

## Die WTS informiert zum Wachstumschancengesetz

Der Bundesrat hat am 22. März 2024 dem Wachstumschancengesetz zugestimmt und damit den Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses vom 21. Februar 2024 bestätigt. Der Bundestag ist der Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses bereits in seiner Sitzung am 23. Februar 2024 gefolgt. Das Wachstumschancengesetz kann damit nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

### 1. Einführung einer zeitlich befristeten degressiven Abschreibung für Wohngebäude (§ 7 Abs. 5 a EStG)

Für Gebäude, die Wohnzwecken dienen, kann anstatt der linearen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 a EStG (seit 01. Januar 2023: 3 % jährlich) eine Abschreibung von 5 % jährlich vom jeweiligen Rest-Buchwert vorgenommen werden. Die degressive Anschaffung wird im Jahr der Fertigstellung nur zeitanteilig gewährt.

#### Zeitliche Voraussetzungen

**Herstellungsfälle:** Begünstigt sind Gebäude mit Herstellungsbeginn nach dem 30. September 2023 und vor dem 01. Oktober 2029. Herstellungsbeginn ist das Datum der (landesrechtlich einzureichenden) Baubeginnsanzeige – sofern nach den landesrechtlichen Regelungen eine solche Anzeige nicht erforderlich ist, der gegenüber der zuständigen Baubehörde freiwillig angezeigte Baubeginn.

**Anschaffungsfälle (Bauträgergeschäfte):** Der obligatorische Vertrag (Kaufvertrag) über die Anschaffung muss nach dem 30. September 2023 und vor dem 01. Oktober 2029 geschlossen werden. Zusätzliche Voraussetzung in Anschaffungsfällen ist, dass die Anschaffung (Übergang von Nutzen und Lasten) im Jahr der Fertigstellung der Immobilie erfolgen muss. Bauträger können über die Steuerung der Fertigstellung (z. B. durch nicht fertiggestellte Sanitäranlagen) den Zeitpunkt der steuerlichen Fertigstellung der Immobilie steuern.

#### Übergang zur linearen Abschreibung

Die degressive Abschreibung erfolgt jeweils vom Rest-Buchwert mit 5 %. Der Übergang von der degressiven Abschreibung zur linearen Abschreibung ist zulässig und notwendig, um zu einer Vollabschreibung der Immobilie zu kommen. Im 15. Jahr ist die lineare Abschreibung auf den Restbuchwert höher als die degressive Abschreibung, so dass in diesem Jahr auf die lineare Abschreibung übergegangen werden sollte.

### 2. Zeitlich befristete Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (§ 7 b EStG)

#### Förderung

Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind, können bei Erfüllung der Voraussetzungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage neben der linearen Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 oder der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 a in Anspruch genommen werden. Die Sonderabschreibung wird im Jahr der Fertigstellung – unabhängig vom Zeitpunkt der Fertigstellung – in voller Höhe (Jahresbetrag) gewährt.

## Voraussetzungen

Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden:

1. Wenn neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen i. S. d. § 181 Abs. 9 BewG hergestellt werden.
2. Der Bauantrag wird **nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 01. Oktober 2029** gestellt. Für Bauträger ist interessant, dass in Anschaffungsfällen der Kaufvertrag mit den Erwerbern auch nach dem 30. September 2029 abgeschlossen werden kann. Die Anschaffung muss in Bauträgerfällen aber im Jahr der Fertigstellung erfolgen.
3. Das Gebäude muss die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse erfüllen und dies wird durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen.
4. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten dürfen 5.200 EUR je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Zur Wohnfläche rechnen aber auch Nebenräume (Garagen, Keller, Fahrradräume – im Einzelnen siehe BMF-Schreiben vom 07. Juli 2020).
5. Die Sonderabschreibung ist begrenzt auf Anschaffungs-/Herstellungskosten von 4.000 EUR je Quadratmeter.
6. Steuerpflichtige mit Gewinneinkünften müssen nachweisen, dass durch die Sonderabschreibung nicht die De-Minimis-Grenzen überschritten sind. In die Berechnung der De-Minimis-Grenze geht nicht der Betrag der Sonderabschreibung ein, sondern lediglich der Zinseffekt aus der damit verbundenen Steuerstundung.

**WICHTIGE ÄNDERUNG FÜR BAUTRÄGER:** Die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau von jährlich bis zu 5 % über vier Jahre kann – bei Vorliegen der Voraussetzungen – künftig sowohl neben der linearen Gebäudeabschreibung (seit 01. Januar 2023: 3 % jährlich bei Wohngebäuden) als auch **neben der neuen degressiven Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 5 a EStG)** in Anspruch genommen werden. Wird neben der degressiven Abschreibung auch die Sonderabschreibung nach 7b EStG in Anspruch genommen, bestehen allerdings noch erhebliche Unklarheiten in Bezug auf die während des Begünstigungszeitraums vorzunehmende Abschreibung und die Frage, welche Abschreibung nach Ende des Begünstigungszeitraums über die Restnutzungsdauer zu verrechnen ist.

### a) Höhe der degressiven Abschreibung während des Begünstigungszeitraums der Sonderabschreibung

Nach § 7a Abs. 4 EStG tritt die Sonderabschreibung neben die lineare AfA. Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung hat damit während des Begünstigungszeitraums keine Auswirkung auf die daneben vorzunehmende lineare Abschreibung. Könnte § 7a Abs. 4 EStG auch auf die degressive Abschreibung angewendet werden, würde die degressive Abschreibung immer vom Restbuchwert ohne Berücksichtigung der Sonderabschreibung vorzunehmen sein. Die Regelung des § 7a Abs. 4 EStG bezieht sich aber ausdrücklich nur auf die lineare Abschreibung. Zentrale Regelung der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5a EStG ist, dass sie mit einem festen Abschreibungssatz vom Restbuchwert vorzunehmen ist. Damit wäre Bemessungsgrundlage für die degressive Abschreibung schon während des Begünstigungszeitraums des § 7b EStG der um die Sonderabschreibung geminderte Restbuchwert.

### b) Abschreibung nach Ende des Begünstigungszeitraums der Sonderabschreibung

§ 7a Abs. 9 EStG erfuhr im Rahmen des Wachstumschancengesetzes keine Novellierung. Damit wäre nach dem Ende des Begünstigungszeitraums der dann vorhandene Restbuchwert linear bis zum Ende der Nutzungsdauer abzuschreiben.

Dies würde aber dazu führen, dass die degressive Abschreibung bei der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nur für die vier Jahre des Begünstigungszeitraums in Anspruch genommen werden könnte. Danach wäre zwingend auf die lineare Abschreibung überzugehen.

Im Gesetzentwurf zum Wachstumschancengesetz war in der Bundestagsdrucksache 588/23 noch eine Novellierung des § 7a Abs. 9 EStG vorgesehen. So sollte der Verweis auf § 7 Abs. 5a durch den Verweis auf § 7 Abs. 5b ersetzt werden, was konsequent ist, weil durch die Einführung des geänderten Absatzes 5a der alte Absatz 5a nun zum Absatz 5b-neu wurde. Weiter sollte nach den Wörtern „maßgebenden Prozentsatz“ die Wörter „oder dem nach § 7 Abs. 5a EStG maßgebenden Prozentsatz“ eingefügt werden. Mit dieser Regelung wäre es dann möglich gewesen, auch nach Ende des Begünstigungszeitraums weiterhin degressiv abzuschreiben. Es steht zu vermuten, dass aufgrund eines Redaktionsversehen die Änderung des § 7a Abs. 9 EStG **nicht** in das Vermittlungsergebnis aufgenommen wurde.

Der vbw hat mit dem Landesfinanzministerium Kontakt aufgenommen und um Klärung dieser Fragen gebeten.

### **3. Änderungen bei der Zinsschranke (§ 4 h EStG, § 8 a KStG)**

Die Änderungen im Bereich der Zinsschranke (unter Verzicht auf die zusätzliche Einführung einer Zinshöhenbeschränkung) wurden aus dem Wachstumschancengesetz herausgelöst und bereits mit dem Kreditweitzmarktförderungsgesetz geregelt (BGBl. I 2023, Nr. 411 vom 29.12.2023). Die Änderungen der Zinsschranke können für Wohnungsunternehmen mit einem Zinssaldo (Zinsaufwand abzüglich Zinsertrag) von mehr als 3 Mio. EUR zu einer zusätzlichen Steuerbelastung führen. Eigentlich dürften Wohnungsunternehmen von der Zinsschranke überhaupt nicht betroffen sein, da Ziel der Zinsschranke ursprünglich war, Gewinnverlagerungen in das niedriger besteuerte Ausland zu sanktionieren. Es erscheint nun aber so, dass dieses Ansinnen in den Hintergrund getreten ist und primärer Zweck nun ist, Unternehmen mit einem Zinssaldo von mehr als 3 Mio. EUR stärker zu besteuern. Da die bisher schon sehr komplizierte gesetzliche Regelung auch nach der Novellierung nicht einfacher zu verstehen ist, wird es leider noch etwas Zeit in Anspruch nehmen, bis die Neuregelung in ihrer Relevanz für Wohnungsunternehmen aufgearbeitet ist.

### **4. Änderungen bei der Verlustverrechnung / Mindestbesteuerung (EStG/KStG und GewStG)**

Ab 2024 ist der Verlustrücktrag wieder auf 1 Mio. EUR begrenzt (Rechtslage wie vor Corona). Ein Verlustrücktrag kommt bei Wohnungsunternehmen selten vor, so dass die Auswirkungen gering sein dürften. Änderungen ergeben sich bei den Verrechnungsmöglichkeiten bei einem bestehenden Verlustvortrag. Eine Verrechnung mit dem Verlustvortrag kann in Höhe des Sockelbetrages von 1 Mio. EUR unbeschränkt vorgenommen werden. Das den Sockelbetrag von 1 Mio. EUR übersteigende zu versteuernde Einkommen kann bei der Körperschaftsteuer für die Veranlagungszeiträume 2024 bis 2027 in Höhe von 70 % des Gesamtbetrags der Einkünfte mit dem Verlustvortrag verrechnet werden. Ab dem Veranlagungszeitraum 2028 beträgt die Prozentgrenze (wie vor Corona) 60 % des Gesamtbetrags der Einkünfte.

Bei der Gewerbesteuer kann auch in den Veranlagungszeiträumen 2024 bis 2027 der Verlustvortrag – soweit der Gewerbeertrag den Sockelbetrag überschreitet – nur in Höhe von 60 % verrechnet werden. Inkrafttreten: Die Änderungen treten am 01. Januar 2024 in Kraft.

## 5. Verkauf von PV-Strom

### a) durch Vermietungsgenossenschaften

Vermietungsgenossenschaften können Einnahmen aus dem Verkauf von PV-Strom bis zur Höhe von 30 % ihrer Einnahmen erzielen, ohne dass dadurch der Status der steuerfreien Vermietungsgenossenschaft verloren geht. Bisher lag die Grenze bei 20 %.

### b) bei der erweiterten Kürzung

Steuerpflichtige können Einnahmen aus dem Verkauf von PV-Strom bis zur Höhe von 20 % ihrer Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes erzielen, ohne dass die erweiterte Kürzung versagt wird. Bisher lag die Grenze bei 10 %.

Beide Regelungen sind bereits für den Veranlagungszeitraum 2023 anzuwenden. Die Relevanz dieser Neuregelung dürfte aktuell aber gering sein.

## 6. Verpflichtende Rechnungsstellung mittels einer eRechnung ab dem 01. Januar 2025

Obwohl das Wachstumschancengesetz erst im März 2024 verabschiedet wurde, besteht der Gesetzgeber darauf, dass ab dem 01. Januar 2025 die Steuerpflichtigen im B2B (Business to Business) elektronische Rechnung schreiben. Nur noch eine Rechnung, die entsprechend der Vorgaben der Richtlinie 2014/55/EU in einem strukturierten elektronischen Format ausgestellt, übermittelt und empfangen wird, so dass ihre elektronische Verarbeitung ermöglicht ist, ist eine elektronische Rechnung (eRechnung). Eine Rechnung im PDF-Format ist keine elektronische Rechnung.

Für Rechnungsaussteller besteht bis zum 31. Dezember 2026 die Möglichkeit, weiterhin eine Papierrechnung zu stellen, und für die Mehrheit der Wohnungsunternehmen dürfte die Möglichkeit, eine Papierrechnung zu schicken, sogar bis zum 31. Dezember 2027 bestehen.

Wohnungsunternehmen haben nur in sehr geringem Umfang B2B-Ausgangsrechnungen. Das ist z. B. dann der Fall, wenn eine Gewerbeinheit umsatzsteuerpflichtig vermietet wird. Wird in diesen Fällen nicht zu Umsatzsteuer optiert, besteht keine Verpflichtung, eine eRechnung auszustellen. Sie sollten deshalb prüfen, wo Sie umsatzsteuerpflichtige Leistungen erbringen und an wen diese Leistungen erbracht werden. Aber wie dargestellt, haben Sie auf jeden Fall Zeit bis zum 31. Dezember 2026, Ihre Prozesse umzustellen.

Größere Betroffenheit besteht in Bezug auf die Eingangsrechnungen. Da die Lieferanten (Stadtwerke, Handwerker) ihre Rechnungen wohl im ZUGFeRD-Format schreiben werden, was ein hybrides Format darstellt bei dem eine PDF-Rechnung eine angehängte eRechnung enthält, wird es zunächst genügen, den Lieferanten eine E-Mail-Adresse für den Rechnungseingang zur Verfügung zu stellen.

Wir empfehlen, die Umstellung nicht auf die lange Bank zu schieben, weil es am Ende des Übergangszeitraums zu Engpässen bei den Beratern kommen kann. Die eRechnung hat auch den Vorteil, dass die Ein- und Ausgangsrechnungen zumindest teilweise automatisiert verarbeitet werden können.

Zusammen mit der IT-Abteilung des vbw wollen wir Ihnen hier pragmatische Lösungen anbieten.

## **7. Anhebung der Abzugsgrenze für Geschenke**

Die Abzugsgrenze für betrieblich veranlasste Geschenke an Personen, die nicht Arbeitnehmer des Steuerpflichtigen sind, wird von bisher 35 EUR auf 50 EUR erhöht. Die Freigrenze gilt einheitlich für die Summe aller Geschenke, die einem Empfänger insgesamt in einem Wirtschaftsjahr zugeflossen sind. Die Regelungen zu besonderen Aufzeichnungspflichten nach § 4 Abs. 7 EStG sowie der Möglichkeit der Pauschalversteuerung i. S. d. § 37b EStG gelten unverändert fort.

Die Regelung tritt zum 01. Januar 2024 in Kraft.

## **8. Anhebung Bruttolistenpreis für reine Elektro-Dienstwagen**

Die Besteuerung der Privatnutzung reiner Elektrofahrzeuge erfolgt mit 0,25 % des Listenpreises. Bisher war diese günstige Regelung aber nur für Fahrzeuge mit einem Bruttolistenpreis von bis zu 60.000 EUR möglich. Diese Grenze wird nun auf 70.000 EUR angehoben. Bei der Anwendung der Fahrtenbuchregelung sind die Anschaffungskosten nur zu einem Viertel anzusetzen. Die erhöhte Preisgrenze greift erstmals für Kraftfahrzeuge, die nach dem 31. Dezember 2023 und vor dem 01. Januar 2031 angeschafft werden. Abzustellen ist ausschließlich auf den Zeitpunkt der Anschaffung, damit sind auch gebrauchte Fahrzeuge begünstigt.

## **9. Aufhebung der Freigrenze für die Pauschalierung der Gruppenunfallversicherung**

Beiträge für eine Gruppenunfallversicherung konnten mit einem Pauschsteuersatz von 20 % versteuert werden, wenn der steuerliche Durchschnittsbetrag ohne Versicherungssteuer 100 EUR im Kalenderjahr nicht überstieg. Wurde der Durchschnittsbetrag von 100 EUR überschritten, war der gesamte Betrag bei den versicherten Arbeitnehmern dem individuellen Lohnsteuerabzug zu unterwerfen.

Zukünftig entfällt der Grenzbetrag von 100 EUR im Kalenderjahr. Inkrafttreten: Die Regelung tritt am 01. Januar 2024 in Kraft und ist damit erstmals für den Lohnsteuerabzug 2024 anzuwenden.

## **10. Erhöhung des Schwellenwertes zur Befreiung von der Abgabe vierteljährlicher USt-Voranmeldungen**

Der Schwellenwert zur Befreiung von der Abgabe von vierteljährlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen wurde von bisher 1.000 EUR auf 2.000 EUR verdoppelt. Überschreitet die Zahllast (Umsatzsteuer ./ Vorsteuer) für das vorausgegangene Kalenderjahr diese Grenze nicht, müssen Unternehmer lediglich eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung abgeben. Inkrafttreten: Die Regelung tritt am 01. Januar 2025 in Kraft.

## **11. Befreiung Erklärungspflichten Kleinunternehmer**

Kleinunternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist, wessen Umsatz im vorangegangenen Kalender 22.000 EUR nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 EUR voraussichtlich nicht übersteigen wird. Kleinunternehmer werden ab dem 01. Januar 2025 von der Übermittlung von Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie der Umsatzsteuerjahreserklärungen befreit. Ausgenommen sind Fälle der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft (innergemeinschaftliche Erwerbe) oder wenn das Finanzamt den Kleinunternehmer zur Abgabe der Steuererklärungen auffordert.

## 12. NICHT umgesetzt wurde

Im Gesetzentwurf waren folgende Regelungen enthalten, die dann aber im Vermittlungsverfahren gestrichen wurden:

- Anhebung der Betragsgrenze bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern
- Erhöhung der Pauschalen für den Verpflegungsmehraufwand bei Dienstreisen
- Ausweitung des Verlustrücktrags

Als Ansprechpartner steht Ihnen die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH, Hohe Str. 16, 70174 Stuttgart (Tel. 0711 16345 – 410, E-Mail: [info@wts-vbw.de](mailto:info@wts-vbw.de)) gerne zur Verfügung.