

## Die Neuregelungen auf einen Blick

- Ersatzlose Aufhebung der eingeschränkten Verlustverrechnung und der fiktiven Veräußerungsbesteuerung für ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen
- Fundstelle: JStG 2010 (BGBl. I 2010, 1768; BStBl. I 2010, 1394)

## § 13

### Beginn und Erlöschen einer Steuerbefreiung

idF des KStG v. 15.10.2002 (BGBl. I 2002, 4144; BStBl. I 2002, 1169),  
zuletzt geändert durch JStG 2010 v. 8.12.2010 (BGBl. I 2010, 1768; BStBl. I 2010, 1394)

- (1) Wird eine steuerpflichtige Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse von der Körperschaftsteuer befreit, so hat sie auf den Zeitpunkt, in dem die Steuerpflicht endet, eine Schlussbilanz aufzustellen.
- (2) Wird eine von der Körperschaftsteuer befreite Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse steuerpflichtig und ermittelt sie ihren Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich, so hat sie auf den Zeitpunkt, in dem die Steuerpflicht beginnt, eine Anfangsbilanz aufzustellen.
- (3) <sup>1</sup>In der Schlussbilanz im Sinne des Absatzes 1 und in der Anfangsbilanz im Sinne des Absatzes 2 sind die Wirtschaftsgüter vorbehaltlich des Absatzes 4 mit den Teilwerten anzusetzen. <sup>2</sup>*Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik (Wohnungsunternehmen) im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 und 11 des Körperschaftsteuergesetzes 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1984 (BGBl. I S. 217) dürfen den Verlust aus der Vermietung und Verpachtung der Gebäude oder Gebäudeteile, die in der Anfangsbilanz mit dem Teilwert (Ausgangswert) angesetzt worden sind (Abschreibungsverlust), mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb oder mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten nur ausgleichen oder nach § 10d des Einkommensteuergesetzes nur abziehen, soweit er den Unterschiedsbetrag zwischen den Absetzungen für Abnutzung nach dem Ausgangswert und nach den bis zum Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht entstandenen Anschaffungs-*

**KStG § 13**

*oder Herstellungskosten der Gebäude oder Gebäudeteile übersteigt.*

*<sup>3</sup>Nicht zum Abschreibungsverlust rechnen Absetzungen für Abnutzung, soweit sie sich nach Anschaffungs- oder Herstellungskosten bemessen, die nach dem Zeitpunkt des Beginns der Steuerpflicht entstanden sind.*

*<sup>4</sup>Der Abschreibungsverlust, der nicht nach Satz 2 ausgeglichen oder abgezogen werden darf, vermindert sich um das Doppelte der im Wirtschaftsjahr anfallenden aktivierungspflichtigen Aufwendungen (begünstigtes Investitionsvolumen) für die zum Anlagevermögen des Wohnungsunternehmens gehörenden abnutzbaren unbeweglichen Wirtschaftsgüter.*

*<sup>5</sup>Übersteigt das begünstigte Investitionsvolumen im Wirtschaftsjahr den Abschreibungsverlust, der nicht nach Satz 2 ausgeglichen oder abgezogen werden darf, erhöht es bis zu einem Betrag in Höhe des nicht nach Satz 2 ausgeglichenen oder abgezogenen Abschreibungsverlustes des vorangegangenen Wirtschaftsjahrs das begünstigte Investitionsvolumen dieses Wirtschaftsjahrs; ein darüber hinausgehendes begünstigtes Investitionsvolumen erhöht das begünstigte Investitionsvolumen der folgenden Wirtschaftsjahre (Vortragsvolumen).*

*<sup>6</sup>Ein nach Satz 4 verbleibender Abschreibungsverlust, der nicht ausgeglichen oder abgezogen werden darf, mindert den Gewinn aus der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Gebäudeteilen (Mietgewinn) im laufenden Wirtschaftsjahr oder in späteren Wirtschaftsjahren.*

*<sup>7</sup>Die Minderung in einem späteren Wirtschaftsjahr ist nur zulässig, soweit der Abschreibungsverlust in einem vorangegangenen Wirtschaftsjahr nicht berücksichtigt werden konnte (verbleibender Abschreibungsverlust).*

*<sup>8</sup>Der am Schluss des Wirtschaftsjahrs verbleibende Abschreibungsverlust und das Vortragsvolumen sind gesondert festzustellen; § 10d Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes gilt sinngemäß. <sup>9</sup>Die Sätze 2 bis 8 gelten entsprechend für*

- 1. Organträger, soweit dem Organträger der Abschreibungsverlust oder der Mietgewinn des Wohnungsunternehmens zuzurechnen ist,*
- 2. natürliche Personen und Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die an dem Wohnungsunternehmen still beteiligt sind, wenn sie als Unternehmer (Mitunternehmer) anzusehen sind,*
- 3. natürliche Personen und Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, die dem Wohnungsunternehmen nahe stehen, soweit ihnen Gebäude oder Gebäudeteile des Wohnungsunternehmens, die in der Anfangsbilanz mit dem Ausgangswert angesetzt worden sind, unentgeltlich übertragen werden,*
- 4. natürliche Personen und Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie bei Vermögensübertragungen nach dem Umwandlungssteuergesetz Gebäude oder Gebäudeteile*

*des Wohnungsunternehmens, die in der Anfangsbilanz mit dem Ausgangswert angesetzt worden sind, mit einem unter dem Teilwert liegenden Wert ansetzen.*

*<sup>10</sup>Soweit Gebäude oder Gebäudeteile des Wohnungsunternehmens oder eines Rechtsträgers nach Satz 9, die in der Anfangsbilanz des Wohnungsunternehmens mit dem Ausgangswert angesetzt worden sind, entgeltlich und in den Fällen des Satzes 9 Nr. 4 mit einem anderen als dem Buchwert an andere Wohnungsunternehmen oder Rechtsträger nach Satz 9 übertragen werden, gilt als Veräußerungsgewinn der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten und dem Wert, der sich für das Gebäude oder den Gebäudeteil im Zeitpunkt der Veräußerung aus dem Ansatz mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes, ergibt. <sup>11</sup>Die Sätze 2 bis 10 gelten nicht für Wohnungsunternehmen, die nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 steuerbefreit sind.*

(4) Beginnt die Steuerbefreiung auf Grund des § 5 Abs. 1 Nr. 9, sind die Wirtschaftsgüter, die der Förderung steuerbegünstigter Zwecke im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 dienen, in der Schlussbilanz mit den Buchwerten anzusetzen.

(5) Beginnt oder erlischt die Steuerbefreiung nur teilweise, so gelten die Absätze 1 bis 4 für den entsprechenden Teil des Betriebsvermögens.

(6) Gehören Anteile an einer Kapitalgesellschaft nicht zu dem Betriebsvermögen der Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die von der Körperschaftsteuer befreit wird, so ist § 17 des Einkommensteuergesetzes auch ohne Veräußerung anzuwenden, wenn die übrigen Voraussetzungen dieser Vorschrift in dem Zeitpunkt erfüllt sind, in dem die Steuerpflicht endet. <sup>2</sup>Als Veräußerungspreis gilt der gemeine Wert der Anteile. Im Falle des Beginns der Steuerpflicht gilt der gemeine Wert der Anteile als Anschaffungskosten der Anteile. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1.

## § 34

### Schlussvorschriften

idF des KStG v. 15.10.2002 (BGBl. I 2002, 4144; BStBl. I 2002, 1169),  
zuletzt geändert durch JStG 2010 v. 8.12.2010 (BGBl. I 2010, 1768; BStBl. I 2010, 1394)

...  
(8b) **§ 13 Absatz 3 Satz 2 bis 11 ist letztmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2011 enden. Der nach § 13 Absatz 3 Satz 8 festgestellte verbleibende Abschreibungsverlust und das Vortragsvolumen können nur noch mit Mietgewinnen**

verrechnet werden, die in Wirtschaftsjahren erzielt werden, die bis zum 31. Dezember 2010 enden. Eine Verrechnung mit Mietgewinnen, die in Wirtschaftsjahren erzielt werden, die nach dem 31. Dezember 2010 enden, ist nicht mehr möglich. Eine Feststellung nach § 13 Absatz 3 Satz 8 des Abschreibungsverlustes und des Vortragsvolumens findet letztmalig zum 31. Dezember 2010 statt.

...

Autor: Sebastian **Hartrott**, Rechtsanwalt, optegra:hhkl, München  
Mitherausgeber: Prof. Dr. Ulrich **Prinz**, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Köln

## Kompaktübersicht

J 10-1 **Grundinformation:** Durch das Jahressteuergesetz (JStG) 2010 wurden die Sonderregelungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen ersatzlos aufgehoben. Hierdurch entfällt die bislang nach Satz 2 bis 9 erforderliche Berechnung des AfA-Unterschiedsbetrags sowie die bisherige fiktive Veräußerungsgewinnbesteuerung nach Satz 10.

J 10-2 **Rechtsentwicklung:**

- ▶ **Kultur- und Stiftungsförderungsgesetz (KultStiftFG) v. 13.12.1990** (BGBl. I 1990, 2775; BStBl. I 1991, 51): Aufnahme eines Bewertungsprivilegs für Wirtschaftsgüter, die der Förderung steuerbegünstigter Zwecke dienen, durch Einfügung von Absatz 4.
- ▶ **Standortsicherungsgesetz (StandOG) v. 13.9.1993** (BGBl. I 1993, 1569; BStBl. I 1993, 774): Erweiterung des Abs. 3 um die Sätze 2 bis 10, anhand derer Einschränkungen bei der Verlustverrechnung sowie eine Nachversteuerungspflicht der während der Steuerfreiheit entstandenen stillen Reserven im Falle entgeltlicher Veräußerungen als Sonderregelungen für Wohnungsunternehmen geschaffen wurden.
- ▶ **Gesetz zur Änderung des Umwandlungssteuerrechts (UmwStG) v. 28.10.1994** (BGBl. I 1994, 3267; BStBl. I 1994, 839): Erweiterung des Abs. 3 um Satz 11, demzufolge die in Satz 2 bis 10 geltenden Sonderregelungen nicht auf steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften und -vereine anzuwenden ist.
- ▶ **JStG 2010 v. 13.12.2010** (BGBl. I 2010, 1768): Abs. 3 Satz 2 bis 11 wurde aufgehoben.

J 10-3 **Zeitlicher Anwendungsbereich:** Die Regelungen des § 13 Abs. 3 Satz 2 bis 11 sind letztmals für Wirtschaftsjahre anzuwenden, die vor dem 1. Ja-

nuar 2011 enden. Nach § 13 Abs. 3 Satz 8 festgestellte noch verbleibende Abschreibungsverluste und ein etwaiges Vortragsvolumen können lediglich mit Mietgewinnen aus Wirtschaftsjahren, die bis zum 31. Dezember 2010 enden, verrechnet werden. Dementsprechend findet die Feststellung eines etwaigen Abschreibungsverlustes und Vortragsvolumens letztmalig zum 31.12.2010 statt.

**Grund der Änderungen:** Die bislang für gemeinnützige Wohnungsunternehmen geltende Verlustverrechnungsbeschränkung des § 13 Abs. 3 Satz 2 bis 9 sah sich seit geraumer Zeit dem Vorwurf ausgesetzt, einen gegenüber dem fiskalischen Nutzen unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand auszulösen (BTDrucks. 17/3549, 31). Gleichzeitig wurde moniert, dass es sich bei der fiktiven Veräußerungsgewinnbesteuerung des § 13 Abs. 3 Satz 10 um ein Hemmnis bei stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch motivierten Verkäufen von Wohnungsbeständen zwischen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen handele. Der Gesetzgeber hat diese Kritik angenommen und § 13 Abs. 3 Satz 2 bis 11 zugunsten einer Vereinfachung der Steuergesetze ersatzlos aufgehoben (BTDrucks. 17/3549, 31). J 10-4

**Bedeutung der Änderungen:** Ursprünglich wollte der Gesetzgeber mit den nunmehr aufgehobenen Sonderregelungen sicherstellen, dass bestimmte Verluste steuerbefreier Wohnungsunternehmen aus der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die auf einer sich durch den Ansatz des Teilwertes in der Eröffnungsbilanz bei Eintritt in die Steuerpflicht ergebenden AfA beruhten, nur eingeschränkt steuerlich berücksichtigt werden konnten. Die praktische Umsetzung der Regelung erforderte u.a. eine Aufschlüsselung des Betriebsergebnisses nach Einkunftsarten sowie die Untergliederung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entsprechend des ihnen zugrunde liegenden Bilanzansatzes (Teilwert/AK bzw. HK). Vor dem Hintergrund der hohen Komplexität in der praktischen Umsetzung und des nachweislich geringen steuerlichen Effekts ist die ersatzlose Aufhebung des § 13 Abs. 3 Satz 2 bis 11 aus Sicht des Steuerpflichtigen zu begrüßen. Die zuweilen diskutierte Frage, ob die Regelung verfassungswidrig ist (Jost in Dötsch/Eversberg/Jost/Pung/Witt, KSt, 56. EL 2006, § 13, Rn. 77 ff.), hat sich dadurch ebenfalls erledigt. J 10-5

**KStG § 13**