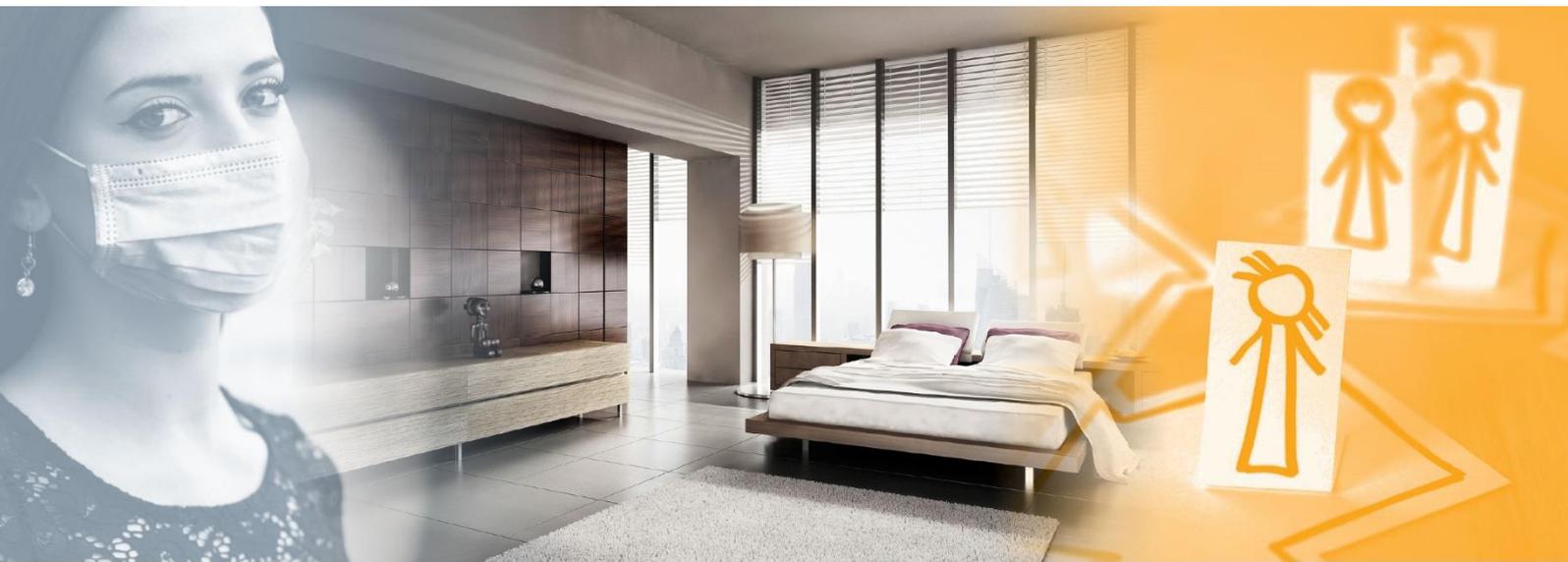


POSITIONSPAPIER

Hotelimmobilien in – und der Weg aus der Krise



Stand: 24. April 2020

Inhalt

Kernforderungen	2
Zusammenfassung	3
Hintergrund	3
Zu den einzelnen Forderungen	5

Kernforderungen

1. Klare Perspektive zur Wiederaufnahme

Zur Sicherung der Existenz müssen Hotels, unter Berücksichtigung der notwendigen, länderspezifischen Schutz- und Hygienemaßnahmen und den geltenden Reisebeschränkungen, ihren Betrieb schnellstmöglich wiederaufnehmen dürfen. Die Branche benötigt hierfür dringend eine Perspektive sowie einen zeitlich und inhaltlich klar strukturierten, bundeseinheitlichen Plan zur Wiederaufnahme der Geschäftstätigkeit. Touristische Reisen sind wieder zu gestatten.

2. Einsetzen einer interdisziplinären Expertenkommission

Zur Abwägung der richtigen virologischen, ordnungsrechtlichen und ökonomischen Entscheidungen bei Fragen nach dem Zeitpunkt und der Organisation der Öffnung sollte eine interdisziplinäre Expertenkommission, bestehend u. a. aus branchenspezifischen Experten, Virologen und Vertretern des Sachverständigenrats der Bundesregierung, eingesetzt werden.

3. Die Gesundheit der Menschen hat Priorität

Die Gesundheit der Menschen muss weiterhin oberste Priorität haben. „Social Distancing“ ist jedoch auf Dauer nicht gut für die Gesundheit der Menschen. Das Hotel- und Gastgewerbe bringt Menschen wieder zusammen – mit Abstand und Augenmaß. Hotel und Gastronomie sind auf die Wiedereröffnung vorbereitet. Konzepte für Schutz- und Hygienemaßnahmen liegen bereits flächendeckend vor.

4. Kurzarbeitergeld aufstocken und bedarfsgerecht ausgestalten

Die von Koalitionsausschluss beschlossene Aufstockung des Kurzarbeitergeldes ist zu begrüßen, hier bedarf es nun einer schnellen Umsetzung. Dabei sollte der Kompensationssatz bedarfs- und einkommensgerecht ausgestaltet werden.

5. Finanzielle Unterstützung stärken

Zur Sicherung von Liquidität und Fortbestand des Betriebs sollten finanzielle Hilfsprogramme um Bürgschaften und Forfaitierung erweitert werden, KfW-Fördermaßnahmen sind allen Unternehmen zugänglich zu machen und sollten die Anschluss- und Umfinanzierung miteinfassen; Städtebauförderungsmittel sind aufzustocken.

6. Flankierende Unterstützung durch steuerliche Maßnahmen

Weitere Liquiditätspotentiale bei der Umsatzsteuer sind zu heben, der Verlustabzug und der Abzug des Zinsaufwandes sind auszuweiten. Ebenso können ein vereinfachter Grundsteuererlass und eine geringere Belastung bei der Gewerbesteuer (durch Streichen der Position „Miet- und Pachtzinsen“ bei der Bemessungsgrundlage) die Liquiditätssituation verbessern.

Zusammenfassung

Die Corona-Krise stellt nicht nur Bund, Länder und Kommunen vor nie dagewesene Herausforderungen, sie macht auch vor Vermietern und Mietern unterschiedlichster Assetklassen, wie dem Hotel- und Gastgewerbe, keinen Halt und führt uns dadurch einmal mehr vor Augen, wie abhängig wir voneinander sind.

Bund, Länder und Kommunen stimmen sich seit Wochen in ihrem Vorgehen ab, um bestenfalls bundeseinheitliche Lösungen für die wichtigen Entscheidungen unserer Zeit herbeizuführen. Der ZIA, Zentraler Immobilien Ausschuss, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft begrüßt dieses Vorgehen ausdrücklich und steht den Beteiligten seit Beginn der Krise als verlässlicher Ansprechpartner zu Verfügung.

In Zeiten, in denen es nun dringend notwendig ist, den Menschen Maßnahmen und Strategien für einen Weg zurück in die Normalität aufzuzeigen, wird es besonders darauf ankommen, diese Maßnahmen und Strategien transparent und nachvollziehbar für alle Seiten zu gestalten.

Zum besseren Verständnis der aktuellen Herausforderungen im Hotelmarkt und der Wirkungsweisen weiterer gesetzgeberischer Maßnahmen, bieten wir als Branchen-Experten der Politik unsere umfassende Unterstützung an. Im Folgenden zeigen wir Maßnahmen auf, wie das Hotel- und Gastgewerbe den Betrieb sichern und mit verantwortungsvoller politischer Unterstützung wiederaufnehmen kann und sollte. Hierbei stehen die Gesundheit und die Sicherheit von Besuchern, Kunden, Dienstleistern und auch Mitarbeitern besonders im Fokus.

Hintergrund

Am 11. März 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) Covid-19 offiziell zur Pandemie erklärt und dadurch weltweit Ein- und Beschränkungen im öffentlichen und privaten Leben in einem nie dagewesenen Ausmaß ausgelöst. Waren von den Corona-Folgen zunächst vor allem Hotels in Messestädten betroffen, leidet inzwischen die gesamte Branche. Die meisten Bundesländer gestatten es seit Mitte März nur noch Geschäftsreisenden, sich im Hotel einzuquartieren. Wer Häuser auf Ferieninseln als Unterkunft anbietet, sieht sich mit Einreiseverboten konfrontiert. Ein gastgewerbliches Angebot ist an diesen Orten aktuell nicht zu finden.

Nach nun gut sechs Wochen Kontaktbeschränkungen im öffentlichen wie auch im privaten Leben, zum Schutz der individuellen, aber auch der Gesundheit anderer, geht es nun darum, nach einer ersten Phase des Shutdown in eine zweite Phase der angepassten und verhältnismäßigen Lockerung der Beschränkungen einzutreten. Dabei soll es zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht um einen übereilten Exit gehen, sondern vielmehr um einen planvollen, intelligenten Ausstieg aus dem Ausnahmezustand, der dem Hotel- und Gastgewerbe eine dringend notwendige Perspektive aufzeigt.

Diese ist unbedingt notwendig, denn laut Deutschem Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) stehen 70.000 Hotel- und Gastronomiebetriebe vor der Insolvenz – das betrifft fast

jeden dritten Betrieb. Den gut 223.000 Betrieben der Branche gingen bis Ende April rund 10 Mrd. Euro Umsatz verloren. Wöchentlich verliert die Branche ca. 750 Millionen Euro Umsatz, 250.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befinden sich in Kurzarbeit.

Die Politik benötigt einen Gesamtblick auf die Problematik, denn der krisenbedingte Shutdown wird in der Hotellerie nachhaltig zu Umsatzeinbußen führen und viele der rund 2,5 Millionen Beschäftigten im Gastgewerbe auf absehbare Zeit zu Transferleistungsempfängern machen. Kongress- und Kulturstädte werden durch die bis mindestens 31. August 2020 anhaltende Absage von Großveranstaltungen zusätzlich belastet. Die Belegungsquote wird sich auch danach nur sukzessive erhöhen, so dass personell nach der Krise nur schrittweise wieder aufgestockt werden kann.

Durch den Shutdown ist die Einnahmensituation bei Vermietern und Mietern gleichermaßen einschneidend betroffen. Vermieter und Finanzierungspartner tragen jeden Monat bis zu 300 Mio. Euro Mietrisiken. Die Abhängigkeit von Vermietern und Mietern im Hotel- und Gastgewerbe lässt sich durch weitere Zahlen unterstreichen: In der Immobilienbranche arbeiten 3,3 Mio. Beschäftigte und es werden 19 Prozent der Bruttowertschöpfung gehoben. Die Hotelbranche, als Teil der Immobilienwirtschaft, erwirtschaftet einen Netto-Umsatz von rund 750 Mio. Euro pro Woche. In der klassischen Hotellerie lag der Jahresumsatz 2019 bei über 29 Milliarden Euro; es gab rund 1 Mio. Hotelzimmer sowie rund 300.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Das Transaktionsvolumen bei Hotelimmobilien belief sich 2019 auf rund 5 Mrd. Euro und das jährliche Miet-/Pachtaufkommen bei Markenhotels beträgt ca. 3,5 Mrd. Euro. Darüber hinaus ist zu beachten, dass viele Hotelimmobilien durch institutionelle Investoren wie Volksbanken, Sparkassen, Pensionskassen und berufsständische Versorgungswerke gehalten werden, um die Altersversorgung ihrer Mitglieder zu erwirtschaften.

Die Mieten sind in der Regel, neben den Personalkosten, mit einem Volumen von 20% bis 30% des Umsatzes, einer der höchsten Kostenfaktoren in der Hotellerie. Das jetzige gesetzliche Kündigungsmoratorium ist halbherzig und verschiebt das Problem nur um wenige Monate. Es lässt auf Seiten der Vermieter viele Zahlungsausfälle befürchten, da trotz der Leistungspflicht der Mieter das Kündigungsrecht der Vermieter ausgesetzt wurde. Dies wirkt sich letztlich auf die Kreditforderungen der Banken aus. Man kann in der Volkswirtschaft aber nicht ein Rad anhalten (Umsatz, Einkommen) und das andere Rad (Mieten) weiterlaufen lassen.

Wir sind weiterhin der Auffassung, dass es eines umfassenden Moratoriums bedurft hätte, das nicht nur für Verbraucher, sondern auch für Unternehmen gilt. Für drei Monate wären weder Mieten, Leasingraten noch Zinsen und Tilgungen bezahlt worden. Also der Mieter zahlt keine Miete, der Vermieter keine Zinsen und Tilgungen an seine Bank. Die Bank muss keine Zinsen an ihren Re-Finanzier, also letztlich die Bundesbank oder EZB, leisten. Man hätte im Anschluss die Laufzeit der Verträge um drei Monate verlängert und niemand hätte einen wesentlichen Schaden gehabt. Mit der Eingrenzung auf Verbraucherverträge hat man diese Chance vertan, die nun zu sozialen Ungerechtigkeiten und Verwerfungen führt und zudem teurer wird.

Zu den einzelnen Forderungen

1. Klare Perspektive zur Wiederaufnahme

Zur Sicherung ihrer Existenz muss das Hotel- und Gastgewerbe, unter Berücksichtigung von Schutz- und Hygienemaßnahmen (s.u.) sowie geltender Reisebeschränkungen ihren Betrieb wiederaufnehmen dürfen.

Auch wenn die Bundesregierung mit ihren Soforthilfemaßnahmen versucht, die akuten Liquiditätsprobleme der Branche zu lösen, helfen zusätzliche Darlehen der Branche nur bedingt. Vielmehr benötigt die Branche dringend eine Perspektive mit Terminen und technischen und organisatorischen – bundeseinheitlichen – Rahmenbedingungen, um nach dem Ostergeschäft nicht auch noch das Pfingst- und Sommergeschäft zu verlieren. Die Verluste, die Restaurants, Cafés, Bars und Hotels erleiden, sind endgültig und lassen sich nicht durch Nachholeffekte kompensieren. Es sind gerade die Ferienzeiten, die durchschnittlich zu einem Umsatzplus von bis zu 20 Prozent führen. Daher sind Fragen zu einer Verkürzung der Sommerferien aus Sicht des Hotel- und Gastgewerbes nicht hilfreich.

Städte müssen Tourismuskampagnen im In- und später dann auch im Ausland starten. Hierbei müssen Anbieter touristischer Attraktionen und Sightseeing-Angebote integriert werden.

Je später das Hotel- und Gastgewerbe nach dem Einzelhandel wieder an den Markt kommt, umso mehr droht der Branche ein massiver Arbeitskräfteverlust. Insbesondere aufgrund des hohen Einsatzes an ausländischen Saisonkräften, die Quarantänezeiten von bis zu 14 Tagen beim Grenzübertritt beachten müssen, muss der Vorlauf noch früher beginnen.

2. Einsetzen einer interdisziplinären Expertenkommission

Der vielfältige und flächendeckende Fortbestand an Hotellerie und Gastgewerbe ist ebenso gefährdet wie der Einzelhandel. Es ist daher wichtig, dass „große Bild“ im Auge zu behalten. Eine Diskriminierung einzelner Branchen im Rahmen einer anlaufenden Exit-Strategie aus dem Shutdown ist dabei nicht hilfreich und sollte vermieden werden.

Zur Abwägung der richtigen virologischen, ordnungsrechtlichen und ökonomischen Entscheidungen bei Fragen nach dem Zeitpunkt und der Organisation der Öffnung sollte eine interdisziplinäre Expertenkommission eingesetzt werden, die sich im Aufbau und Umfang an dem Vorschlag zur Einsetzung einer ähnlichen Kommission für den Bereich Einzelhandel orientieren sollte. Dabei sollten folgende Experten oder Ihre Vertreter zusammengeführt werden:

- Immobilienverbände mit Schwerpunkt Hotelimmobilien (ZIA)
- Vertreter von Unternehmen aus dem Bereich Entwicklung, Management und Investment in Hotelimmobilien
- Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA Bundesverband)
- Hotelverband Deutschland (IHA)
- Bundesverband der Deutschen Tourismuswirtschaft (BTW)
- Virologen, Robert Koch-Institut (RKI)

- Virologen, Mitglied Deutsche Akademie der Naturforscher Leopoldina e.V.
- Vertreter des Sachverständigenrats der Bundesregierung bzw. der Immobilienweisen
- Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen

Auf diesem Weg kann auch ein Beitrag für mehr Einheitlichkeit zwischen den Ländern aber auch Subsidiarität, wo diese erforderlich ist, geleistet werden.

3. Die Gesundheit der Menschen hat Priorität

Die Gesundheit der Menschen muss weiterhin oberste Priorität haben. Mit Ausbruch der Krise hat der Handel umgehend reagiert und notwendige Schutz- und Hygienemaßnahmen veranlasst. Diese Maßnahmen lassen sich weitestgehend auch auf das Hotel- und Gastgewerbe übertragen:

- Gewährleistung von anzahlmäßigen Zugangsbeschränkungen zur Lobby bzw. zu Gemeinschaftsräumen wie dem Restaurantbereich
- Anbringung von „Abstandsmarkern“ vor und im Eingangsbereich oder zu den Selbstbedienungstheken im Restaurantbereich zur Wahrung der gegebenen Abstandsregelung von mindestens 1,5 Metern (entsprechend der jeweiligen Landesverordnung)
- Anbringung eines sog. „Spuckschutzes“ zum Schutz der Mitarbeiter an der Rezeption
- Anbringung von Hinweisen zu Verhaltensregeln und Hygienemaßnahmen in den Eingangsbereichen und auf den Zimmern
- Gewährleistung regelmäßiger Grundreinigungen mit besonderem Fokus auf „Intensiv Touch Points“ (Türgriffen, Bedienungstasten der Fahrstühle, WC-Anlagen, etc.) und wiederkehrende Desinfektionsmaßnahmen während des Tagesbetriebs
- Anbringung von Desinfektionsmittelspendern in den Eingangsbereichen und öffentlich zugänglichen WCs
- Erklärung einer Eigenverpflichtung zur Einhaltung einer bundeseinheitlich festgelegten „Anzahl pro Person pro Quadratmeter“-Regelung
- Steuerung der Kundenfrequenz und Laufwege in der Lobby

4. Kurzarbeitergeld aufstocken und bedarfsgerecht ausgestalten

Das Kurzarbeitergeld muss nachhaltig und auskömmlich ausgestaltet werden, so dass das besonders betroffene Hotel- und Gastgewerbe genügend Sicherheit hat. Die vom Koalitionsausschluss beschlossene Aufstockung des Kurzarbeitergeldes ist daher zu begrüßen. Dies sichert nicht nur Arbeitsplätze, sondern erhält auch die Kaufkraft. Neben der Sicherung des Arbeitsplatzes wird es auch darum gehen, das ohnehin knappe Hotelpersonal zu halten und dadurch eine Abwanderung in andere Branchen zu verhindern, was wiederum die wirtschaftliche Situation für viele Unternehmen weiter verschlimmern würde.

Es bedarf nun einer schnellen Umsetzung. Bei einer Reform der Kurzarbeitergeldverordnung sollte der Kompensationssatz für Kurzarbeitende zudem an definierten Einkommensgruppen orientiert werden, um bedarfs- und einkommensgerechter ausgestaltet zu werden. Das Modell in Österreich hat sich bewährt, wo eine Staffelung von 90%, 85%, 80% je nach Einkommensgruppe Verwendung findet - je geringer das Einkommen, desto höher der Erstattungssatz. Dies kommt insbesondere einkommensschwachen Haushalten zu Gute, deren lebensnotwendige Ausgaben einen höheren Anteil ausmachen als bei Besserverdienern.

5. Finanzielle Unterstützung stärken

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. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- **Finanzielle Hilfsprogramme um Bürgschaften und Forfaitierung erweitern**

Angesichts der außergewöhnlichen Umstände sollten die KfW und die Förderbanken der Länder für einen begrenzten Zeitraum der Wirtschaftskrise weitere Unterstützungsinstrumente einführen. Die Banken könnten in Not geratenen Vermietern ihre Mietforderungen gegen säumige Mieter durch Bürgschaften absichern oder sie alternativ abkaufen. Diese Garantiefunktion würde die Werthaltigkeit der Forderungen erhalten und damit einen hohen Beitrag zur Beruhigung leisten, ohne dass dazu eines Geldflusses in Form von Fremdkapitalbereitstellung bedürfte.

- **KfW-Fördermaßnahmen allen Unternehmen zugänglich machen**

Die Zugänglichkeit und Wirkung der Programme für die Immobilienwirtschaft ist derzeit höchst problematisch: Für Immobilienbestandshalter, Vermieter und insbesondere Immobilienfonds bedarf es einer kurzfristigen Klärung, ob diese förderfähig sind und ob von den KfW-Hilfen Gebrauch gemacht werden kann.

Wir fordern die Förderkriterien der KfW-Förderprogramme so zu gestalten, dass Liquidität dort ankommt, wo der Zahlungsstrom in der Kette der Leistungsbeziehung durch den Shutdown gestört ist. In der Immobilienwirtschaft ist das aktuell vornehmlich zwischen dem Mieter und dem Unternehmen, das die Immobilie verwaltet. Hierbei handelt es sich üblicherweise um eine Objektgesellschaft. Die KfW sollte die Unternehmerkredite auf alle Formen unternehmerischer Tätigkeit erstrecken und insbesondere Objektgesellschaften und Investmentvermögen erfassen, welche nach derzeitigem Stand von den KfW-Programmen ausgeschlossen sind.

Der KfW-Schnellkredit schließt zudem viele Mittelständler aus. Die Größenbegrenzung von 800.000 Euro ist nicht bedarfsgerecht für das Hotel- und Gastgewerbe. Die maximale Laufzeit von 5 Jahren ist in der Praxis meist nicht darstellbar und sollte auf mindestens 10 Jahre erhöht werden.

- **Anschluss- und Umfinanzierung miterfassen**

Die Kreditbedingungen der KfW schließen Umschuldung von bestimmten Krediten sowie Nachfinanzierungen bereits abgeschlossener Vorhaben, Anschlussfinanzierungen und Prolongationen aus. Insbesondere bei derzeit auslaufenden Finanzierungen ist dieser

Ausschluss kritisch. Der aufgrund der Corona-Pandemie erschwerte Zugang zu weiterem Eigen- und Fremdkapital führt dazu, dass nicht abgeschlossene Projekte insolvent werden und abgewickelt werden müssen. Damit einher gehen deutliche Arbeitsplatzverluste, die verhindert werden können. Die Ausschlusskriterien hinsichtlich der Um-/Anschlussfinanzierungen in den KfW-Programmen sind daher zu streichen.

Die Immobilienwirtschaft besteht ferner nicht nur aus der Bewirtschaftung bestehender Gebäude. Eine wichtige Aufgabe ist auch die Entwicklung neuer Gebäude, sei es für Zwecke des Wohnens oder der Ausübung eines Gewerbes. Neubauten bekämpfen die Wohnungsnot, ermöglichen Unternehmen unternehmerische Wertschöpfung, sichern Arbeitsplätze und leisten aufgrund modernster Gebäudetechnik einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Aus diesem Grunde muss der Neubau auch in Zeiten der Corona-Krise ermöglicht werden. Wir fordern daher, dass regulatorische Vorgaben und gesetzliche Sicherungsmaßnahmen (ggf. unter Einbeziehung des Neubaus in die KfW-Programme) so ausgestaltet werden, dass Kredite auch für den Neubau zur Verfügung gestellt werden können.

- **Städtebauförderungsmittel aufstocken**

Innenstädte müssen attraktiv und vielfältig bleiben, um den Tourismus und Handel gleichermaßen zu unterstützen. Hierzu sollten die Städtebauförderungsmittel aufgestockt werden.

6. Flankierende Unterstützung durch steuerliche Maßnahmen

Zur Entlastung des Hotel- und Gastgewerbes sollte über die bereits verabschiedeten Steuererleichterungen hinaus über weitere Maßnahmen zur Steigerung der Liquidität der betroffenen Unternehmen nachgedacht werden. Bei den nachfolgend genannten Maßnahmen handelt es sich in erster Linie um Maßnahmen, bei denen „lediglich“ durch eine Periodenverschiebung bzw. Aufhebung von Begrenzungen der periodengerechten Erfassung zusätzliche Liquidität geschaffen werden soll. Hierbei müssen Mindereinnahmen gegen den Erhalt einer leistungsfähigen und auf lange Sicht Steuern zahlenden Wirtschaft angemessen abgewogen werden.

- **Liquiditätspotentiale bei Umsatzsteuermaßnahmen heben**

- a) **Stundung von Ausgangsumsätzen**

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 Hotelbetriebe 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)umsätzen – also Verpächtern von Hotelimmobilien – 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 reduziert. 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.

b) Ermäßigter Umsatzsteuersatz auch auf Getränke

Der Koalitionsausschuss hat am 22. April 2020 beschlossen, die Mehrwertsteuer für Speisen in der Gastronomie ab dem 1. Juli befristet bis zum 30. Juni 2021 auf den ermäßigten Steuersatz von 7% abzusenken.

Die Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie lässt jedoch auch zu, dass die ermäßigte Umsatzbesteuerung auch Getränke umfasst (Anhang III, Nr. 12a). Wir regen an, diese Möglichkeit der europarechtlichen Rahmenbedingungen vollumfänglich zu nutzen und auch Getränke mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz zu belasten. Aufgrund der Ungewissheit, wie sich die Umsätze der Hotels und damit die Umsätze in deren Gastronomie entwickeln, kann hierdurch zumindest theoretisch der Liquiditätsvorteil erhöht werden.

■ **Abzugsmöglichkeit für Corona-bedingte Verluste 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. Mindestens jedoch müssen die bestehenden Begrenzungen bei der Verlustverrechnung für Corona-bedingte Verluste aus dem Jahr 2020 aufgehoben werden.

Unabhängig von der Möglichkeit, die Verluste erst nach Abgabe der Steuererklärung für das Jahr 2020 – die erst im Jahr 2021 erfolgt – auf das Vorjahr zurückzutragen, muss der Verlustabzug den Unternehmen bereits jetzt – unterjährig – möglich sein. Hierbei muss der Verlustabzug für ihre Corona-bedingten Verluste sofort und ohne Begrenzung in der Höhe ermöglicht werden. Die vom BMF mit Schreiben vom 24. April 2020 geschaffene Möglichkeit, einen pauschal ermittelten Verlustrücktrag aus dem aktuellen Jahr 2020 auf Vorauszahlungen des Vorjahres vorzunehmen, ist dem Grunde nach sehr zu begrüßen. Der Höhe nach ist der grundsätzliche Ansatz von 15 Prozent mit einer gleichzeitigen Deckelung jedoch zu gering bemessen, um spürbare Liquiditätsvorteile zu generieren. Vielmehr sollte ein pauschaler Verlustrücktrag gewährt werden, der sich nicht an den bestehenden Verlustrücktragsbegrenzungen orientiert.

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. Bei offensichtlich betroffenen Branchen, wie der Hotellerie, sollte ein Corona-bedingter Verlust regelmäßig anzunehmen sein.

- **Steuermindernde Berücksichtigung von Zinsaufwand**

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

- **Gewerbesteuerliche Entlastung bei Pachtzahlungen**

Eine geringere Belastung bei der Gewerbesteuer würde die Liquiditätssituation verbessern. So könnten Hotelimmobilien pachtende Steuerpflichtige 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. Würde auf diese Hinzurechnung bei der Bemessungsgrundlage verzichtet, würden Hotelpächter im Ergebnis durch eine geringere Gewerbesteuer wirtschaftlich entlastet und in ihrer Liquidität gestärkt.

- **Grundsteuererlass**

Hotelunternehmen 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 die Grundsteuer jedoch vereinfacht zinsfrei gestundet werden.

Bei allem bleibt allerdings am Ende noch einmal darauf hinzuweisen, dass alle angesprochenen bzw. bereits beschlossenen Maßnahmen nur dann ihre volle Wirkung – nämlich das Wiedererstarken des Hotel- und Gastgewerbes und die touristische und geschäftliche Reisetätigkeit einer gesunden Bevölkerung zwischen attraktiven Städten und Regionen nach der Krise – entfalten können, sofern bundeseinheitlich agiert wird.

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

Klaus-Peter Hesse
Sprecher der Geschäftsführung

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Tel.: 030 / 20 21 585 30

E-Mail: klaus-peter.hesse@zia-deutschland.de

Internet: www.zia-deutschland.de