

POSITIONSPAPIER

Stand: 15. Mai 2020

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

**Steuerliche Maßnahmen für die Immobilienbranche
zur Bewältigung der Corona-Krise**

Inhalt

A. Kernforderungen	3
B. Zusammenfassung	4
C. Maßnahmen.....	5
I. Anmerkungen zu den bereits eingeführten Steuererleichterungen	5
1. BMF-Schreiben vom 19. März 2020 – Stundungen / Vorauszahlungen	5
a) Zeitlichen Maßnahmenhorizont ausweiten	5
b) Immobilienbranche unmittelbar Betroffener	5
c) Zinsfreie Stundung	6
2. BMF-Schreiben vom 24. April 2020 – Verlustrücktragspauschale.....	6
a) Erhöhung der Verlustrücktragspauschale	6
b) Rückzahlungsmodalitäten anpassen	7
3. BMF-Schreiben vom 9. April 2020 – passive Grenzverletzungen im Investmentsteuerrecht	7
II. Liquidität gewährleisten	9
1. Liquiditätssteigerung bei der Umsatzsteuer	9
2. Pauschalwertberichtigung anheben	10
3. Abzugsmöglichkeit für Corona-bedingte Verluste ausweiten	11
4. Steuerfreie Rücklage	11
5. Gewerbesteuerliche Hinzurechnung bei Mieten und Zinsen abschaffen	12
6. Abzugsmöglichkeiten von Zinsaufwand	12
7. Sonderabschreibung für Mietstundungen einführen.....	13
8. Wiedereinführung der degressiven Gebäude-AfA.....	13
9. Verspätungszuschläge aussetzen	13
10. Zinssatz absenken.....	14
11. Grundsteuer stunden.....	14

III. Eigenkapital stärken	15
1. Vereinfachung bei Sanierungserträgen.....	15
2. Grundsteuererlass ausdehnen.....	16
3. Krisengerechte Anwendung der erbschaftsteuerlichen Verschonungsregeln.....	16
IV. Administrationsaufwand vermeiden.....	17
1. Mitteilungspflicht grenzüberschreitender Steuergestaltungen verschieben	17
2. Erhöhung der Rechtssicherheit durch Vereinheitlichung	18
3. Rechtssicherheit bei krisenbedingter Vertragsanpassung.....	19
4. Klarheit zur Vermeidung strafrechtlicher Risiken für Unternehmensvertreter	19
5. Erleichterungen bei Anteilscheinrückgaben	19
6. Vereinfachung bei aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung.....	20
V. Perspektivisch erforderliche Maßnahmen jetzt regeln.....	21
1. Energetische Sanierungsaufwendungen steuerlich anreizen.....	21
2. Beseitigung steuerlicher Hemmnisse.....	22
3. Erhöhung des linearen Abschreibungssatzes	22
4. Konzerninterne Umstrukturierungen grunderwerbsteuerlich erleichtern	23
5. Wettbewerbsfähiges Steuerrecht etablieren	23

A. Kernforderungen

Akut müssen insbesondere folgende Forderungen umgesetzt werden:

Zeitlichen Maßnahmenhorizont ausweiten

Der vorgesehene zeitliche Horizont für die ergriffenen steuerlichen Maßnahmen bis zum 31.12.2020 wird von der Praxis als eindeutig zu gering angesehen. Wir regen daher eine Ausdehnung des zeitlichen Horizonts der Maßnahmen an.

Verlustnutzung ausweiten

Sowohl mit Blick auf die bereits gewährte pauschale Verlustrücktragsmöglichkeit auf Vorauszahlungen des Vorjahres als auch hinsichtlich des Verlustabzugs nach § 10d EStG muss den Unternehmen ein größeres Verlustnutzungspotential eingeräumt werden.

Liquiditätssteigerung durch Forderungskorrekturen

Die Besteuerung krisenbedingt gestundeter Forderungen sollte sowohl aus umsatzsteuerlicher Sicht im Wege des § 17 UStG als auch aus ertragsteuerlicher Sicht mittels Wertberichtigungen ausgesetzt und erst bei Zahlungseingang vorgenommen werden.

Erhöhung der Rechtssicherheit durch Vereinheitlichung

Lokal unterschiedliche Auslegungen verwaltungsinterner Anweisungen führen zum Teil zu einer nicht einheitlichen Maßnahmenanwendung. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit regen wir eine bundesweite Konkretisierung und Vereinheitlichung der Maßnahmen an.

Klarheit zur Vermeidung strafrechtlicher Risiken für Unternehmensvertreter

Aufgrund der besonderen Krisenbelastung muss für Unternehmensvertreter mehr Klarheit hinsichtlich ihrer steuerlichen Pflichten im Zuge der Corona-Maßnahmen geschaffen werden, um Haftungsrisiken und strafrechtliche Konsequenzen zu verhindern.

Mittel- und langfristig müssen u.a. folgende Forderungen umgesetzt werden:

Eigenkapital stärken

Zur Wahrung ausgewogener Finanzierungsverhältnisse und zur Vermeidung einer zu starken Abhängigkeit der Unternehmen von Fremdkapitalgebern sollte der Fiskus verstärkt den Erlass bisher nur gestundeter Steuerzahlungen zur Stärkung des Eigenkapitals in Erwägung ziehen.

Konjunkturanreize setzen und mit Klimaschutzziele verbinden

Es sollten konjunkturelle Anreize durch die Verbesserung der Abschreibungsregeln für energetische Gebäudesanierungen gesetzt und die Förderung erneuerbarer Energien durch eine zeitgemäße Anpassung im Bereich der Gewerbe- und Investmentsteuer forciert werden.

Wettbewerbsfähiges Steuerrecht etablieren

Zur Etablierung eines zukunftssicheren Wirtschaftsstandorts müssen steuerliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, durch welche die Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen in Deutschland auf ein wettbewerbsfähiges Niveau gesenkt wird.

B. Zusammenfassung

Der Einsatz und die Geschwindigkeit, mit welcher der Gesetzgeber und die Verwaltung bereits Maßnahmen zur Krisenbewältigung ergriffen haben, sind ausdrücklich zu begrüßen. Bei weiteren Maßnahmen müssen entstehende Mindereinnahmen gegen den Erhalt einer leistungsfähigen und auf lange Sicht Steuern zahlenden Wirtschaft angemessen abgewogen werden. In diesem Papier enthaltene Anregungen verstehen sich als eine Aufzählung einzelner – aber ggf. auch kombinierbarer – weiterer Maßnahmen.

Die steuerlichen Maßnahmen zur **Liquiditätsversorgung der Unternehmen** sind ein effizienter Weg, Finanzmittel verfügbar zu machen, da sie zielgenau eingesetzt werden können und aus Sicht des Fiskus lediglich eine Verschiebung der Zahllasten herbeiführen. Die steuerlichen Maßnahmen sollten daher insbesondere mit Blick auf den zeitlichen Horizont der bereits gewährten Maßnahmen, auf die Verlustnutzungsmöglichkeiten und auf den Zeitpunkt der Besteuerung unternehmensseitig gestundeter Forderungen erweitert werden.

Allerdings sollte der Blick nicht nur auf die kurzfristige Liquiditätssicherung gerichtet werden. Der durch die Corona-Krise ausgelöste Umsatz- und Liquiditätseinbruch und der hiermit einhergehende hohe Kapitalbedarf zwingt Unternehmen dazu, auf Fremdkapital zurückzugreifen. Gerade unter Berücksichtigung des weiteren Krisenverlaufs, der keine abrupte Verbesserung der finanziellen Lage erwarten lässt, empfiehlt es sich, das **Eigenkapital der Unternehmen zu stärken**, um eine zu starke Abhängigkeit von Fremdkapitalgebern in der Regenerationsphase zu vermeiden. Zur Wahrung ausgewogener Finanzierungsverhältnisse sollte der Fiskus daher verstärkt den Erlass von bisher nur gestundeten Steuerzahlungen betroffener Unternehmen in Erwägung ziehen. Denn mitunter werden Unternehmen nur mit Hilfe solcher eigenkapitalstärkenden Maßnahmen eine dauerhafte Überschuldung oder gar den Existenzverlust abwenden können.

Des Weiteren darf die operative Unternehmensführung nicht unnötig behindert werden. Unternehmen benötigen die krisenbedingt eingeschränkten personellen Ressourcen dringender denn je zur Existenzsicherung. Auch die Finanzverwaltung muss alle Kräfte bündeln, um die staatlich zugesicherten Hilfen zeitnah und effektiv gewährleisten zu können. Daher sollten jegliche **bürokratischen Hürden vermieden und administrativer Aufwand minimiert** werden. Insbesondere sollte die Einführung der Mitteilungspflicht für grenzüberschreitende Steuergestaltungen zumindest um ein Jahr auf den 1. Juli 2021 verschoben werden. Zudem muss für Unternehmensvertreter Rechtsklarheit hinsichtlich ihrer steuerlichen Pflichten in der Krise geschaffen werden, um sich nicht unangemessenen haftungs- und strafrechtlichen Risiken auszusetzen.

Für die Zeit nach Corona bedarf es eines **Konjunkturprogramms**, durch welches auch die klimapolitischen Ziele im Gebäudesektor steuerlich gefördert werden. Insbesondere könnten durch zeitgemäße Anpassungen im Gewerbe- und Investmentsteuerrecht investitionsfördernde Anreize gesetzt werden. Insgesamt jedoch müssen durch ein wettbewerbsfähiges deutsches Steuerrecht Standortbedingungen geschaffen werden, unter welchen wirtschaftliche Aufholeffekte erzielt werden können aber auch generell die Unternehmensansiedlung und -entwicklung in Deutschland unterstützt wird.

C. Maßnahmen

I. Anmerkungen zu den bereits eingeführten Steuererleichterungen

Von Seiten des Bundesministeriums der Finanzen wurde mit verschiedenen BMF-Schreiben auf die aktuelle Corona-bedingte Situation reagiert. Hierbei wollen wir betonen, dass wir die Schnelligkeit der Reaktionen als sehr positiv bewerten.

Aus unserer Sicht gibt es drei BMF-Schreiben, bei denen aus Sicht des ZIA klarstellungs- bzw. Anpassungsbedarf besteht:

1. BMF-Schreiben vom 19. März 2020 – Stundungen / Vorauszahlungen

Mit dem BMF-Schreiben vom 19. März 2020 wurden erste steuerliche Maßnahmen zur Berücksichtigung der Auswirkungen des Coronavirus bekannt gegeben. Hierdurch soll den Unternehmen Liquidität zur Verfügung gestellt und Arbeitsplätze geschützt werden. Für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2020 ist danach u.a. vorgesehen:

- (Zinsfreie) Stundungen von Steuerzahlungen
- Leichtere Anpassung von Steuervorauszahlungen
- Verzicht auf Vollstreckungsmaßnahmen beziehungsweise Säumniszuschläge

Hierbei unterscheidet das BMF-Schreiben zwischen mittelbar und unmittelbar Betroffenen. Für mittelbar Betroffene sollen die allgemeinen Grundsätze gelten.

a) Zeitlichen Maßnahmenhorizont ausweiten

Für die vereinfachten Regelungen nennt das BMF-Schreiben einen zeitlichen Horizont bis zum 31. Dezember 2020. In der Praxis zeigt sich jedoch bereits jetzt, dass der vorgesehene zeitliche Horizont für die ergriffenen steuerlichen Maßnahmen als eindeutig zu gering angesehen wird. Mieter und Leasingnehmer weisen darauf hin, dass in der Regel nicht damit zu rechnen ist, dass gestundete Beträge kurz- oder mittelfristig zurückgeführt werden können. Damit ergibt sich auch für Vermieter und Leasinggeber das Erfordernis einer ebenfalls längerfristigen Stundung von Steuerzahlungen.

Petition:

Wir regen eine Ausdehnung des zeitlichen Horizonts der Maßnahmen an.

b) Immobilienbranche unmittelbar Betroffener

Da das BMF-Schreiben zwischen mittelbar und unmittelbar Betroffenen unterscheidet, weisen wir in dem Zusammenhang darauf hin, dass auch die Immobilienwirtschaft insbesondere bei

entsprechenden Einnahmeausfällen als unmittelbar Betroffener im Sinne des BMF-Schreibens gelten muss (vgl. hierzu auch unseren Punkt B.IV.2).

Petition:

Die vereinfachte Inanspruchnahme der Maßnahmen ist auch der Immobilienbranche insbesondere bei entsprechenden Einnahmeausfällen zu gewähren.

c) Zinsfreie Stundung

Gemäß dem BMF-Schreiben soll auf die Erhebung von Stundungszinsen „in der Regel“ verzichtet werden. Um mit den angedachten Maßnahmen auch nachhaltig das angestrebte Ziel zu erreichen, muss in den betroffenen Fällen unseres Erachtens jedoch die zinsfreie Stundung – auch wegen des aktuell zu hohen Zinssatzes – generell gewährt werden.

Petition:

Die Gewährung der zinsfreien Stundungen muss generell gewährt werden.

2. BMF-Schreiben vom 24. April 2020 – Verlustrücktragspauschale

Mit dem BMF-Schreiben vom 24. April 2020 wurde die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen von § 37 Absatz 3 EStG auch einen pauschal ermittelten Verlustrücktrag aus dem aktuellen Jahr 2020 auf Vorauszahlungen des Vorjahres vorzunehmen.

a) Erhöhung der Verlustrücktragspauschale

Die Möglichkeit eines pauschal ermittelten Verlustrücktrags ist dem Grunde nach sehr zu begrüßen. Der Höhe nach ist der grundsätzliche Ansatz von 15 Prozent mit einer gleichzeitigen Deckelung – die ihre materielle Rechtfertigung in § 10d EStG findet – unseres Erachtens jedoch zu gering bemessen, um spürbare Liquiditätsvorteile zu generieren. Wenn die aus der Maßnahme resultierende Liquidität ausreichen soll, um den Fortbestand von Unternehmen nachhaltig zu sichern, muss das Verlustpotential stärker ausgeschöpft werden können. Zwar ist es laut BMF-Schreiben möglich, im Einzelfall einen höheren rücktragsfähigen Verlust darzulegen, jedoch hilft diese Möglichkeit vielen Unternehmen nicht weiter, da weder die personellen Ressourcen hierfür zur Verfügung stehen noch ein detaillierter Nachweis der tatsächlichen Verluste zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist.

Insofern bedarf es zu den Regelungen des BMF-Schreibens aus unserer Sicht zwei notwendige Anpassungen: 1.) Die Anhebung des Pauschalsatzes für den Verlustrücktrag und 2.) die Anpassung von § 10d EStG (siehe unsere Ausführungen unter Punkt C.II.3 „Abzugsmöglichkeit für Corona-bedingte Verluste ausweiten“).

Petition:

Der pauschale Verlustrücktrag sollte in Höhe von 25 Prozent statt 15 Prozent gewährt werden.

b) Rückzahlungsmodalitäten anpassen

Nach unserem Verständnis ist mit dem ersten Euro Gewinn im Jahr 2020 bereits eine vollständige Rückzahlung der in Folge der Inanspruchnahme des pauschal ermittelten Verlustrücktrags erstatteten Vorauszahlung vorzunehmen. Dies könnte zu erheblichen Härten führen. Hier sollte die Rückerstattung von einem bestimmten – relativen – Mindestgewinn abhängig gemacht werden.

Petition:

Wir regen die Klarstellung an, dass der Rückzahlungsbetrag der Rückerstattung höchstens 20 Prozent des Gewinns betragen darf.

3. BMF-Schreiben vom 9. April 2020 – passive Grenzverletzungen im Investmentsteuerrecht

Für die Gewährung bestimmter steuerlicher Begünstigungen kommt es im Investmentsteuerrecht darauf an, dass ein Investmentfonds nicht wesentlich gegen die Anlagebedingungen verstößt. Auch ein Spezial-Investmentfonds darf nicht wesentlich gegen die Anlagebestimmungen des § 26 InvStG verstoßen. Hierzu müssen in beiden Fällen bestimmte Anlagegrenzen eingehalten werden.

Aufgrund der Corona-Krise sind längerfristige Mietausfälle zu erwarten, welche zur Abwertung des Immobilienbestands führen können was wiederum möglicherweise eine passive Verletzung der Anlagegrenzen der jeweiligen Fonds nach sich ziehen kann.

Als Vereinfachungsregel hat das BMF mit Schreiben vom 21. Mai 2019 festgelegt, dass grundsätzlich nicht von einem wesentlichen Verstoß auszugehen sei, wenn ein Aktien-, Mischfonds oder Immobilienfonds in einem Geschäftsjahr an insgesamt bis zu 20 einzelnen oder zusammenhängenden Bankarbeitstagen die Vermögensgrenzen unterschreitet (20-Geschäftstage-Grenze).

Begrenzt auf den Zeitraum zwischen dem 1. März 2020 und dem 30. April 2020 wurde durch das BMF-Schreiben vom 9. April 2020 nun geregelt,

- dass eine passive Grenzverletzung keinen wesentlichen Verstoß gegen die Anlagebedingungen darstelle und nicht auf die 20-Geschäftstage-Grenze angerechnet werde und
- dass eine passive Grenzverletzung bei einem Spezial-Investmentfonds nicht als wesentlicher Verstoß gegen die Anlagebestimmungen des § 26 InvStG gelte.

Diese vom BMF eingeführten Erleichterungen werden mit zwei Monaten für einen zu kurzen Zeitraum gewährt.

Mit Blick auf die Besonderheiten von Immobilienfonds weisen wir darauf hin, dass anders als im Bereich der Wertpapierfonds es bei Immobilienfonds regelmäßig nicht möglich ist, kurzfristig auf Grenzverletzungen (durch entsprechenden Zukauf von Immobilien) wie bei Aktienfonds zu reagieren. Vor dem Hintergrund möglicher notwendiger Immobilientransaktionen ist dieser Zeitraum zu gering bemessen. In diesem Zeitraum muss nicht nur ein Objekt, das mit den Anlagebedingungen vereinbar ist, identifiziert werden.

Vielmehr sind auch noch Kaufvertragsverhandlungen zu führen und die Bereitstellung einer ggf. notwendigen Finanzierung sicherzustellen. Entsprechend sollte die Regelung zur passiven Grenzverletzung diese Besonderheiten der Anlageklasse „Immobilie“ sachgerecht berücksichtigen.

Im Übrigen weisen wir in dem Zusammenhang darauf hin, dass aus diesem Grund auch die Anwendung der 20-Geschäftstage-Grenze auf Immobilienfonds nicht sachgerecht ist.

Petition:

Aufgrund der Besonderheiten der Anlageklasse „Immobilie“ sollte der Nichtbeanstandungszeitraum für passive Grenzverletzungen für Immobilienfonds sachgerecht ausgeweitet werden.

II. Liquidität gewährleisten

Die Liquiditätssituation der Unternehmen ist aufgrund der Corona-Krise angespannt. Das Ausmaß der Betroffenheit ist hierbei zwischen den verschiedenen Nutzungsklassen unterschiedlich stark ausgeprägt. Große Zahlungsausfälle sind hierbei mindestens in den Nutzungsklassen Hotel und Einzelhandel zu verzeichnen. Aufgrund der eingebrochenen Zahlungsströme und den daraus resultierenden zu erwartenden Verlusten ist auch bei Immobilienunternehmen der Fortbestand mitunter gefährdet.

Von staatlicher Seite sind bereits in beeindruckender Geschwindigkeit zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung von Unternehmen auf den Weg gebracht worden, was wir ausdrücklich positiv hervorheben möchten. Neben den staatlichen Kreditprogrammen tragen die von der Finanzverwaltung o. g. steuerlichen Erleichterungen zur Stärkung der Liquidität der Unternehmen bei.

Steuerliche Maßnahmen sind ein effizienter Weg, Finanzmittel verfügbar zu machen, da sie zielgenau eingesetzt werden können. Deshalb könnte das Mittel der steuerlichen Maßnahmen unseres Erachtens noch erweitert werden. Bei den nachfolgend genannten Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, bei denen in erster Linie „lediglich“ durch eine Periodenverschiebung zusätzliche Liquidität geschaffen werden soll. Es würde also eine Verschiebung der Zahllasten in die Zukunft herbeigeführt werden, ohne dass die staatlichen Einnahmen dauerhaft gesenkt werden müssen. Hierbei müssen kurzfristige Mindereinnahmen gegen den Erhalt einer leistungsfähigen und auf lange Sicht Steuern zahlenden Wirtschaft angemessen abgewogen werden.

Die nachfolgenden Anregungen verstehen sich dabei nicht als Forderung nach einer kumulativen Einführung. Vielmehr stellen sie eine Aufzählung einzelner – aber ggf. auch kombinierbarer – weiterer Maßnahmen dar.

1. Liquiditätssteigerung bei der Umsatzsteuer

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 (vgl. Punkt C.I.1.). Die gilt insbesondere für die Umsatzsteuer.

Über diese schon geltende Steuererleichterung hinaus wären weiterführende Erleichterungen bei der Umsatzsteuer denkbar, die die Liquiditätssituation der Unternehmen spürbar verbessern würden. So könnte für gewerbliche Vermieter, die der Sollbesteuerung unterliegen, beispielsweise ein größerer Hebel für Liquidität geschaffen werden, wenn die Umsatzsteuer für Umsätze auf gestundete Mietzahlungen berichtigt werden könnte. Im Ergebnis würde sich dies wie ein Übergang von der Soll- zur Istbesteuerung für die gestundeten Forderungen auswirken. Auf diese Weise bliebe den Steuerpflichtigen – anders als bei der Stundung der saldierten Steuerzahllast – das Vorsteuerpotential und somit ein etwaiger Vorsteuerüberhang erhalten. Hierdurch könnte die Liquiditätssituation in beachtlichem Maße gesteigert und die Ausmaße der gegenwärtigen Situation reduziert werden.

Technisch könnte dieser Ansatz zum Beispiel über § 17 Absatz 2 Nr. 1 UStG gelöst werden, indem die dortige „Uneinbringlichkeit der Forderung“ aus Vereinfachungsgründen bereits mit

dem Abschluss einer wirksamen Stundungsvereinbarung über Mietpreisforderungen angenommen wird. Hierbei sollten nur Stundungen erfasst werden, die im Rahmen eines bestimmten zeitlichen Horizonts abgeschlossen werden; es würde sich anbieten, dass dieser Zeitraum mit dem des BMF-Schreibens vom 19. März 2020 korrespondiert (vgl. hierzu unsere Ausführungen unter Punkt C.I.1.a). Da der Unternehmer die Berichtigung selbst vornehmen würde, wäre die Finanzverwaltung nicht mit dem Aufwand belastet, den eine Steuerstundung mit sich brächte.

Wie die bereits gewährten Steuerstundungsmaßnahmen, hätte eine Korrektur nach § 17 Absatz 2 Nr. 1 UStG den Vorteil, dass lediglich eine Verschiebung der Steuerzahllast in die Zukunft herbeigeführt wird, nämlich bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Zahlung auf die korrigierte Forderung beim Unternehmen eingeht. Die staatlichen Einnahmen werden also nicht dauerhaft gesenkt und die Maßnahme stellt perspektivisch keine zusätzliche Finanzierungslast für den Fiskus dar.

Petition:

Mit Abschluss einer wirksamen Stundungsvereinbarung sollte dem Steuerpflichtigen vorübergehend die Möglichkeit eingeräumt werden, für Umsätze, für welche der Steuerpflichtige die zugrundeliegende Forderung gegenüber dem Schuldner gestundet hat, die Umsatzsteuer aufgrund von „Uneinbringlichkeit“ im Sinne von § 17 Absatz 2 Nr. 1 UStG zu berichtigen.

2. Pauschalwertberichtigung anheben

Mittels der Pauschalwertberichtigung werden Forderungen aufgrund des allgemeinen Ausfallrisikos abweichend von ihrem Nennbetrag bewertet. Die Höhe der Pauschalwertberichtigung ermittelt sich hierbei auf Grundlage von Erfahrungswerten für Forderungsausfälle und Erlösschmälerungen aus vergangenen Jahren.

Aufgrund der Corona-Krise steigt das allgemeine Risiko von Forderungsausfällen für die Gläubiger in erheblichem Maße an, so dass die bisherigen Erfahrungswerte keine adäquate Grundlage für die Berechnung der Pauschalwertberichtigung mehr bieten. Es ist daher erforderlich, dass Unternehmen eine erhöhte pauschale Wertberichtigung vornehmen können, ohne an Erfahrungswerte gebunden zu sein. Für Forderungen, die vom Steuerpflichtigen gestundet wurden, sollte zudem aus Liquiditätsgründen eine Wertkorrektur in voller Forderungshöhe ermöglicht werden. Da die abbeschriebenen Forderungen im Falle einer tatsächlichen Zahlung wieder der Besteuerung unterliegen, werden die staatlichen Einnahmen nicht dauerhaft gesenkt, und es kommt lediglich zu einer temporären Verschiebung der Steuerzahllast.

Petition:

Für gestundete Forderungen sollte eine Wertkorrektur in voller Höhe möglich sein, bis die Forderung tatsächlich eingeht. Für nicht gestundete Forderungen sollten pauschale Korrekturen ohne Nachweis anhand von Vergangenheitswerten zulässig sein.

3. Abzugsmöglichkeit für Corona-bedingte Verluste ausweiten

Es muss über die Möglichkeit der Ausweitung der Nutzung des Verlustabzugs nach § 10d EStG nachgedacht werden. Verlustrücktrags- und Verlustvortragsbegrenzungen sollten – sowohl zeitlich als auch der Höhe nach – aufgehoben werden. Der aktuell einjährige Verlustrücktragszeitraum sollte auf weitere Vorjahre ausgedehnt und das Rücktragsvolumen von bisher maximal einer Million Euro ausgeweitet werden. Ebenfalls sollte auch nach Verschmelzung oder Formwechsel die Verlustnutzung (inkl. Zins- und EBITDA-Vortrag) möglich sein. Mindestens müssen die bestehenden Begrenzungen bei der Verlustverrechnung für Corona-bedingte Verluste aus dem Jahr 2020 aufgehoben werden.

Mit Blick auf die zukünftige Liquiditätssicherung der Unternehmen sollten neben dem Verlustrücktrag auch die Regelungen zum Vortrag von Verlusten angepasst werden. Hier sollte die Mindestbesteuerung (§ 10d Absatz 2 EStG) mindestens für „Corona-Verluste“ ausgesetzt werden, so dass insofern auch ein Verlustvortrag vorrangig und unbegrenzt geltend gemacht werden kann.

Ob Verluste allein Corona-induziert sind, wird realistisch betrachtet nicht in jedem Fall abschließend geklärt werden können. Es wird einer Lösung bedürfen, bei der die Einzelfallgerechtigkeit gegen eine unbürokratische Handhabung abgewogen werden muss. Vereinfachend könnte deshalb ein Corona-bedingter Verlust durch einen Ergebnisvergleich mit dem Vorjahr festgestellt werden, wobei dieser ggf. anhand eines Vergleichs innerhalb einer Branche hinsichtlich seiner Coronainduziertheit geprüft werden könnte.

Uns erscheint eine Umsetzung auch für Zwecke des gewerbsteuerlichen Verlustrücktrags gerade mit Blick auf erwartbare Aufkommensminderungen der Kommunen nur schwerlich umsetzbar. Wir weisen in dem Zusammenhang aber auf unsere Ausführungen zu gewerbsteuerlichen Erleichterungen unter Punkt C.II.5 hin.

Petition:

Die Berücksichtigung von Corona-bedingten Verlusten (mindestens) aus dem Jahr 2020 muss vorrangig und unbegrenzt ermöglicht werden.

4. Steuerfreie Rücklage

Als weitere Liquiditätsmaßnahme kommt die Einführung einer steuerfreien Rücklage für den Veranlagungszeitraum 2019 in Betracht. Die Rücklage hätte eine Gewinnminderung im Jahr 2019 zur Folge und reduziert hierdurch die Steuerlast in diesem Jahr. Die Rücklage wirkt also im Ergebnis wie ein Verlustrücktrag aus dem Jahr 2020. Im Unterschied zu einer Forderung nach einer Anpassung des Verlustrücktrags würde sich eine solche Rücklage bereits mit der Steuererklärung des Jahres 2019 und somit (regelmäßig) bereits im Jahr 2020 bei der Liquidität bemerkbar machen. Gleichzeitig hätte dies Auswirkung auf die Bemessung der Steuervorauszahlungen für 2020. Da die Rücklage über einen zu bestimmenden Zeitraum

(z. B. fünf Jahre) aufzulösen ist, wäre der Fiskus auch nicht mit einem endgültigen Steuerausfall belastet.

Petition:

Unternehmen sollen im Hinblick auf die Krisenverluste die Möglichkeit der Bildung einer steuerfreien Rücklage für den Veranlagungszeitraum 2019 erhalten.

5. Gewerbesteuerliche Hinzurechnung bei Mieten und Zinsen abschaffen

Eine geringere Belastung bei der Gewerbesteuer würde die finanzielle Situation durch einen geringeren wirtschaftlichen Abfluss verbessern.

So könnten Steuerpflichtige, die Grundstücke pachten, regelmäßig steuerlich entlastet werden, wenn im Rahmen der Gewerbesteuer eine Position bei der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung gestrichen würde. Aktuell erhöhen hierbei die eigentlich originären Betriebsausgaben „Miet- und Pachtzinsen“ dem Grunde nach die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer gemäß § 8 Nr. 1 Buchstabe e) GewStG. Hiernach erfolgt bei Überschreitung des Freibetrages die Hinzurechnung in Höhe von einem Viertel der Summe aus der Hälfte der Miet- und Pachtzinsen (einschließlich Leasingraten) für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die im Eigentum eines anderen stehen. Würde auf diese Hinzurechnung bei der Bemessungsgrundlage verzichtet, würden Pächter im Ergebnis durch eine geringere Gewerbesteuer wirtschaftlich entlastet und in ihrer Liquidität gestärkt werden.

Ferner sollten die Zinsen für Corona-bedingte Fremdfinanzierungen bei der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung ebenfalls unberücksichtigt bleiben. Aktuell wird ein Viertel der Summe aus Entgelten für Schulden gemäß § 8 Nr. 1 Buchstabe a) GewStG dem Gewinn aus Gewerbebetrieb wieder hinzugerechnet.

Petition:

Die gewerbesteuerliche Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen sowie von Schuldzinsen sollte abgeschafft werden.

6. Abzugsmöglichkeiten von Zinsaufwand

In § 4h EStG wird der Betriebsausgabenabzug für Zinsaufwendungen geregelt. Nach dieser sog. Zinsschranke sind die Zinsaufwendungen eines Betriebs – vorbehaltlich Sonderregelungen – grundsätzlich nur bis zur Höhe der Zinserträge desselben Betriebs und desselben Wirtschaftsjahrs sofort abzugsfähig. Sofern die Zinsaufwendungen die Zinserträge übersteigen ist dieser Schuldzinsenüberhang nur bis zur Höhe von 30 % des verrechenbares EBITDA abziehbar. § 4h Absatz 2 Satz 1 Buchstabe a) EStG sieht eine Freigrenze von 3 Mio. EUR vor.

Angesichts des krisenbedingt erhöhten Finanzierungsbedarfs sollte die Freigrenze bei der Zinsschranke unbegrenzt gelten, wenn Unternehmen Hilfskredite zur Überwindung der aktuellen Situation beantragen.

Petition:

Unternehmen sollten den Corona-bedingten Zinsaufwand uneingeschränkt in Abzug bringen können.

7. Sonderabschreibung für Mietstundungen einführen

Um den Schaden bei Mietausfällen und damit die fehlenden Einnahmen auf Seiten der Vermieter zum Teil zu kompensieren – denn im Regelfall werden die Mieteinnahmen vom Vermieter zur Tilgung von Darlehen verwendet und es entstehen Liquiditätsengpässe – bietet es sich aus steuerlicher Sicht an, im Rahmen von Sonderabschreibungsmöglichkeiten die Vermieter zu unterstützen. Zusätzlich zur linearen AfA könnte 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.

Petition:

Es sollte eine an den Mietausfall gekoppelte Sonderabschreibung eingeführt werden.

8. Wiedereinführung der degressiven Gebäude-AfA

Die degressive AfA bietet den Vorteil der Inanspruchnahme höherer Abschreibungsbeträge in der Anfangsphase des Abschreibungszeitraums. Mit einer Wiedereinführung der degressiven Gebäude-AfA kann zur Kompensation der bevorstehenden Mietausfälle und Mietstundungen zusätzlicher Liquiditätsspielraum für Gebäudeeigentümer geschaffen werden.

Petition:

Wir regen eine Wiedereinführung der degressiven Gebäude-AfA an.

9. Verspätungszuschläge aussetzen

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

Petition:

Corona-bedingte Verspätungszuschläge sollten mindestens im Jahr 2020 ausgesetzt werden.

10. Zinssatz absenken

Im Anschluss an die Zeit der zinsfreien Stundungen von Steuerzahlungen sollte der in § 238 AO geregelte Zinssatz für die Verzinsung von Steuernachzahlungen von derzeit monatlich 0,5 Prozent pro Monat abgesenkt werden.

Petition:

Der in § 238 AO geregelte Zinssatz i. H. v. 0,5 Prozent pro Monat sollte abgesenkt werden.

11. Grundsteuer stunden

Die Grundsteuer ist nicht von den eingangs genannten Stundungsregelungen des BMF erfasst. Eine Stundung kommt somit nur nach den allgemeinen Verfahrensregeln in Betracht, wenn eine erhebliche Härte vorliegt. Solange Mietzahlungen infolge wirtschaftlich unumgänglicher individueller Stundungsvereinbarungen nicht fließen, ist der Vermieter wirtschaftlich mit der Grundsteuer belastet, was u. E. eine erhebliche Härte darstellt. Dem Vernehmen nach wollen einige Gemeinden und Städte die Grundsteuer stunden, was dementsprechend zu begrüßen wäre.

Petition:

Es sollte ein bundeseinheitlicher Konsens darüber getroffen werden, dass die Grundsteuer im Falle von gestundeten Mietzahlungen ebenfalls (zumindest teilweise) gestundet werden kann.

III. Eigenkapital stärken

Es ist absehbar, dass für viele Unternehmen zwar zunächst die Liquiditätsprobleme durch die bereits eingeführten und darüber hinaus geforderten Liquiditätsmaßnahmen abgemildert werden können, die Unternehmen aber im weiteren Verlauf in eine Überschuldungskrise geraten werden. Um zu verhindern, dass aus dem Corona-Schock eine Schuldenkrise erwächst, empfiehlt es sich, das Augenmerk auf eine Stärkung des Eigenkapitals der Unternehmen zu richten. Denn eine zu starke Abhängigkeit von Fremdkapitalgebern in der Regenerationsphase sollte vermieden werden.

Zur Wahrung ausgewogener Finanzierungsverhältnisse sollte der Fiskus daher verstärkt den Erlass von bisher nur gestundeten Steuerzahlungen betroffener Unternehmen in Erwägung ziehen. Dies sollte insbesondere auch mit Blick auf die aktuell nicht einzuschätzende weitere Entwicklung – man bedenke eine mögliche zweite Welle der Corona-Infektionen und ein mögliches Wiederaufleben der aktuellen Beschränkungen mit erneuten Einnahmeausfällen – in Betracht gezogen werden.

Bereits nach geltendem Recht können die Finanzbehörden gemäß § 227 AO Ansprüche aus dem Steuerschuldverhältnis ganz oder zum Teil erlassen, wenn deren Einziehung nach Lage des einzelnen Falls unbillig wäre. Auch können aus Billigkeitsgründen einzelne Besteuerungsgrundlagen gemäß § 163 Absatz 1 AO bei der Festsetzung der Steuer unberücksichtigt bleiben. Viele Unternehmen werden nur mithilfe solcher Maßnahmen, die nicht auf eine Fremdkapitalfinanzierung hinauslaufen, eine dauerhafte Überschuldung oder gar den Existenzverlust abwenden können.

Über diese grundsätzlichen Möglichkeiten der Eigenkapitalstärkung hinaus, können durch nachfolgende konkrete Maßnahmen positive Effekte beim Eigenkapital erzeugt werden.

1. 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.

Petition:

In Hinblick auf § 3a EStG sollte bei Forderungsverzichten von einer Sanierungsbedürftigkeit und einer Sanierungsfähigkeit ausgegangen werden.

2. Grundsteuererlass ausdehnen

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. Zudem sollte die Erlassmöglichkeit dem Umfang nach ausgedehnt werden. Bei der Bemessung sollte der Erlass in Relation zum Ertragsausfall stehen, also prozentual in gleicher Höhe gewährt werden. Mindestens sollte dem Steuerpflichtigen aber die Grundsteuer vereinfacht zinsfrei gestundet werden (siehe Punkt C.II.11). Um die kommunale Haushaltsplanung weiterhin aufrechtzuerhalten, sollten entsprechende Gegenfinanzierungsmaßnahmen durch den Bund erfolgen.

Petition:

Der Nachweis zum Grundsteuererlass nach § 34 GrStG sollte vereinfacht werden und der Erlass prozentual in Relation zum Ertragsausfall gewährt werden.

3. Krisengerechte Anwendung der erbschaftsteuerlichen Verschonungsregeln

Im Erbschaftsteuerrecht müssen nach dem Übertragungstichtag verschiedene Bedingungen eingehalten werden, damit Steuerverschonungen in Anspruch genommen werden können und nicht im weiteren Verlauf wegen Nichteinhaltung bestimmter Grenzen entfallen. Krisenbedingt kann es für Unternehmen unmöglich werden, die angestrebte Situation aufrechtzuerhalten (z. B. Einhaltung der Mindestlohnsumme bei Kurzarbeit).

Petition:

Erbschaftsteuerliche Verschonungsregeln sollten nicht infolge ungeplanter, Corona-bedingter Entwicklungen verwehrt werden.

IV. Administrationsaufwand vermeiden

Nicht nur die finanzielle Situation stellt die Unternehmen in Deutschland und in ganz Europa aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie vor außerordentliche Aufgaben. Unternehmen und deren Berater sind mit der Umstrukturierung der Arbeitsabläufe und der Sicherung der Arbeitsplätze mehr als ausgelastet. In dieser akuten Krisenlage kann sowohl Unternehmen als auch Beratern nicht zugemutet werden, knappe Kapazitäten auf vermeidbaren administrativen Aufwand im Rahmen der steuerlichen Deklarationsprozesse zu legen. Wir regen daher dringend an, durch die folgenden Maßnahmen bürokratische Hürden zu vermeiden hierdurch für eine Entlastung der Ressourcen bei den Unternehmen und bei der Finanzverwaltung zu sorgen.

1. 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 um ein Jahr bis zum 1. Juli 2021 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 Corona-bedingten 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.

Auch der Richtlinien-Vorschlag der EU-Kommission vom 8. Mai 2020, wonach durch eine Richtlinienänderung die Mitteilungspflicht um drei Monate auf den 1. Oktober 2020 verschoben werden soll, verschafft nicht die erforderliche zeitliche Entlastung – weder für die Steuerpflichtigen noch für die Finanzverwaltung. Dieser Vorschlag berücksichtigt zwei Problemfelder nicht ausreichend: Zum einen ist der gewählte Zweitraum zu kurz bemessen. Durch die Corona-bedingte Mehrbelastung sollte die Mitteilungspflicht bis zum 1. Juli 2021 verschoben werden. Zum anderen ist es nicht zielführend, dass im Rahmen des Richtlinien-Vorschlags nach unserem Verständnis nur eine Verschiebung des Zeitpunktes stattfindet, zu dem die Meldung erfolgen muss. Von der angedachten Verschiebung wird jedoch nicht erfasst, ab wann entsprechend relevante Sachverhalte zu monitoren sind. Würde der Vorschlag in der Form umgesetzt, müssten die während des dreimonatigen Aufschubs umgesetzten meldepflichtigen Gestaltungen nach Ende des Aufschubs gemeldet werden. Der 1. Juli 2020 als Anwendungszeitpunkt der DAC-6-Bestimmungen bleibt somit als Erfassungszeitpunkt der Gestaltungen erhalten. Der Steuerpflichtige – aber auch die Finanzverwaltung – wird hierdurch nicht ausreichend entlastet.

Unter den aktuellen Bedingungen erscheint eine weiterführende zeitliche Ausdehnung der angedachten Nichtbeanstandungsregelung auf europäischer rechtlicher Grundlage zwingend.

Petition:

Der Beginn der Meldepflichten sollte um ein Jahr bis zum 1. Juli 2021 verschoben werden. Sachverhalte vor diesem Stichtag müssen dabei unberücksichtigt bleiben.

2. Erhöhung der Rechtssicherheit durch Vereinheitlichung

Bei den vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten steuerliche Maßnahmen zur Eindämmung der Auswirkungen der Corona-Krise handelt es sich im Wesentlichen um verwaltungsinterne Anweisungen für die Bundes- und Landesfinanzbehörden, auf deren Grundlage Ermessensentscheidungen in Bezug auf die im geltenden Recht bereits enthaltenen Steuererleichterungen in der Corona-Krise getroffen werden können. Die Steuerbehörden haben ebenfalls sehr zeitnah reagiert und diese Maßnahmen in Stellungnahmen und Antragsformularen umgesetzt. Der Einsatz und die Geschwindigkeit sind ausdrücklich zu begrüßen.

Vergleichbar zu den Maßnahmen der Lockerung der Ausgangssperren, führen die lokal unterschiedlichen Herangehensweise und Auslegungen jedoch zu einer nicht einheitlichen Anwendung der steuerlichen Corona-Erleichterungsmaßnahmen. Dadurch entsteht ein erhebliches Maß an Rechtsunsicherheit, da letztlich nicht klar ist, wie das geltende Recht in der jetzigen Situation auszulegen und anzuwenden ist.

Insofern regen wir an, dass die Auslegung der Anforderungen für die Gewährung von Corona-Steuererleichterungen konkretisiert werden, um so zu einer Erhöhung der Rechtssicherheit und Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung bei allen Steuerarten beizutragen. Dies gilt insbesondere für die Auslegung und Anwendung der in den verschiedenen BMF-Schreiben und Stellungnahmen der Landesfinanzbehörden verwendeten Begriffe der „unmittelbaren und nicht nur unerheblichen Betroffenheit“.

Es geht z. B. um die Frage, ob und inwieweit ein Vermieter, der seinen Mietern die Miete gestundet hat und diese Mieter längerfristig die Miete nicht mehr (vollständig) zahlen können, unmittelbar betroffen ist und damit auch rechtssicher – im Interesse seiner Anleger – eine zinslose Steuerstundung beantragen kann, ohne einem steuerlichen bzw. steuerstrafrechtlichen Risiko ausgesetzt zu sein (vgl. Punkt C.I.1.b).

Petition:

Die lokal unterschiedlichen Corona-Erleichterungsmaßnahmen und die Auslegungen dieser Maßnahmen sollten zur Erhöhung der Rechtssicherheit bundesweit vereinheitlicht werden.

3. Rechtssicherheit bei krisenbedingter Vertragsanpassung

Vermieter bzw. Leasinggeber sehen sich der Situation ausgesetzt, dass Miet- bzw. Leasingverträge auf Wunsch der Kunden verlängert und somit letztlich eine längerfristige Stundung gewährleistet werden soll. Bei Leasinggestaltungen ergeben sich dadurch möglicherweise Probleme bei der Zurechnung des wirtschaftlichen Eigentums, wenn durch die Verlängerung die 90 %-Grenze überschritten wird.

Ein ähnliches Problem ergibt sich bei dem Verschieben bestehender Ankaufsrechte an Vermietungsobjekten auf Wunsch von Mietern oder Leasingnehmern, da dies zu einer Verlängerung des Miet- bzw. Leasingvertrages führt. Hinzu kommt der Wunsch, die aktuellen Wertverhältnisse trotz Verschiebung des Ankaufsrechtes „einzufrieren“. Auch hierdurch können sich im Zweifel Probleme mit dem wirtschaftlichen Eigentum ergeben.

Petition:

Wir regen eine Klarstellung hinsichtlich der steuerlichen Behandlung der dargestellten krisenbedingt verlängerten Vertragsbeziehungen an.

4. Klarheit zur Vermeidung strafrechtlicher Risiken für Unternehmensvertreter

Gemäß § 69 AO haften die gesetzlichen Vertreter von Unternehmen für die vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung der steuerlichen Pflichten. Es ist unseres Erachtens notwendig, die besonderen Krisenumstände auch bei der Haftung der Vertreter nach § 69 AO zu berücksichtigen und bei der Frage nach dem Vorliegen grober Fahrlässigkeit einen krisenangemessenen Maßstab anzulegen. Hier müssen Klarstellungen erfolgen, damit sich Unternehmensvertreter keiner unangemessenen Rechtsunsicherheit ausgesetzt sehen. Beispielsweise sollte die Beantragung einer Stundung ausreichen, eine Nichtzahlung zu rechtfertigen, bis der Antrag negativ beschieden wurde. Zudem sollte im Fall Corona-bedingt versäumter Fristen die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand nach § 110 AO erleichtert werden.

Petition:

Für Unternehmensvertreter muss mehr Klarheit hinsichtlich ihrer steuerlichen Pflichten im Zuge der Corona-Maßnahmen geschaffen werden, um Haftungsrisiken und strafrechtliche Konsequenzen zu verhindern.

5. Erleichterungen bei Anteilscheinrückgaben

Im Rahmen des Investmentsteuerrechts fließen gemäß § 36 Absatz 4 Satz 3 InvStG ausschüttungsgleiche Erträge einem Anleger im Zeitpunkt des Verkaufs seiner Anteile an einem Spezial-Investmentfonds zu. Damit verbunden ist die Anmeldung und Zahlung der auf die der ausschüttungsgleichen Erträge gemäß § 50 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 InvStG unterliegenden Kapitalertragsteuer. Im Falle von Immobilien-Spezial-Investmentfonds liegt der Aufwand zur Ermittlung der steuerlichen Ergebnisse im Normalfall bei 10-14 Tagen, d. h. bei einer Anteilscheinrückgabe am Monatsende ist es daher – bereits unter normalen Bedingungen – äußerst schwierig, die Kapitalertragsteuer fristgerecht anzumelden. Durch die

krisenbedingte Dynamik in der Anlegerschaft, welche erwartungsgemäß auf einen Anstieg von Anteilsscheinrückgaben hinausläuft, wird die fristgerechte Ermittlung und Meldung stark erschwert.

Petition:

Steuerpflichtige sollten nur bei vollständiger Rückgabe der Anteilscheine zur unterjährigen Kapitalertragsteuer-Anmeldung und für anteilige Rückgaben zur gesammelten Meldung zum Ende des Geschäftsjahres verpflichtet werden.

6. Vereinfachung bei aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung

Nach § 15 Absatz 3 i. V. m. Absatz 2 InvStG greift die Gewerbesteuerbefreiung aus § 15 Absatz 2 InvStG, wenn die Einnahmen aus einer aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung in einem Geschäftsjahr weniger als 5 Prozent der gesamten Einnahmen des Investmentfonds betragen. Für Spezial-Investmentfonds ist dies nach § 26 InvStG sogar konstitutive Bedingung.

Die relevanten Einnahmen stellen für die Berechnung der 5-Prozent-Grenze die zugeflossenen Einnahmen dar. In Zeiten von Mietstundungen und -ausfällen, kann es somit sein, dass mangels zufließender Einnahmen die 5-Prozent-Grenze durch die Verschiebung der Einnahmequote ungewollt überschritten wird. Gestundete – und somit geplant lediglich später zufließende – Mieten sollten deshalb für Zwecke der Berechnung der 5-Prozent-Grenze als zugeflossen gelten. Aufgrund der Langfristigkeit sollte die Vereinfachungsregelung idealer Weise für alle Immobilienfonds gelten, deren Geschäftsjahre im Jahr 2020 enden bzw. die vor 2021 beginnen.

Petition:

Gestundete Mieten sollten bei allen Immobilienfonds, deren Geschäftsjahre im Jahr 2020 enden bzw. vor 2021 beginnen, für Zwecke der Berechnung der 5-Prozent-Grenze als zugeflossen gelten.

V. Perspektivisch erforderliche Maßnahmen jetzt regeln

Die bisher genannten Maßnahmen dienen vorrangig dem Ziel, die akuten Krisenfolgen wie Insolvenzen und Beschäftigungsverluste einzudämmen. Bereits jetzt sollten die Weichen dafür gestellt werden, dass nach Beendigung der gesundheitspolitischen Maßnahmen Aufholeffekte in der Immobilienbranche erzielt und die Wirtschaftsaktivität in den kommenden Jahren zum Wachstumstrend zurückkehren kann. Denn die Immobilienbranche trägt zu erheblichem Teil zur Stärke und zum Wachstum der Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen. Es sollten daher bereits jetzt steuerliche Anreize gesetzt werden, damit die Unternehmen nach Überwindung der wirtschaftlichen Talsohle zu alter Stärke zurückfinden, wobei man dies auch gleichzeitig mit der Erreichung der klimapolitischen Ziele verknüpfen sollte. Folgende Maßnahmen würden sich hierzu anbieten:

1. Energetische Sanierungsaufwendungen steuerlich anreizen

Die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen sollte besonders in Zeiten schwacher Liquidität verbessert werden. Denn nach den aktuellen steuerrechtlichen Rahmenbedingungen ist aus unternehmerischer Sicht hinderlich, dass Betriebsausgaben für energetische Modernisierungsmaßnahmen in einer Vielzahl von Fällen nicht als sofort abziehbarer Aufwand und somit zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Abflusses steuermindernd berücksichtigt werden können. Vielmehr sind solche Aufwendungen regelmäßig im Wege der Abschreibung über die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und folglich über einen Zeitraum von bis zu 50 Jahren gestreckt steuerlich geltend zu machen. In diesen Fällen wirkt sich das Steuerrecht negativ auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Unternehmen aus; die Liquidität leidet. Folglich sinkt die Attraktivität von energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Die Abschreibungsmöglichkeiten anzupassen, würde einen Anreiz zur Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen setzen und somit wirtschaftliche Tätigkeit in diesem Bereich (wieder)beleben. Dementsprechend sollten bei der Ermittlung der „anschaffungsnahen Herstellungskosten“ und der „nachträglichen Herstellungskosten“ Aufwendungen für energetische Sanierungen ausgenommen werden.

Es bedarf also einer deutlichen Stärkung der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung insbesondere durch die Erhöhung des Anteils, der steuerlich abgeschrieben werden kann, und Erhöhung der maximalen Fördersumme. Ferner sollte die steuerliche Förderung nicht nur, wie bislang, für selbstgenutztes Wohneigentum, sondern auch für vermiete Bestände und Wirtschaftsimmobilien möglich sein.

Petition:

Wir regen eine Anreizung der energetischen Gebäudesanierung durch Verbesserung der entsprechenden Abschreibungsregeln an.

2. Beseitigung steuerlicher Hemmnisse

Um die Wirtschaftstätigkeit in der gesamten Wertschöpfungskette im Bereich der erneuerbaren Energie anzuregen, sollten bei Immobilienunternehmen steuerliche Hemmnisse abgeschafft werden, die augenblicklich dazu beitragen, dass entsprechende Maßnahmen zur Erzeugung von Mieterstrom und der Bereitstellung von Ladeinfrastruktur nicht umgesetzt werden. So gibt es aktuell bei der Erzeugung elektrischen Stroms aus regenerativen Energien und Blockheizkraftwerken in Gebäuden sowie der Bereitstellung von Energie und Ladeinfrastruktur an Mieter für Zwecke der E-Mobilität insbesondere im Gewerbesteuerrecht Hemmnisse, durch die Investitionen in diesen Bereich derzeit unterlassen werden. Hier bedürfte es einer Anpassung der sogenannten „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“. Ebenso bestehen im Zusammenhang mit der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ im Investmentsteuerrecht Regelungen, die eine Umsetzung von zukunftsweisenden Konzepten verhindern. Diese Hemmnisse abzuschaffen würde die Investitionstätigkeit in die Umsetzung von modernen Energiekonzepten und somit diesen gesamten Wirtschaftsbereich fördern.

Petition:

Hemmnisse bei der Förderung erneuerbarer Energien sollten im Rahmen der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ und im Zusammenhang mit der „aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung“ abgeschafft werden.

3. Erhöhung des linearen Abschreibungssatzes

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Immobilien kann durch eine Anpassung des linearen Abschreibungssatzes verbessert werden. Denn in Anbetracht des technischen Fortschritts und der gestiegenen energetischen Anforderungen ist die aktuelle Höhe nicht mehr zeitgemäß. Lag der langlebige Rohbau-Bestandteil eines Gebäudes im Jahr 2000 noch bei rund 55 Prozent und der Anteil der kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteile bei 45 Prozent, so haben der technische Fortschritt und die gestiegenen energetischen Anforderungen dazu geführt, dass sich im Jahr 2014 diese Prozentsätze vertauscht haben. Der Anteil der langlebigen Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes machte im Jahr 2014 somit nur noch 45 Prozent aus. Der Anteil kurzlebiger Gebäudebestandteile an den Gesamtinvestitionskosten wird sich insbesondere mit Blick auf die steigenden Anforderungen bei der Energieeffizienz tendenziell weiter erhöhen. Auch die amtliche AfA-Tabelle sieht für Photovoltaikanlagen eine Nutzungsdauer von lediglich 20 Jahren vor. Auch dass die frühere EEG-Förderung beispielsweise nur auf 20 Jahre angelegt war, ist ein Hinweis darauf, dass die zumutbare technische Lebensdauer von Solarzellen beispielsweise wesentlich weniger als 50 Jahre beträgt. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Abschaffung von Investitionshindernissen regen wir dementsprechend eine Erhöhung des Abschreibungssatzes um mindestens einen Prozentpunkt an. Hierdurch können die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verbessert und somit Investitionen sowie damit einhergehend die Bautätigkeit angereizt werden.

Petition:

Der lineare Abschreibungssatz sollte erhöht werden.

4. Konzerninterne Umstrukturierungen grunderwerbsteuerlich erleichtern

In der Folge wirtschaftlicher Schieflagen ist es regelmäßig notwendig, dass Unternehmen auf wirtschaftliche Entwicklung reagieren und so das Wirtschaftswachstum wieder fördern können. Insbesondere in der Grunderwerbsteuer bestanden und bestehen hier aktuell allerdings noch Hemmnisse, die Unternehmen bei einer flexiblen Anpassung an veränderte Situationen behindern.

Diese Hemmnisse sollten zuletzt durch die Einführung des § 6a GrEStG mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz beseitigt und damit die Umstrukturierungen von Unternehmen krisenfest, planungssicherer und mittelstandsfreundlicher ausgestaltet werden, damit Unternehmen flexibel auf Veränderungen der Marktverhältnisse reagieren können. Nach einer sehr restriktiven Auslegung des § 6a GrEStG durch die Finanzverwaltung hat der BFH für Umwandlungsfälle zwischenzeitlich im Sinne des ursprünglichen Regelungsziels entschieden.

Für die Praxis ist daher eine ausdrückliche Anerkennung der aktuellen Rechtsprechung durch die Finanzverwaltung zu wünschen. Um Unternehmen mit Immobilienbesitz bei der Bewältigung der Corona-Auswirkungen die notwendige Flexibilität zu gewährleisten, sollten darüber hinaus die grunderwerbsteuerlichen Regelungen erleichtert und § 6a GrEStG auf konzerninterne Immobilienübertragungen ausgeweitet werden. Hierdurch könnten die ggf. erforderlichen Anpassungen der Unternehmensstruktur und die Durchführung notwendiger Transaktionen maßgeblich erleichtert und beschleunigt werden.

Petition:

Die BFH-Rechtsprechung muss durch die Finanzverwaltung anerkannt werden.

§ 6a GrEStG sollte dahingehend angepasst werden, dass Umstrukturierungsmaßnahmen und Grundstücksübertragungen in diesem Zusammenhang nicht grunderwerbsteuerlich belastet, sondern erleichtert und beschleunigt werden. Sämtliche Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns müssen grunderwerbsteuerfrei möglich sein, um die erforderlichen Transformationsprozesse nicht zu behindern.

5. Wettbewerbsfähiges Steuerrecht etablieren

Bereits vor Einführung der Corona-Schutzmaßnahmen und den hiermit einhergehenden wirtschaftlichen Einbußen wies Deutschland als Wirtschaftsstandort im internationalen Vergleich ein erhebliches ungenutztes Entwicklungspotential auf. Mit einer Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen i. H. v. rund 30 Prozent liegt Deutschland im internationalen Steuerwettbewerb an der Belastungsspitze. Gerade in der Zeit unmittelbar nach der Krise wird die Frage nach der internationalen Wettbewerbsfähigkeit entscheidend für den perspektivischen Fortbestand vieler Unternehmen der Realwirtschaft sein, wobei die Immobilienbranche von einer starken Realwirtschaft abhängig ist.

Um die erwartungsgemäß schwierige wirtschaftliche Situation durch die Folgen des Coronavirus zu bewältigen, bedarf es daher nach unserer Ansicht einer Absenkung der

steuerlichen Belastung von Unternehmen. Ohne eine solche Entlastung wäre es für deutsche Unternehmen voraussichtlich nur schwerlich möglich, in Zeiten der anzunehmenden Rezession wettbewerbsfähig zu bleiben. Diese Einschätzung wird insbesondere dadurch verstärkt, dass in anderen Ländern die Reduzierung der steuerlichen Lasten für ihre Unternehmen anzunehmen ist. Ein erster kleiner – jedoch bei weitem nicht ausreichender – Schritt könnte hierbei die vollständige Abschaffung des Solidaritätszuschlages sein. Wichtiger noch ist eine grundlegende Absenkung der ertragsteuerlichen Belastung von Unternehmen durch eine Senkung des Körperschaftsteuersatzes sowie einer Anrechnung der Gewerbesteuer bei der Körperschaftsteuer sowie eine grundsätzliche Reform der Gewerbesteuer, insbesondere eine Abschaffung der Hinzurechnungen.

Petition:

Die Gesamtsteuerbelastung von Unternehmen in Deutschland sollte auf ein wettbewerbsfähiges Niveau gesenkt werden.

Ansprechpartner



Torsten Labetzki, LL.M.

Abteilungsleiter Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

Mobil: + 49 (0)160 / 96 38 28 68

E-Mail: torsten.labetzk@zia-deutschland.de

Dr. Martin Lange, LL.M.

Referent Steuern

Tel. : +49 (0)30 / 20 21 585 - 48

Mobil: + 49 (0)171 / 764 06 49

E-Mail: martin.lange@zia-deutschland.de