

ABGELTUNGSSTEUER FÜR WOHNUNGSUNTERNEHMEN

# EK-02-Steuer: Liquiditätskiller oder Chance für den Kapitalmarkt?

Ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben derzeit einen Sonderstatus in Gestalt hoher steuerlicher Buchwerte. Im Gegenzug fallen auf Ausschüttungen hohe Strafsteuern an. Das will die Bundesregierung abschaffen und im Gegenzug eine einmalige Zwangssteuer von 3% erheben. Dafür müssten die Unternehmen maximal knapp 3 Mrd. Euro aufbringen. Ein Unding, sagt Rudolf Ridinger, Vorstand des Wohnungsverbands VdW Südwest. Eine Chance, widerspricht Mathias Müller, Chef der kommunalen Wohnungsgesellschaft GWW in Wiesbaden. Ein Streitgespräch.

*Immobilien Zeitung:* Wenn alles so kommt wie geplant, die deutschen Wohnungsgesellschaften also ab 2008 „EK-02-frei“ sind – wer könnte davon am meisten profitieren?

**Mathias Müller:** Die kommunalen Wohnungsgesellschaften profitieren nicht davon, denn für das Tagesgeschäft ist das Thema EK 02 zunächst völlig unerheblich. Die Entscheidungen darüber, wie Ausschüttungen verwendet werden, ist allein Sache des Gesellschafters. In den meisten Fällen ist das die Kommune. Sie bestimmt

im Grunde die Musik. Das zeigt sich auch daran, dass viele Wohnungsgesellschaften über Jahre hinweg von ihren Gesellschaftern gezwungen wurden, sich mit Aktivitäten oder Beteiligungen zu befassen, die außerhalb ihres Kerngeschäfts liegen oder defizitär arbeiten.

## „Neue Begehrlichkeiten“

Würden künftig alle ehemals gemeinnützigen Unternehmen steuerfrei ausschütten, dürften beim Gesellschafter – sprich: der Kommune – sicher neue Begehrlichkeiten aufkommen. Es ist die Kommune, die bestimmt, ob sie das Unternehmen durch hohe Ertragsforderungen ausbluten lässt, ob sie durch Thesaurierung die Kapitalbasis der Gesellschaft stärkt oder ob sie mit den ausgezahlten Gewinnen Maßnahmen finanziert, die zur vielbeschworenen „Stadttrendite“ zählen.

Kurz gesagt: Wohnungsgesellschaften, die künftig nur noch hohe Ausschüttungen bedienen müssen und dabei weiterhin ihr Geschäft nicht selbst aktiv gestalten können, würden durch die Steuer eher gestraft.

**Rudolf Ridinger:** Der Blick auf die kommunalen Betriebe erfasst nur eine Seite der Medaille. Zwei Drittel der Mitglieder des VdW sind Genossenschaften und damit keine auf Gewinnerzielung oder Ausschüttung ausgerichtete Unternehmen. Sie würden gleichermaßen durch die Steuer belastet, hätten aber nichts von den erweiterten Ausschüttungsmöglichkeiten.

Was uns an dem Entwurf am meisten stört, ist die Ausgestaltung als Zwangssteuer.

Da wird eine ganze Branche in Gruppenhaftung genommen. Einige

haben ja durchaus ein Interesse daran, künftig ohne den EK-02-Status frei agieren zu können. Aber es muss eine Wahlfreiheit geben.

## „Investitionskraft geschwächt“

Durch ein Wahlrecht ergäben sich für die Kommunen Alternativen zu Verkaufsüberlegungen. Allerdings sollten die Wohnungsgesellschaften nicht als Melkkuh betrachtet werden, sonst können sie ihre Aufgaben nicht mehr erfüllen.

*IZ:* Warum sollte sich ein Unternehmen denn überhaupt gegen die Befreiung vom EK-02-Status entscheiden?

**Ridinger:** Die Abgeltungssteuer wäre eine gravierende, oft millionenschwere Sonderbelastung. Dies schwächt die Investitionskraft der Unternehmen, die sich zurzeit mit einem erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf konfrontiert sehen.

Etwa 60% des deutschen Mietwohnungsbestandes ist in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts erbaut worden. Die Investitionen in Instandsetzung und Modernisierung liegen heute schon bis zu 30% unter dem, was eigentlich nötig wäre. Die Gesellschaften schieben seit Jahren eine regelrechte Bugwelle an Instandhaltungsbedarf vor sich her. Außerdem müssen die Grundrisse vieler Wohnungen dringend an die Bedürfnisse der Haushalte von heute angepasst werden. Und ausgerechnet jetzt will die Regierung eine Zusatzbelastung beschließen. Das Timing ist denkbar schlecht.

**Müller:** Sehen Sie das Ganze doch einmal andersherum: Eine Befreiung der Wohnungsgesellschaften aus ihrer steuerlichen Sonderrolle wäre ein echter Gesinnungstest für die Eigentümer.

Man könnte klar erkennen, welche Kommune sich dafür entscheidet, dass ihr

GWW-Chef Mathias Müller würde einen „Gesinnungstest“ kommunaler Eigentümer über den Umgang mit ihren Wohnungs-Töchtern begrüßen.

Wohnungsunternehmen seine Erträge in Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Umfeldqualität lenken darf. Das könnte den Gestaltungsspielraum der Unternehmen sogar erhöhen.

**Ridinger:** Dennoch haben sie erst einmal gar nichts davon, dass sie ihren EK-02-Status verlieren, im Gegenteil. Bei der geplanten Einmalzahlung handelt es sich um eine reine Abschöpfungssteuer auf eine buchungstechnische Bilanzposition. Diese Buchungsposition ist bei vielen Unternehmen gar nicht realisiert – es müssten also Steuern bezahlt werden, ohne dass Gewinne oder Liquidität vorliegen.

*IZ:* Die hohen steuerlichen Buchwerte im EK 02 hatten immerhin den angenehmen Nebeneffekt, dass die meisten Unternehmen kaum Steuern zahlen mussten ...

**Ridinger:** Das mag schon sein. Aber es war seinerzeit erklärter Wille des Gesetzgebers, die in der Gemeinnützigkeit geschaffenen stillen Reserven nicht zu besteuern. Das kann nicht im Nachhinein ins Gegenteil verkehrt werden.

**Müller:** An dieser Debatte wird das grundsätzliche Dilemma der kommunalen deutschen Wohnungswirtschaft deutlich. Innerhalb des jahrzehntlang betriebenen Systems des öffentlich geförderten Wohnungsbaus war es den Unternehmen gar nicht möglich, echtes Geld zu verdienen. Eine zusätzliche Zwangssteuer würde solchen Betrieben schon weh tun, das ist richtig. Aber die eigentliche Wurzel des Problems liegt doch nicht in dem neuen Gesetzentwurf, sondern in der überkommenen Abhängigkeit der Branche von Fördertöpfen. So können keine rentablen Betriebe entstehen.

## „Mehr Gestaltungsspielraum“

*IZ:* Sie meinen, viele Wohnungsgesellschaften wären ob ihrer wirtschaftlichen Situation besser beraten, wenn sie den Status quo beibehielten?

**Müller:** Ich bin auch für eine Wahlfreiheit. Aber ich bin auch für die Mobilisierung des Assets „Wohnen“ für den Kapital-





VdW-Verbandschef Rudolf Ridinger befürchtet für viele seiner Mitgliedsunternehmen finanzielle Belastungen. Bilder: mol

markt. Für die großen Herausforderungen, von denen Herr Ridinger gesprochen hat, wäre ein größerer finanzieller Gestaltungsspielraum nützlich. Und im Hinblick auf den Kapitalmarkt hätte eine Befreiung vom EK-02-Status durchaus positive Konsequenzen.

**IZ:** Inwiefern?

**Müller:** Die Investoren, die bisher ehemals gemeinnützige Wohnungsgesellschaften übernommen haben, haben Hoffnungen auf die Zukunft bezahlt. Das betrifft vor allem die Erwartungen auf die Entwicklung der Kaufpreise und Mieten. Sie wussten ja, dass in den meisten Bilanzen ein ungelöstes Ausschüttungsproblem schlummerte. Wenn diese latente Drohversteuer auf Mieterträge und Wohnungsvverkäufe verschwunden ist, dürften die Unternehmen bzw. ihre Portfolios vom Kapitalmarkt tendenziell positiver bewertet werden.

**Ridinger:** Nochmals: Das gilt

nicht für alle. In unserer Branche sind die Unternehmen sehr unterschiedlich aufgestellt.

**IZ:** Befürchten Sie, dass Ihre Unternehmen ohne EK 02 für private Investoren noch attraktiver werden, es also 2008 zu einer neuen Verkaufswelle kommunaler Gesellschaften kommt?

**Ridinger:** Nein, damit rechnen wir nicht. Die Abgeltungssteuer müsste aus dem Vermögen der Gesellschaft geleistet werden und würde dieses erheblich schmälern. Bei Käufen spielen zudem Zukunftserwartungen eine zentrale Rolle, da ist die EK-02-Thematik also nur ein Teilaspekt.

**Müller:** Aber Wohnungsgesellschaften, die heute schon ertragsstark aufgestellt sind, würden nach der einmaligen Abschlagszahlung für den Kapitalmarkt noch attraktiver – so viel ist sicher.

**IZ:** Herr Ridinger, Herr Müller, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Monika Leykam.