnahmen (außer zu Kriegszeiten) gab, ist damit zu rechnen, dass erst in jahrelangen Gerichtsverfahren die bestehenden Rechtsfragen verlässlich geklärt werden können. Darüber hinaus könnte die Beurteilung im Ergebnis davon abhängen, wem gegenüber die Nutzungsbeschränkung ergangen ist.

Dieser Rechtsunsicherheit für beide Vertragsparteien sollte mit einem Ausschluss der Mietminderungsrechte begegnet werden. Auf diesem Wege werden individuelle Lösungen für die einzelnen vertraglichen Konstellationen ermöglicht und eine unnötige Rechtsunsicherheit und Belastung der Gerichte vermieden.

Zu 2: KfW-Fördermaßnahmen allen Unternehmen zugänglich machen

Die Corona-bedingten Programme der KfW schließen nach derzeitigem Stand die Förderung von Objektgesellschaften und Investmentvermögen aus. Objektgesellschaften sind allerdings in der Praxis der Immobilienwirtschaft die absolute Regel. Bleiben wie aktuell Mieteinnahmen aus, können bestehende Verbindlichkeiten

der Objektgesellschaften (insbesondere Kreditzahlungen) nicht mehr bedient werden. Dies führt zu erheblichen Insolvenzrisiken der Gesellschaften, deren Eintrittsfolgen massive Verluste für ihre Anteilseigner mit sich bringen. Diese sind oftmals Investmentvermögen, deren private und institutionelle Investoren nun erhebliche Belastungen ihrer altersvorsorgenden Kapitalanlagen zu befürchten haben.

Zu 3: Liquiditätssteigerung durch Anpassung des Steuerrechts

Über die aktuell schon eingeführten Steuererleichterungen hinaus wären Anpassungen dieser Regelungen denkbar, die die Liquiditätssituation der Unternehmen spürbar verbessern würden. So sollten Unternehmen die Möglichkeit haben, über die aktuell schon möglichen Steuerstundungen hinaus, die Umsatzsteuer allein auf die steuerpflichtigen Ausgangsumsätze – und nicht „nur“ die mit der Vorsteuer saldierte Umsatzsteuerlast insgesamt – stunden zu können. Bei Steuerpflichtigen mit steuerpflichtigen Vermietungs(ausgangs)umsätze könnte man eine solche Stundung zum Beispiel auch daran knüpfen, dass die zugrundeliegenden Mietzahlungen gestundet sind. Hierdurch könnte die Liquiditätssituation in beachtlichem Maße gesteigert werden und die Ausmaße der gegenwärtigen Situation reduzieren. Ebenfalls dürfen keine hohen Hürden an die Inanspruchnahme dieser Stundung gestellt werden.

Unter der aktuell nicht einzuschätzenden weiteren Entwicklung – man bedenke eine mögliche zweite Welle der Corona-Infektionen und ein mögliches Wiederaufleben der aktuellen Beschränkungen mit erneuten Einnahmeausfällen – sollten die gestundeten Steuern bei besonders betroffenen Unternehmen erlassen werden.

Darüber hinaus sollte die Möglichkeit der Nutzung des Verlustabzugs ausgeweitet werden. Verlustrücktrags- und Verlustvortragsbegrenzungen sollten – sowohl zeitlich als auch der Höhe nach – aufgehoben werden, so dass noch nicht genutzte Verluste bei Gewinnen der Vergangenheit geltend gemacht werden können. Ebenfalls sollte auch nach Verschmelzung oder Formwechsel die Verlustnutzung (inkl. Zins- und EBITDA-Vortrag) möglich sein.

Ferner sollte die Freigrenze bei der Zinsschranke ausgesetzt werden, wenn Unternehmen Hilfskredite zur Überwindung der aktuellen Situation beantragen. Ferner sollten im Rahmen der Gewerbesteuer diese Zinsen bei der Hinzurechnung ebenfalls unberücksichtigt bleiben.

Mit Blick auf den Grundsteuerlass im Sinne des § 34 GrStG muss dem Steuerpflichtigen der Nachweis des unverschuldet tatsächlich geminderten normalen Rohertrags vereinfacht werden, damit ein Grundsteuerlass zeitnah gewährt werden kann. Mindestens sollte dem Steuerpflichtigen die Grundsteuer jedoch vereinfacht zinsfrei gestundet werden.

Zu 4: Arbeitsmarktpolitik

Wir fordern eine Abschaffung der starren Orientierung an der werktäglichen Arbeitszeitgrenze und sieht die Änderung des Arbeitszeitgesetzes (ArbZG) in Anlehnung an die EU-Arbeitszeitrichtlinie (RICHTLINIE 2003/88/EG) als unabdingbar. Die EU orientiert sich an einem wöchentlichen Arbeitszeitraum. Die zunehmend digitalisierte und multilokale Arbeitswelt erfordert mehr Arbeitszeitflexibilität, um den Unternehmen im globalen Wettbewerb die erforderliche Beweglichkeit zu geben und Arbeitsplätze zu sichern.

Ferner ist das Konzept des Mobilens Arbeitens weiterhin nicht legaldefiniert. Aufgrund der aktuellen Krisensituation braucht es Klarstellungen, dass der Einsatz im Homeoffice (Mobiles Arbeiten), soweit erforderlich auch über einen längeren Zeitraum, unbürokratisch möglich ist.

Begründung / Weiterführende Hinweise

1. Gewerbemietrecht wieder ausbalancieren

Keine Anwendung der §§ 536, 326, 275 BGB bei Corona-bedingter Gewerberaumnutzungsuntersagung

Es sollte kurzfristig gesetzlich klargestellt werden, dass bei Gewerberaummietverhältnissen durch die Corona-Pandemie bedingte Änderungen der Nutzung der Gewerberäume die Regelungen des Mangel- und Unmöglichkeitrechts keine Anwendung finden.

Bei Gewerbemietverhältnissen ist aktuell umstritten, ob im Falle eines durch die Corona-Pandemie bedingten öffentlich-rechtlichen Betriebs- bzw. Öffnungsverbots das Vorliegen eines Mangels in Betracht kommt, da der angemietete Raum jedenfalls zeitlich beschränkt nicht in dem intendierten Maße genutzt werden kann. Diskutiert wird, ob die öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung bzw. das Öffnungsverbot die Tauglichkeit der Nutzung im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB aufhebt oder mindert. Diese Position ist rechtlich zweifelhaft, da der BGH in ständiger Rechtsprechung nur objektbezogene Nutzungsbeschränkungen als Mangel versteht werden, nicht aber betriebsbezogene. Die aktuellen Untersagungen knüpfen nicht an das Mietobjekt an sich, sondern an die Art des ausgeübten Gewerbes an (Apotheken, Supermärkte etc. sind weiterhin geöffnet).

Darüber hinaus wird juristisch diskutiert, ob eine Unmöglichkeit der vertragsgemäßen Nutzung durch die öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung in Betracht kommt (§§ 275, 326 BGB). Wiederum anders können die zuvor aufgeworfenen Fragen zu beantworten sein, wenn die Nutzungsbeschränkungsverfügung nicht dem Mieter selbst gegenüber, sondern dem Vermieter (zum Beispiel dem Factory-Outlet-Betreiber) ergeht.

Beide juristischen Fragestellungen werden nur im Rahmen jahrelanger gerichtlicher Verfahren einer Klärung zugeführt werden können; bis dahin besteht bei allen betroffenen Vertragsparteien große Rechts- und damit Planungsunsicherheit.

Ergänzend zu den bestehenden Regelungen über Mietverhältnisse in Art. 240 § 2 EGBGB sollte deshalb klargestellt werden, dass bei Gewerberaummietverhältnissen im Falle von Corona-bedingten Nutzungsbeschränkungen oder Öffnungsverboten für den entsprechenden Zeitraum §§ 326 und 536 BGB keine Anwendung finden.

Wir schlagen daher vor, einen neuen Art. 240 § 2 Abs. 1a EGBGB einzufügen:

„ (1a) Für Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind und die von einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung oder einem öffentlich-rechtlichen Öffnungsverbot betroffen sind, das wegen der COVID-19-Pandemie erlassen oder angeordnet wurde, gelten für dadurch bedingte Nutzungsbeschränkungen und Öffnungsverbote in

Bezug auf den Anspruch auf Zahlung der Miete die §§ 326 und 536 BGB nicht. Dies gilt unabhängig davon, wem gegenüber die öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung oder das öffentlich-rechtliche Öffnungsverbot erlassen wurde.“

Weitere Hinweise zu Art. 240 § 2 EGBGB

Ergänzend weisen wir der Vollständigkeit halber darauf hin, dass sich mit der aktuellen Regelung des Art. 240 § 2 EGBGB Unsicherheiten insbesondere in Bezug auf Gewerberaummietverhältnisse ergeben und das Vermieter-/Mieterverhältnis vor allem durch die stark erleichterte Glaubhaftmachung des Zusammenhangs zwischen aus Sicht des Gewerbieters nötigen Aussetzung der Mietzahlungen und der staatlichen Corona-Maßnahmen außer Balance gerät. Einige prominente Beispiele haben leider bereits gezeigt, welches Missbrauchspotential die „einfache“ Glaubhaftmachung in Bezug auf die Corona-bedingte Begründung der Nichtzahlung der Miete hat. Dementsprechend fordern wir hier eine stärkere **Nachweispflicht für größere, zahlungskräftige Unternehmen als Ergänzung in Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB.**

Grundsätzlich ist es ein guter Ansatz, eine Glaubhaftmachung des Zusammenhangs zwischen Nichtzahlung der Miete und der Corona-Pandemie statt der zunächst angedachten gesetzlichen Vermutung zu verlangen. Allerdings sollte das Ausreichen einer Glaubhaftmachung jedenfalls für große, zahlungskräftige Mieter, denen aufgrund ihrer Größe Zugang zum Wirtschaftsstabilisierungsfonds gewährt würde oder sie in eine Konzernstruktur eingegliedert sind, eingeschränkt werden. Bislang wird es als ausreichend angesehen, wenn der Mieter auf die durch Corona bedingte Zwangsschließung Bezug nimmt. Dies allein muss aber nicht dazu führen, dass insbesondere ein Gewerbetreibender seine Miete nicht mehr zahlen kann. So werden viele Gewerbetreibende Unterstützungen bzw. Ausgleichszahlungen für die Schließungen erhalten, die sie (zum Teil) auch für die Miete – wie für andere vertragliche Verpflichtungen – aufwenden können. Zudem nutzen einige Gewerbetreibende andere Geschäftsmodelle (beispielsweise Außer-Haus-Verkauf und Lieferung durch Restaurants), so dass sie hieraus weiterhin Einnahmen generieren können, die gegebenenfalls auch zur Entrichtung der Miete verwendet werden können. Schließlich ist nicht auszuschließen, dass auch (Gewerbe-)Mieter ausreichende Rücklagen gebildet haben.

Wir schlagen daher folgende Änderung des Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB vor (Einfügung der unterstrichenen Passage):

“(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern er aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vorübergehend die fälligen Mieten nicht fristgerecht zahlen

kann. Der Zusammenhang zwischen der COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Bei Mietern, die mindestens zwei von drei der Kriterien gem. § 16 (2) WStFG erfüllen bzw. von einem entsprechenden Unternehmen, das seinerseits zwei von drei der Kriterien gem. § 16 (2) WStFG erfüllt, i.S.d. § 17 AktG beherrscht werden, haben vor der Nichtleistung den Zusammenhang sowie den Umstand, dass die Miete nicht anderweitig von ihnen selbst oder über das beherrschende Unternehmen finanzierbar ist, in geeigneter Form nachzuweisen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

Schließlich möchten wir bekräftigen, dass aus unserer Sicht ein **dreimonatiger Zeitraum des Kündigungsmoratoriums in Art. 240 § 2 Abs. 1 S. 1 EGBGB** als ausreichend und eine etwaige **Verlängerung nicht geboten** ist.

Bereits jetzt belastet die Regelung die Vermieter, die so auch einen wirtschaftlichen Anteil an der Unterstützung in der Corona-Krise übernehmen. Dies sollte nicht ohne Not ausgeweitet werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits zeitnah verschiedene Einschränkungen des Lock-down wieder aufgehoben werden.

2. KfW-Fördermaßnahmen allen Unternehmen zugänglich machen

Bei fehlender Liquidität durch den Wegfall von Einnahmen brauchen Unternehmen rasche Unterstützung, um ihrerseits bestehende Verbindlichkeiten bedienen und den Fortbestand des Betriebs sichern zu können. Über ihre Hausbanken soll ein umfangreicher und unbürokratischer Zugang zu KfW-Krediten gewährleistet sein. Hierzu hat die Bundesregierung den sog „Milliardenschutzschild für Betriebe und Unternehmen“ beschlossen. Darin enthalten ist ein nach Höhe und Zeit unbegrenztes Sonderprogramm der KfW, die bis zu 90% des Ausfallrisikos des Kredits übernimmt. Um den deutschen Mittelstand zusätzlich zu unterstützen, ist am 6. April 2020 eine weitere KfW-Maßnahme für mittelständische Unternehmen (KfW-Schnellkredit) beschlossen worden, die eine Haftungsfreistellung von 100% vorsieht.

Die Zugänglichkeit und Wirkung der Programme für die Immobilienwirtschaft ist derzeit allerdings noch höchst problematisch: Nach Auskünften der KfW sind Objektgesellschaften und Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in den bisherigen Kreditprogrammen nicht antragsberechtigt.

Der Einsatz von Objektgesellschaften ist gleichwohl sehr üblich: Sie werden zur rechtlichen Abgrenzung durch das Immobilienunternehmen gegründet. Sie sind die im Grundbuch eingetragenen Eigentümerinnen der Immobilien. Banken begeben Kredite an sie. Objektgesellschaften schließen ihrerseits Dienstleistungs-/Geschäftsbesorgungsverträge ab, die alle mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten zu erbringen (bspw. Facility

Management). Kurz gesagt: Sie bündeln alle Rechtsverhältnisse in Bezug auf die Immobilie, ohne selbst eigene Mitarbeiter zu beschäftigen.

Bleiben nun Mieteinnahmen aus, können bestehende Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften (insbesondere Kreditzahlungen) nicht mehr bedient werden. Insbesondere die strengen kapitalmarktaufsichtsrechtlichen Anforderungen von Investoren führen dazu, dass diese ggf. keine weiteren Mittel zur Verfügung stellen dürften.

Ferner ist der Ausschuss von Immobilienfonds in Form von Investmentvermögen nach dem KAGB nicht nachvollziehbar: Immobilienfonds sind ein wichtiger Bestandteil des deutschen Kapitalmarkts. Bei ihren Investoren handelt es sich oftmals um Versicherungen, Pensionskassen oder Kleinanleger, die diese Produkte zur Absicherung von Lebensrisiken und vor allem zur finanziellen Altersvorsorge abgeschlossen haben. Einnahmeausfälle aus den Gewerbetier werden am Ende der Kette zulasten der Altersvorsorgesysteme insgesamt durchschlagen. Investorenschutz ist also am Ende immer auch der Schutz von Kleinanlegern vor finanziellen Einbußen ihrer Kapitalanlagen und Altersvorsorge.

Offene und geschlossene Immobilieninvestmentvermögen managen Vermögenspositionen in Höhe von rund 330 Mrd. Euro. Etwa 74 Mrd. Euro bzw. 22% des Vermögens wurde dabei über Fremdkapital finanziert. Auch in Zukunft müssen diese Kredite bedient werden. Fehlende Mieteinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften führen zu Liquiditätsengpässen und Kredite könnten zwangsweise nicht zurückgezahlt werden.

Insbesondere in den Assetklassen Hotel, Handel und Büro werden die aktuell fehlenden Einnahmen schon sehr rasch zu Komplikationen im Gesamtsystem führen, von denen erheblicher Schaden auch für die Finanzwirtschaft ausgehen könnte. Die Liquiditätsengpässe müssen daher schnellstmöglich zwischenfinanziert werden, um das gesamte Investment nicht zu gefährden und damit auch Anlegergelder zu bedrohen. Ausnahmen vom sog. Rettungsschirm erscheinen gerade an dieser Stelle willkürlich.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass ein Immobilienunternehmen grundsätzlich förderfähig ist, eine zwischengeschaltete Objektgesellschaft, bei der exakt die gleichen Liquiditätsprobleme bzw. Leistungsstörungen auftreten, jedoch ausgeschlossen wird.

Wir fordern deshalb die Antragsberechtigung aller Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie der Objektgesellschaften hinsichtlich der Förderprogramme der KfW.

3. Steuerrecht

1. Anmerkungen zu den bereits eingeführten Steuererleichterungen

Die Bundesregierung hat bereits ein steuerliches Maßnahmenpaket geschnürt, welches den Unternehmen Liquidität zur Verfügung stellen und Arbeitsplätze schützen

soll. Darin vorgesehen sind u. a. Liquiditätshilfen für Unternehmen in Form von folgenden steuerlichen Maßnahmen:

- Die Gewährung von (zinsfreien) Stundungen von Steuerzahlungen wird im Falle von erheblicher Härte erleichtert.
- Steuervorauszahlungen sollen leichter angepasst werden können.
- Auf Vollstreckungsmaßnahmen beziehungsweise Säumniszuschläge wird bis zum 31. Dezember 2020 verzichtet, solange der Schuldner einer fälligen Steuerzahlung unmittelbar von den Auswirkungen des Coronavirus betroffen ist.

Die geplanten Maßnahmen sind ein richtiger und wichtiger Schritt. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

a) Gewährung für Immobilienbranche

Aufgrund der sehr engen Abhängigkeit der Immobilienwirtschaft von den jeweiligen Nutzern und der hieraus resultierenden direkten Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, ist bei den vorstehenden Akutmaßnahmen entscheidend, dass die vereinfachte Inanspruchnahme der Maßnahmen gerade auch der Immobilienbranche gewährt wird.

b) Zinsfreie Stundung

Gemäß dem zu dieser Thematik ergangenen BMF-Schreiben vom 19. März 2020 soll auf die Erhebung von Stundungszinsen „in der Regel“ verzichtet werden. Um mit den angedachten Maßnahmen auch nachhaltig das angestrebte Ziel zu erreichen, muss unseres Erachtens jedoch die zinsfreie Stundung – auch wegen des aktuell zu hohen Zinssatzes – sehr großzügig gewährt werden.

2. Ausweitung der aktuellen Maßnahmen bei der Umsatzsteuer zur Liquiditätssteigerung

Aktuell können Unternehmen, die aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie in diesem Jahr fällige Steuerzahlungen nicht leisten können, diese Zahlungen befristet und grundsätzlich zinsfrei stunden. Diese Maßnahme betrifft insbesondere die Umsatzsteuer.

Über diese schon geltende Steuererleichterung hinaus wären Anpassungen dieser Regelungen denkbar, die die Liquiditätssituation der Unternehmen spürbar verbessern würden. So sollten Unternehmen die Möglichkeit haben, über die aktuell schon möglichen Steuerstundungen hinaus, die Umsatzsteuer allein auf die steuerpflichtigen Ausgangsumsätze – und nicht „nur“ die mit der Vorsteuer saldierte Umsatzsteuerlast insgesamt – stunden zu können. Bei Steuerpflichtigen mit steuerpflichtigen Vermietungs(ausgangs)umsätze könnte man eine solche Stundung zum Beispiel auch daran knüpfen, dass die zugrundeliegenden Mietzahlungen gestundet sind. Auf diese

Weise bliebe den Steuerpflichtigen trotzdem das Vorsteuerpotential erhalten. Hierdurch könnte die Liquiditätssituation in beachtlichem Maße gesteigert werden und die Ausmaße der gegenwärtigen Situation reduzieren. Ebenfalls dürfen keine hohen Hürden an die Inanspruchnahme dieser Stundung gestellt werden.

Unter der aktuell nicht einzuschätzenden weiteren Entwicklung – man bedenke eine mögliche zweite Welle der Corona-Infektionen und ein mögliches Wiederaufleben der aktuellen Beschränkungen mit erneuten Einnahmeausfällen – sollten die gestundeten Steuern bei besonders betroffenen Unternehmen erlassen werden. Bei den Erlassregelungen könnte man sich beispielsweise an den Erlassregelungen der grundsteuerlichen Erlassvorschrift des § 34 GrStG orientieren.

3. Ausweitung der aktuellen Maßnahmen bei der Umsatzsteuer zur Liquiditätssteigerung

Über die bereits angestoßenen Akutmaßnahmen hinaus sehen wir weiteres steuerliches Potential, die Liquidität der betroffenen Unternehmen mit nachfolgenden Maßnahmen zu erhöhen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Maßnahmen, bei denen „lediglich“ durch eine Periodenverschiebung bzw. Aufhebung von Begrenzungen der periodengerechten Erfassung zusätzliche Liquidität hergestellt werden soll. Ferner sind Maßnahmen beinhaltet, die aufgrund der aktuell zunehmend schwieriger werdenden Personalsituation für Entlastungen sorgen sollen:

a) Verlustabzug ausweiten

Die Möglichkeit der Nutzung des Verlustabzugs sollte ausgeweitet werden. Verlustrücktrags- und Verlustvortragsbegrenzungen sollten – sowohl zeitlich als auch der Höhe nach – aufgehoben werden, so dass noch nicht genutzte Verluste bei Gewinnen der Vergangenheit geltend gemacht werden können. Ebenfalls sollte auch nach Verschmelzung oder Formwechsel die Verlustnutzung (inkl. Zins- und EBITDA-Vortrag) möglich sein.

b) Abzugsmöglichkeiten von Zinsaufwand

Die Freigrenze bei der Zinsschranke sollte ausgesetzt werden, wenn Unternehmen Hilfskredite zur Überwindung der aktuellen Situation beantragen. Ferner sollten im Rahmen der Gewerbesteuer diese Zinsen bei der Hinzurechnung ebenfalls unberücksichtigt bleiben.

c) Sonderabschreibung für Mietstundungen einführen

Zusätzlich zur linearen AfA könnte zusätzlich eine Sonderabschreibung auf Gebäude eingeführt werden, welche sich an der relativen Höhe des Ausfalls der Jahresmiete bei gestundeten Mietzahlungen bemisst; m.a.W.: Wer seinem Mieter auf das Jahr gesehen

25 Prozent seiner Mietschulden stundet, soll in dem Jahr 25 Prozent Sonderabschreibung geltend machen können.

d) *Gewerbsteuerliche Entlastung*

Eine geringere Belastung bei der Gewerbesteuer würde die Liquiditätssituation verbessern. So könnten Grundbesitz mietende Steuerpflichtige regelmäßig steuerlich entlastet werden, wenn im Rahmen der Gewerbesteuer eine Position bei der gewerbsteuerlichen Hinzurechnung gestrichen würde. Aktuell erhöhen hierbei die eigentlich originären Betriebsausgaben „Miet- und Pachtzinsen“ dem Grunde nach die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer. Würde auf diese Hinzurechnung bei der Bemessungsgrundlage verzichtet, würde der mietende Steuerpflichtige im Ergebnis durch eine geringere Gewerbesteuer wirtschaftlich entlastet und in seiner Liquidität gestärkt.

e) *Grundsteuererlass*

Dem Steuerpflichtigen muss der Nachweis des unverschuldet tatsächlich geminderten normalen Rohertrags vereinfacht werden, damit ein Grundsteuererlass im Sinne des § 34 GrStG zeitnah gewährt werden kann. Mindestens sollte dem Steuerpflichtigen die Grundsteuer jedoch vereinfacht zinsfrei gestundet werden.

f) *Wiedereinführung der degressiven AfA*

Mit einer Wiedereinführung der degressiven AfA kann zur Kompensation der bevorstehenden Mietausfälle und Mietstundungen zusätzlicher Liquiditätsspielraum für Gebäudeeigentümer geschaffen werden.

g) *Verspätungszuschläge aussetzen*

Verspätungszuschläge sollten ausgesetzt werden, wenn aufgrund der coronabedingten Personalknappheit steuerliche Meldungen nicht rechtzeitig abgegeben werden können, wovon aus Vereinfachungsgründen mindestens im Jahr 2020 ausgegangen werden sollte.

h) *Prozess- und Haftungsrecht anpassen*

Es ist unseres Erachtens notwendig, wenn coronabedingt Fristen versäumt werden, die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand zu erleichtern sowie die besonderen Umstände auch bei der Haftung der Vertreter nach § 69 AO zu berücksichtigen.

j) Mitteilungspflicht grenzüberschreitender Steuergestaltungen verschieben

Die mit dem Gesetz zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen ab 1. Juli 2020 beginnenden Meldepflichten sollten aufgrund des zunehmenden Ausfalls bzw. den eingeschränkten Einsatzmöglichkeiten der Mitarbeiter in den berichtspflichtigen Unternehmen zumindest bis zum Jahresende 2020 verschoben werden. Eine Identifizierung, Abstimmung mit Nutzern und anderen Intermediären sowie generell die Umsetzung eines Mitteilungsprozesses ist gegenwärtig kaum möglich. Daher sollte auch auf die rückwirkende Mitteilungspflicht für grenzüberschreitende Steuergestaltungen seit dem 25. Juni 2018 verzichtet werden. Selbst ohne cornoabedingten Mehraufwand in den Unternehmen und der Finanzverwaltung war im Rahmen des augenblicklich konsultierten Diskussionsentwurfs eines BMF-Schreibens eine Nichtbeanstandungsregelung für verspätete Erstübermittlungen von Mitteilungen bis zum 30. September 2020 (vgl. Rz. 267 des Diskussionsentwurfs) vorgesehen. Unter den nun veränderten Bedingungen erscheint eine weiterführende zeitliche Ausdehnung der angedachten Nichtbeanstandungsregelung zwingend. Da es sich um ein europaweites Problem handelt, sollte eine entsprechende Verschiebung auch europaweit ermöglicht werden.

j) Vereinfachung bei Sanierungserträgen

Viele Unternehmen werden gezwungen sein, hohe Kredite aufzunehmen. Diese werden zunächst als Verbindlichkeiten zu passivieren sein und können zu einer Überschuldung führen. Es wäre wünschenswert, wenn in Hinblick auf § 3a EStG von einer Sanierungsbedürftigkeit und einer Sanierungsfähigkeit ausgegangen werden kann, so dass eine Inanspruchnahme der Steuerfreiheit der Sanierungserträge bei Forderungsverzichten möglich ist. Dies wäre insbesondere sinnvoll, weil es derzeit schwierig bis unmöglich sein dürfte, Gutachten zur Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsfähigkeit zu erhalten. Hierdurch würde ferner die Beantragung von verbindlichen Auskünften und somit unnötiger Mehraufwand bei der Finanzverwaltung vermieden werden.

4. Arbeitsmarktpolitik

Neue Organisationsstrukturen, technologische Möglichkeiten und zunehmende Flexibilisierung erfordern ein Umdenken bei den regulatorischen Vorgaben für Büroflächen. Während die Multilokalität der Arbeit bereits vor der Corona-Pandemie stark zugenommen hat, hemmen die Technischen Regeln der Arbeitsstättenverordnung in hohem Maße die wettbewerbsbedingte Anpassungsfähigkeit hiesiger Büroarbeit. Aktivitätsbasierte Arbeitsplatz- und Flächenkonzepte sind schon lange kein extravagantes Mittel der Mitarbeiterbindung und Gewinnung, sondern sorgen in Summe für mehr Wohlbefinden, Gesundheit und Produktivität am Arbeitsplatz. Der rechtliche Rahmen muss hier deutlich flexibler werden, um Veränderungsprozesse zu stützen, anstatt sie, wie es gegenwärtig der Fall ist, durch einen starren Rahmen zu behindern. Der internationale Wettbewerb und der

Standortfaktor der deutschen Volkswirtschaft sind gerade mit Blick auf die antizipierbare wirtschaftliche Rezession in großem Maße von einer modernen ArbStättV abhängig. Mehr als 30% aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betreiben über eine Bürotätigkeit Wertschöpfung. Auch hierdurch werden die großen volkswirtschaftlichen Ineffizienzen ersichtlich, die durch die gegenwärtige Konstitution regulatorischer Vorgaben bei der Flächengestaltung bestehen. Zukunftsfähige Büroimmobilien können nur einen nachhaltigen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung liefern, wenn sie jene Flexibilität ermöglichen, die in einer global vernetzten Welt bereits verlangt wird.

Die Maßnahmen von Bund und Ländern zur Eindämmung der Corona-Pandemie beordern viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in die Heimarbeit. Bis heute ist diese sogenannte „Mobile Arbeit“ jedoch nicht legaldefiniert. Sie wird somit nicht von der Arbeitsstättenverordnung gedeckt. Während Betriebsvereinbarungen den Grundstein für die flexible Arbeit von Zuhause ermöglichen, weisen hiermit verknüpfte Themen rund um Versicherungsschutz der Arbeitnehmer, Übergangsfristen oder aber Datenschutzaspekte eine große rechtliche Unsicherheit – und für Betriebe somit potentielle wirtschaftliche Risiken - auf. Damit die deutsche Wirtschaft ein möglichst belastungsarmes „Back to Normal“ nach Corona schaffen kann, müssen diese Fragen dringend geklärt werden. Denn die Anordnung der Heimarbeit offenbart in der Praxis eine schwer abgrenzbare Schwelle bei der Differenzierung von Telearbeit und Mobiler Arbeit. Es darf kein Weg sein, dass deutsche Unternehmen in der gegenwärtigen Ausnahmesituation durch ein Andauern der Heimarbeit und einer damit einhergehenden möglichen Anwendbarkeit der Telearbeit zusätzlich finanziell belastet werden. Immerhin wären sie dadurch zur Arbeitsplatzeinrichtung verpflichtet. Hier obliegt es dem Gesetzgeber schnellstmöglich für Klarheit zu sorgen.

Berlin, den 17. April 2020

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

RA Gero Gosslar, Geschäftsführer
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 16
E-Mail: gero.gosslar@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de