Die Wohnungswirtschaft

DW

Sonderheft 12 2022

Überreicht durch:

VdW Bayern
Verband bayerischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Die Wohnungswirtschaft Bayern

VdW

Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Bilanz- und Steuerwissen

Artikelreihe erschienen in der DW Die Wohnungswirtschaft 10/2021 bis 9/2022

10/2021: Der Aufsichtsrat: Zwischen Beratung und Überwachung des Vorstands ▶ 02
11/2021: Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken ▶ 06
12/2021: Dekarbonisierungsstrategie – Umsetzungsschritte im Unternehmen ▶ 10
01/2022: Erneute Verschärfung des Geldwäschegesetzes ▶ 14
02/2022: Wen betrifft die Mitteilungspflicht zum Lobbyregister? ▶ 18
03/2022: BGH bestätigt Zulässigkeit virtueller Generalversammlungen ▶ 22
04/2022: Anforderungen an variable Vergütungssysteme ▶ 26
05/2022: IDW ERS IFA 3: Neuer Standard zum Ausweis von Immobilien ▶ 28
06/2022: Betriebliche Altersversorgung im Niedrigzinsumfeld ▶ 32
07/2022: Europäischer Berichtsstandard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ▶ 36
08/2022: Der nächste Schritt: Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte ▶ 40
09/2022: Papierloses Büro: Welche Erwartungen hat die Finanzverwaltung? ▶ 44

EDITORIAL

Neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft!

Axel Gedaschko
GdW-Präsident und
Vorsitzender des Vorstandes

Liebe Leserinnen und Leser,

der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und seine Regionalverbände haben sich in 2021/2022 wieder vielfältigen Themen und Herausforderungen gestellt. Dies schlägt sich in recht unterschiedlichen rechtlichen, genossenschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Artikelthemen in unserer Artikelreihe „Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW" in der DW Die Wohnungswirtschaft nieder. In dieser Reihe geben unsere wohnungswirtschaftlichen Experten aus den Prüfungs- und Beratungsbereichen der Verbände-Familie des GdW ihr Wissen an Sie weiter.

Die nunmehr zwölfte Ausgabe des DW Sonderhefts fasst die Artikel von Oktober 2021 bis September 2022 unserer Reihe für Sie exklusiv zusammen.

Wir haben uns mit verschiedenen rechtlichen und auch genossenschaftlichen Themen befasst. Den Auftakt machte ein Artikel von Andreas Gissendorf und Robert Dobroschke zu den Pflichten eines Aufsichtsrats mit dem Titel „Der Aufsichtsrat: Zwischen Beratung und Überwachung des Vorstands". Durch die Corona-Pandemie wurde die Einführung von virtuellen Mitgliederversammlungen zu einem relevanten Thema, die von Dr. Matthias Zabel in „BGH bestätigt Zulässigkeit virtueller Generalversammlungen" dargestellt wurde. In 2021 wurde auch die Regelungen zum Geldwäschegesetz verschärft, was ebenfalls Dr. Matthias Zabel im Artikel „Erneute Verschärfung des Geldwäschegesetzes" für Sie zusammengefasst hat. Abschließend ist in diesem rechtlichen Kontext auch „Wen betrifft die Mitteilungspflicht zum Lobbyregister?" zu sehen, welches Christian Gebhardt und Carsten Herlitz beleuchtet haben.

Die Artikel „Anforderungen an variable Vergütungssysteme" von Christian Gebhardt und „Betriebliche Altersversorgung im Niedrigzinsumfeld" von Michael Sparn befassen sich mit unterschiedlichen Vergütungs- und Vorsorgethemen, die immer wieder aktuell und spannend sind.

Wohnungswirtschaftlichen Themen widmen sich die Artikel „Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken" von Bernhard Hiebeler sowie „IDW ERS IFA 3: Neuer Standard zum Ausweis von Immobilien" von Ingeborg Esser. Sie stellt den Entwurf der dritten Stellungnahme zur Rechnungslegung des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zum Ausweis von Immobilien in der Handelsbilanz und die Abbildung des Bau- und Modernisierungsprozesses vor.

Im Bereich „Nachhaltigkeit" gibt es zwei neue Artikel des Autorenteams Ingeborg Esser und Christian Gebhardt. Zum Einen betrifft dies die „Dekarbonisierungsstrategie – Umsetzungsschritte im Unternehmen" und zum Anderen die vielfältigen Berichtspflichten gemäß „Europäischer Berichtsstandard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung".

Die Betrachtung „Der nächste Schritt: Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte" von Ingeborg Esser und Antje Große sowie der Ausblick auf ein „Papierloses Büro: Welche Erwartungen hat die Finanzverwaltung?" runden dieses Sonderheft ab.

Viel Spaß beim Lesen wünscht
Ihr

Foto: GdW/Urban Ruths

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Der Aufsichtsrat: Zwischen Beratung und Überwachung des Vorstands

Aufsichtsräte leisten einen wichtigen Beitrag zur Ausrichtung und Stabilität von Unternehmen. Sie unterliegen denselben Sorgfaltspflichten wie der Vorstand. Welche Pflichten sind dies? Wie lassen sie sich erfüllen? Welche rechtlichen Grundlagen bestehen? Handlungsvorschläge für die Praxis.

Von Robert Dobroschke und Andreas Gissendorf

Neben dem geschäftsführenden Organ (Vorstand/Geschäftsführer – im Folgenden zusammengefasst Vorstand) steht der Aufsichtsrat als Überwachungsorgan. Dieses originär aus dem Aktien- beziehungsweise Genossenschaftsrecht stammende Organ findet sich immer häufiger auch in (kommunalen) Gesellschaften mit beschränkter Haftung wieder. Seine Begründung findet das Organ innerhalb der Genossenschaft oder der AG darin, dass den vielfältigen Interessen der Mitglieder respektive Aktionäre eine sehr starke Stellung des Vorstands gegenübersteht; dieser leitet die Gesellschaft in eigener, unbeschränkter und unbeschränkbarer Verantwortung. Ein wenig anders stellt sich die Situation zwar innerhalb der GmbH dar: Dort kann der Geschäftsführer durch die Gesellschafterversammlung angewiesen werden. Jedoch stehen hinter den jeweiligen Gesellschaftern in der Regel – vor allem im kommunalen Bereich – juristische Personen, bei denen wiederum Kollektivorgane wie beispielsweise der Stadtrat entscheiden. Und auch dort herrscht regelmäßig ein großer Meinungspluralismus. Der Aufsichtsrat soll daher nicht zuletzt sicherstellen, dass die jeweilige Gesellschaft im Sinne dieser Meinungsvielfalt geleitet wird.

WP/StB Robert Dobroschke
Prüfungsnahe Beratung
VdW Bayern
MÜNCHEN

RA Andreas Gissendorf
Prüfungsnahe Beratung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Letztlich spiegelt sich in dieser Meinungsvielfalt auch der Rahmen für die Geschäftspolitik wider: Neben der gesetzlich vorgesehenen Überwachung des geschäftsführenden Organs sehen die Mustersatzungen des GdW für Wohnungsunternehmen die Beratung des Vorstands als Aufgabe des Aufsichtsrats vor. Dabei kann er insbesondere durch Zustimmungsvorbehalte entscheidenden Einfluss auf die Geschäftspolitik nehmen; regelmäßig können dabei bereits im Vorfeld die verschiedenen Meinungen kommuniziert werden, sodass diese hinreichende Berücksichtigung in der Entscheidung des Vorstands finden.

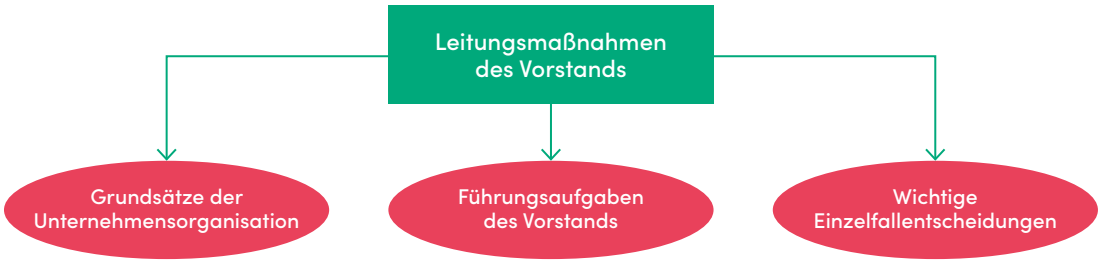
Aufgaben und Haftung des Aufsichtsrats

Sowohl das Aktiengesetz (AktG) als auch das Genossenschaftsgesetz (GenG) weisen dem Aufsichtsrat die Aufgabe zu, die Geschäftsführung des Vorstande zu überwachen. Geschäftsführung bedeutet jedoch nicht jedwedes Handeln des Vorstands. In diesem Zusammenhang sind Leitungsmaßnahmen des Vorstands gemeint. Dies betrifft die Grundsätze der Unternehmensorganisation, konkrete Führungsaufgaben des Vorstands oder aber auch wichtige Einzelfallentscheidungen, die maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft haben (beispielsweise Neubauvorhaben oder die Gründung von Tochterunternehmen).

Daraus folgt jedoch auch, dass eine Kompetenzüberschreitung vorliegt, wenn der Aufsichtsrat darüber hinaus das Alltagsgeschäft überwacht. Eine solche Totalüberwachung ist gesetzlich nicht vorgesehen; ferner erweitert eine solche Über-

Bilder: VdW Bayern

Leitungsmaßnahmen des Vorstands



wachung den Haftungsrahmen für den Aufsichtsrat erheblich.

Die Erhöhung des Haftungsrisikos ist schon deshalb brisant, weil die Tätigkeit des Aufsichtsrats ein Nebenamt darstellt. Auch der versierteste Aufsichtsrat wird regelmäßig nicht sämtliche Details und die dahinterstehenden Einzelfragen ohne Weiteres überblicken können – ist aber eine tiefgreifende Einbindung in die Geschäftsführung gewünscht, müssen auch solche Detailfragen bekannt sein und deren Folgen in die Entscheidung mit einfließen.

Nicht nur vor dem Hintergrund einer klaren Kompetenzaufteilung und einer drohenden Erweiterung des eigenen Haftungsrahmens, aber vor allem auch aus arbeitsökonomischen Gründen ist daher dringend zu empfehlen, dass Aufsichtsräte sich um das „Grobe und Ganze" kümmern und ausschließlich in Einzelfällen tiefergehende Prüfungen vornehmen. Die in diesem Zusammenhang oft kommunizierte Sorge, gegebenenfalls doch etwas zu übersehen, ist unbegründet. Der Vorstand hat die originäre Pflicht, den Aufsichtsrat über alle Leitungsmaßnahmen so umfassend und regelmäßig zu informieren, dass dieser mit den mitgeteilten Informationen eine hinreichende Entscheidungsgrundlage erhält und seinen Aufgaben nachkommen kann.

Genügen die Informationen diesen Anforderungen nicht, liegt eine Pflichtverletzung des Vorstands vor. Der Aufsichtsrat kann sich demnach prinzipiell darauf verlassen, dass der Vorstand seinen Pflichten nachkommt. Nur wenn die Informationen erkennbar nicht ausreichen oder aber offensichtlich Lücken oder Fehler aufweisen, ist eine gezielte Nachfrage angezeigt.

Die Überprüfung vorgelegter Unterlagen ist durch fortlaufende Aufsichtsratsprüfungen zu ausgewählten Unternehmensbereichen, anlassbezogen oder zufällig, zu ergänzen. Der Aufsichtsrat kann ›

Bad Homburger Inkasso

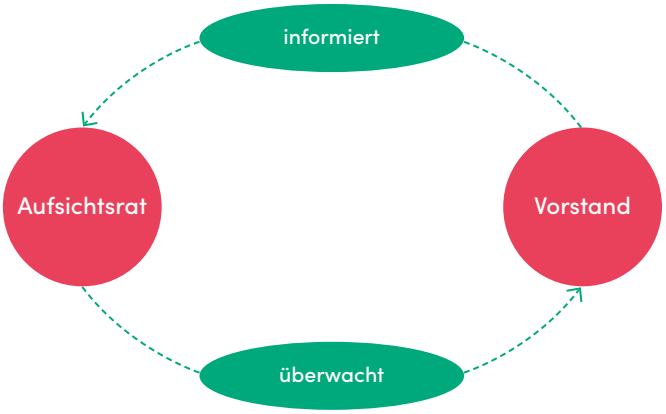
IHR PARTNER IM FORDERUNGSMANAGEMENT.

Ihre Mieter sind mit Mietzahlungen oder Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen im Rückstand? Als marktführendes Kompetenzcenter der Sparkassen-Finanzgruppe bieten wir Ihnen passgenaue Lösungen für laufende und beendete Mietverhältnisse. Dabei profitieren Sie von unserer Rahmenvereinbarung mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

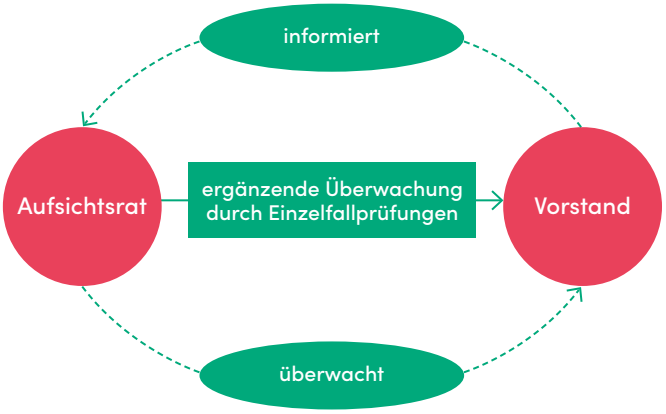
Ein Anruf genügt: Wir beraten Sie gern.
Bad Homburger Inkasso GmbH
Konrad-Adenauer-Allee 1–11 • 61118 Bad Vilbel
Tel. 06101 98911-313 • Fax 06101 98911-508
vertrieb@bad-homburger-inkasso.com
www.bad-homburger-inkasso.com

Finanzgruppe

Kreislauf von Information und Überwachung



Ergänzende Überwachung durch Einzelfallprüfungen



die Prüfungshandlungen entweder selbst oder aber durch externe Dritte durchführen. Letzteres bietet sich vor allem dann an, wenn die Komplexität der zu prüfenden Bereiche steigt. Denn auch hier gilt: Wird durch den Aufsichtsrat geprüft, muss inhaltlich und sachlich umfassend geprüft werden. Bleiben Missstände aufgrund mangelnder Kenntnis unentdeckt, führt dies nicht zu einem Entfall des Verschuldens. Denn in diesem Fall ist der Aufsichtsrat verpflichtet, sich die notwendige Sachkunde zu verschaffen.

Insofern unterscheiden sich diese konkreten Prüfungshandlungen von der regulären begleitenden Überwachung; während bei Letzterer die Entscheidungsgrundlage durch den Vorstand aufbereitet und im Wesentlichen einer Plausibilitätskontrolle durch den Aufsichtsrat unterzogen werden muss, kann bei tiefgehenden Einzelfallprüfungen erwartet werden, dass die zu prüfenden Geschäftsvorgänge auch im Detail nachvollzogen und verstanden werden.

Folgerungen für die konkrete Tätigkeit

In der täglichen Praxis gilt es für den Aufsichtsrat, die richtige Balance aus Überwachung und Beratung des Vorstands unter Berücksichtigung eigener Haftungsrisiken zu finden. Hier ist zunächst die klare Aufteilung der Kompetenzen von Vorstand und Aufsichtsrat entscheidend, sodass die Geschäftsführung ordnungsgemäß organisiert werden kann. Dies drückt sich in der Regel durch Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat aus.

Im nächsten Schritt muss der Aufsichtsrat sich ein klares Bild von der konkreten Organisation des Gesellschaftsbetriebs verschaffen: Liegt ein Organigramm vor und wird danach gehandelt? Wird über Änderungen berichtet? Sind die wesentlichen Prozesse innerhalb der Gesellschaft definiert und sehen diese auch Kontrollen vor? Wie erfolgt beispielsweise der Durchlauf einer Rechnung, wer prüft diese und wer führt Zahlungen durch?

Weiterhin fallen darunter auch die Bereiche Planungswesen, Controlling und Risikofrüherkennungssystem. Auch hier obliegt es dem Aufsichtsrat, ein entsprechendes Reporting durch den Vorstand einzufordern: Werden jährlich Wirtschaftspläne vorgelegt? Ist die prognostizierte Entwicklung plausibel? Steht diese in Einklang mit der Unternehmenspolitik? Werden Planabweichungen systematisch untersucht? Hat der Vorstand Risiken für die Gesellschaft definiert und überwacht er diese regelmäßig?

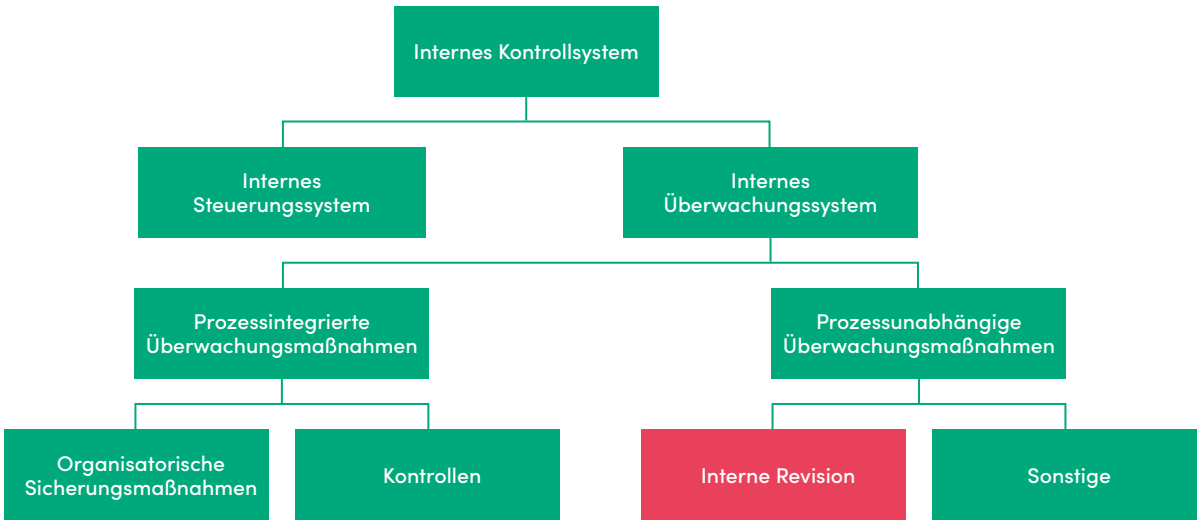
Risiken können sich finanziell (zum Beispiel Kapitaldienstbelastung, Eigenkapitalrendite), operativ (zum Beispiel Leerstandsquote, Fluktuationsrate), aber auch abstrakt (zum Beispiel mietrechtliche Rahmenbedingungen, Grundstücksbeschaffung) ausdrücken.

In erster Linie erfolgt der Informationsaustausch im Rahmen von gemeinsamen Sitzungen, in denen der Vorstand den Aufsichtsrat in den genannten Bereichen informiert und gegebenenfalls entsprechende Beschlüsse einholt. Die Aufbereitung der Informationen, der Umfang und die Intensität der Beratungen sind dabei individuell an die Gegebenheiten der Gesellschaft anzupassen.

Daneben sollte sich der Aufsichtsrat auch in Einzelfällen selbst vergewissern, wie die Verhältnisse tatsächlich sind. In der Praxis dominiert hier die – meist unangekündigte – Kassenprüfung durch den Aufsichtsrat. Hier sollte sich der Aufsichtsrat jedoch selbst breiter aufstellen (oder gegebenenfalls sachverständige Dritte einschalten), um weitere Unternehmensbereiche beziehungsweise Abläufe innerhalb der Gesellschaft zu prüfen. Idealerweise sollte der Aufsichtsrat auch einen Revisionsplan erstellen und über einen Zeitraum von mehreren Jahren sämtliche Bereiche der Gesellschaft einmal beleuchten.

Bilder: VdW Bayern

Interne Revision als Teil des IKS



Fazit

Der Aufsichtsrat trägt eine große Mitverantwortung für den dauerhaften Erfolg der Gesellschaft. Er ist Bindeglied zwischen Mitgliedschaft beziehungsweise Gesellschafter und Vorstand. Dabei überwacht und berät er den Vorstand. Hierbei hat er besondere Sorgfaltspflichten umzusetzen: Er muss die Geschäftsführungsorganisation angemessen gestalten, das heißt insbesondere eine sachgerechte Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen und das Geschäftsführungsinstrumentarium des Vorstands überwachen. Dies geschieht zu einem großen Teil über die Informationsvermittlung des Vorstands in gemeinsamen Sitzungen. Daneben sollte der Aufsichtsrat auch einzelfallbezogen abgegrenzte Bereiche der Gesellschaft im Detail überwachen.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema Aufgaben und Haftung des Aufsichtsrats. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

FACHKOMPETENZ FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

ALLE RECHTLICHEN UND STEUERLICHEN ASPEKTE IN EINEM BAND

Die Autoren stellen die rechtlichen und steuerlichen Voraussetzungen für den Anspruch auf staatliche Begünstigungen vor. Sie fassen alle hierfür relevanten Fragen und Antworten zusammen und helfen Genossenschaften, ihr Projekt kalkulierbar und nachhaltig rentabel zu machen.

161 Seiten | **49,95 €**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
shop.haufe.de/toptitel-immobilien
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

Der Wert einer Liegenschaft wird am besten durch direkten Vergleich mit Kaufpreisen von möglichst identischen Immobilien bestimmt. Auch bei der Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Mangels Kauffällen wird in der Praxis jedoch meistens das finanzmathematische Verfahren genutzt.

Von Bernhard Hiebeler

Ein Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Ein Erbbaugrundstück ist ein mit einem solchen Recht belastetes Grundstück.

Da in der Praxis gerade für Geschosswohnungsbau im Erbbaurecht aufgrund des geringen Marktaufkommens häufig keine oder nur eine sehr geringe Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen, ist eine Bewertung durch direkten Vergleich meist nicht möglich. Eine Bewertung kann in solchen Fällen nur durch einen mittelbaren Vergleich vorgenommen werden. Dabei wird ein finanzmathematischer Wert ermittelt, der zunächst keinen direkten Bezug zum Immobilienmarkt hat und erst mittels eines Faktors an den Markt angepasst werden kann.

Bernhard Hiebeler
Sachverständiger für Immobilienbewertung VdW Bayern
MÜNCHEN

Diese Marktanpassungsfaktoren geben im Idealfall das durchschnittliche Verhältnis von geeigneten Verkaufspreisen für Erbbaurechte beziehungsweise Erbbaugrundstücke zu ihren jeweiligen finanzmathematischen Werten an.

Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die am 1. Januar 2022 in Kraft treten wird, verwendet die Begriffe Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktor. Sofern die allgemeinen Wertverhältnisse nach Verwendung von Erbbaurechts- beziehungsweise Erbbaugrundstücksfaktor noch nicht ausreichend berücksichtigt sind, kann nach neuer ImmoWertV zusätzlich eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge vorgenommen werden.

Finanzmathematischer Wert

Nach den derzeit noch gültigen Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) besteht der Wert eines Erbbaurechts nicht nur aus dem Wert des Gebäudes, das der Erbbauberechtigte errichtet hat, sondern zusätzlich aus einem Bodenwertanteil, obwohl der Erbbauberechtigte nicht Eigentümer des Bodens ist, sondern nur das Recht hat, diesen zu bebauen.

Dem liegt folgende Überlegung zugrunde: Ein Erbbaurecht wird meist gegen Zahlung eines jährlichen Erbbauzinses vergeben, der in Abhängigkeit vom Wert des unbelasteten Bodens bestimmt wird. Steigt dieser Bodenwert nun schneller als die aufgrund von Vertrag und Gesetz erzielbaren Erbbauzinsen, entsteht für den Erbbauberechtigten ein Vorteil im Vergleich zu einem Neuvertrag. Denn bei Neuabschluss eines Erbbauvertrags würde nun ein höherer Erbbauzins vereinbart. Der Gegenwartswert (=Barwert) dieses Vorteils über die vertragliche Restlaufzeit entspricht dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Um diesen Bodenwertanteil des Erbbaurechts mindert sich der Wert des Bodens aufgrund der Belastung mit dem Erbbaurecht, wie die nachfolgende Abbildung 1 auf Seite 85 zeigt[1]. Dieser Darstellung ist zu entnehmen, wie sich die Erträge aus der Bewirtschaftung des Grundstücks auf Erbbaurecht und Erbbaugrundstück im Zeitlauf verteilen. Die Barwerte dieser Ertragsteile entsprechen dem Wert von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück. Zusammen ergeben beide den Wert des Volleigentums, wenn alle Berechnungen mit demselben Zinssatz durchgeführt werden.

Abbildungen: VdW Bayern

Optionen

Dabei wird deutlich, dass es mehrere Berechnungsmöglichkeiten gibt. So wird bei der Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts in den WertR 06 der Barwert des Gebäudereinertrags berechnet. In der neuen ImmoWertV hingegen wird dazu der Wert des Volleigentums um den Wert des unbelasteten Bodens vermindert.

Die neue ImmoWertV bietet zudem nun auch die Möglichkeit, bei der Bestimmung der Barwerte von marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins jeweils unterschiedliche Zinssätze zu verwenden. Dadurch lassen sich unter anderem unterschiedliche relative Steigerungen berücksichtigen.

Bilanzierung

Der in der Abbildung 1 dargestellte Bodenwertanteil ergibt sich durch den Vergleich mit dem Wert eines unbelasteten Grundstücks.

Ein unterhalb der marktüblich vereinbarten Erbbauzinsen vereinbarter Erbbauzinssatz kann bei der Bewertung des Gebäudes auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Höhe des kapitalisierten Vorteils dem Gebäude zugerechnet werden. Diese Vorgehensweise gilt aber nicht nur für Bilanzierungszwecke, sondern kann auch auf die Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken insgesamt übertragen werden.

Entwicklung des Wertes

Anders als Volleigentum ermöglicht ein Erbbaurecht die Nutzung des Grundstücks nicht auf Dauer, sondern für einen begrenzten Zeitraum. Dies führt dazu, dass der zunächst aufgrund steigender Bodenpreise entstandene Vorteil nach und nach schwindet, wenn der Ablauf des Erbbaurechts näher rückt. Denn mit Ablauf des Erbbaurechts fallen die Nutzungsrechte an dem Grundstück wieder vom Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer zurück.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt vereinfacht an einem Beispiel, wie sich der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks während der Vertragslaufzeit verändern kann. Der hier ausgewiesene Wert des Erbbaurechts entspricht dem Bodenwertanteil ohne Gebäude. Im Verhältnis zum Wert des Bodens in unbelastetem Zustand nimmt der Wert des Erbbaugrundstücks hier zunächst ab und steigt dann aber ab einem gewissen Zeitpunkt wieder an, bis er am Ende der Laufzeit wieder den Wert des unbelasteten Bodens erreicht.

Der Wert des Erbbaugrundstücks kann sich gegenüber dem Wert des unbelasteten Grundstücks (Bodenwert) dabei während der Vertragslaufzeit in erheblichem Maße ändern, wie die folgende Abbildung 3 für unterschiedliche Bodenwertsteigerungen und Erbbauzinsanpassungen verdeutlicht.

In Ballungsräumen sind die durchschnittlichen Bodenwertsteigerungen bei Bauland für Geschosswohnungsbauten teilweise noch höher als in der Abbildung dargestellt. So ist das Preisniveau von Wohnbauland in München von 1960 bis 2020 jährlich um durchschnittlich 7 % gestiegen. Vor 1960 wurden meist keine Wertsicherungsklauseln für den Erbbauzins vereinbart. Deshalb ist auch die Entwicklung bei Fehlen einer Wertsicherungsklausel dargestellt.[2] ›

Abb. 1:

Verteilung der Erträge auf Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

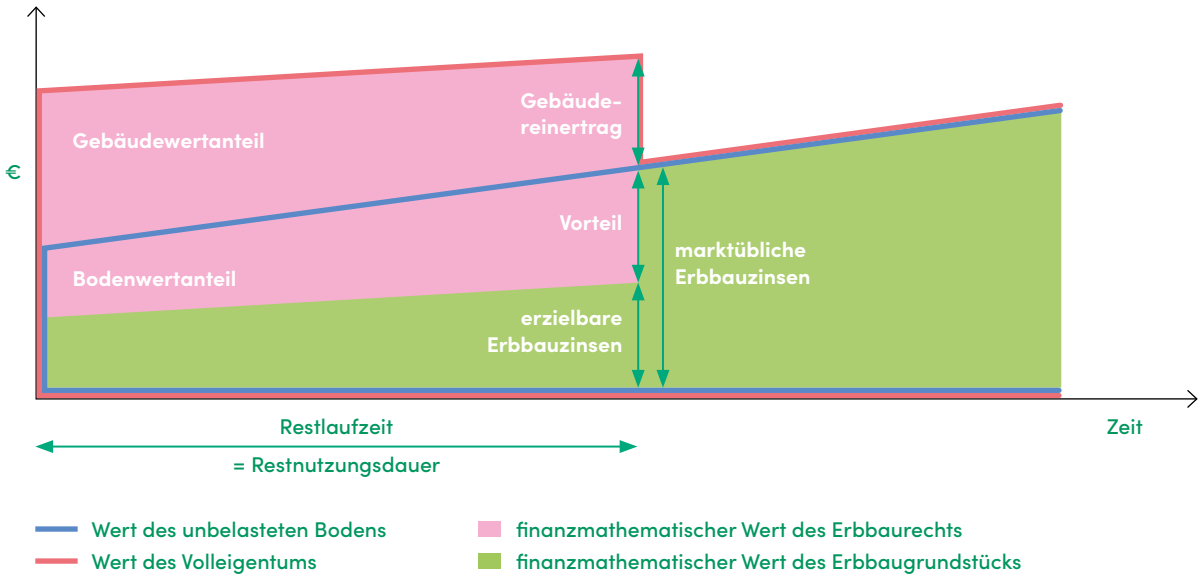


Abb. 2:

Entwicklung des Bodenwerts und des Werts des Erbbaurechts während der Vertragslaufzeit

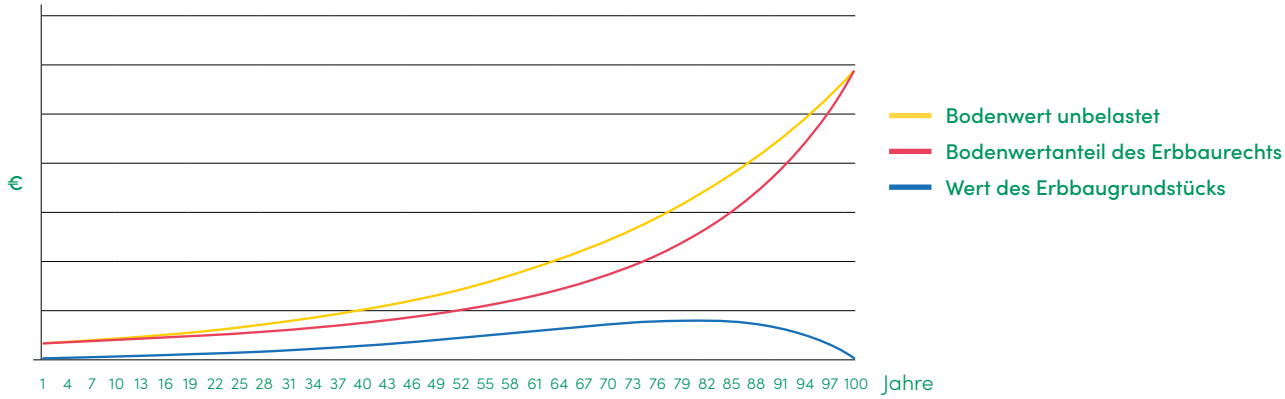
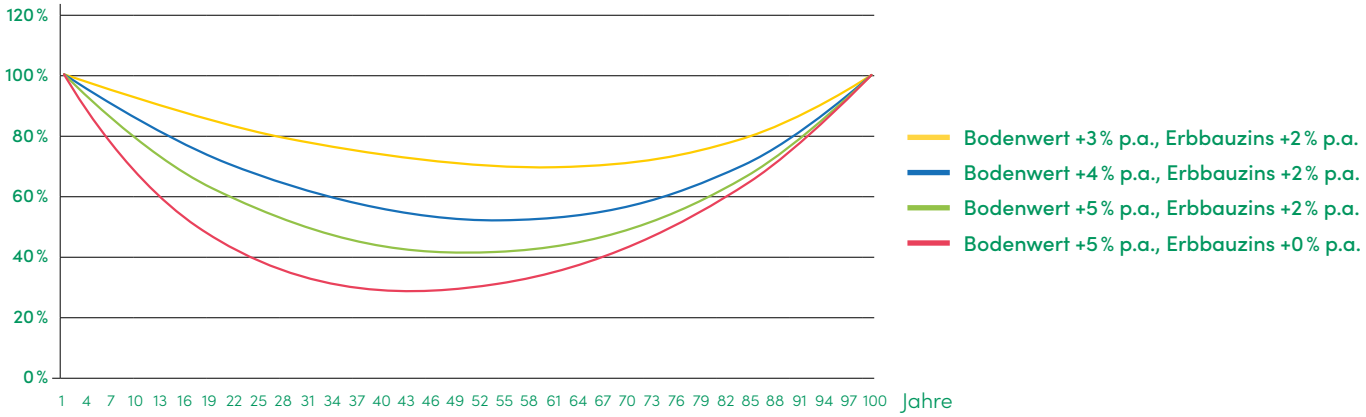


Abb. 3:

Entwicklung des Anteils des Erbbaugrundstücks am Wert des unbelasteten Grundstücks während der Vertragslaufzeit



Der Markt

Wie eingangs geschildert, bedarf der finanzmathematisch ermittelte Wert noch der Anpassung an den Markt. Eine Anpassung ist nur erforderlich, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz von Eingangsgrößen wie dem Kalkulationszinssatz berücksichtigt ist. Gerade für Geschosswohnungsbauten stehen bislang kaum Vergleichspreise für eine Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Aufgrund der sich verändernden Vergabepolitik bei den Kommunen ist damit zu rechnen, dass in Zukunft häufiger Transaktionen in diesem Marktsegment stattfinden. Eine vermehrte Neuvergabe von Grundstücken im Erbbaurecht kann aber nur allmählich dazu führen, dass die Verkaufszahlen von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken steigen und sich damit die Voraussetzungen für die Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren verbessern.

Fazit

Die Novellierung der ImmoWertV betrifft auch die Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken. In der Praxis hat vor allem der Ankauf des Erbbaugrundstücks durch den Erbbaurechtsnehmer erhebliche Relevanz. —

[1] Vor allem bei Erbbaurechten mit einer vergleichsweise kurzen Restlaufzeit ist zudem die Entschädigungsregelung bei Ablauf des Erbbaurechts zu berücksichtigen. Darauf wird im Folgenden nicht eingegangen. Es wird hier unterstellt, dass Restlaufzeit und Restnutzungsdauer gleich lang sind.

[2] Auch bei Fehlen einer Wertsicherungsklausel ist gemäß Rechtsprechung des BGH eine Anpassung des Erbbauzinses möglich, wenn die Lebenshaltungskosten seit Vertragsschluss um mehr als 150 % gestiegen sind. Dies bleibt bei dieser Abbildung unberücksichtigt.

Weitere Informationen und Beratung:
www.gdw-pruefungsverbaende.de

Abbildungen: VdW Bayern

Passt.

Alles passt, nur der Software-Anbieter nicht?

Finden Sie jetzt den passenden Partner für HR- oder Immobiliensoftware – mit unserer umfassenden Anbietersuche auf Softwarevergleich.de

Softwarevergleich.de
Ihr Software-Anbieter-Anbieter

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Dekarbonisierungsstrategie – Umsetzungsschritte im Unternehmen

Die europäischen und nationalen CO_2-Minderungen sind gesetzlich kodifiziert und geben auf volkswirtschaftlicher Ebene Zielgrößen vor. Entscheidend für die Zielerreichung ist aber das Herunterbrechen der Ziele auf die Unternehmensebene. Nur so wird für den individuellen Gebäudebestand die Realisierbarkeit sichtbar.

Von Ingeborg Esser und Christian Gebhardt

In der DW (DW 9/2021, Seite 76 ff.) wurde das Thema „Standardisierung der CO_2-Berichterstattung“ bereits beschrieben. Im aktuellen Beitrag geht es nun darum, auf der Grundlage der Klimaschutzziele eine Dekarbonisierungsstrategie für Wohnungsunternehmen abzuleiten.

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin GdW, Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

Bausteine der Dekarbonisierungsstrategie

Die erfolgreiche Umsetzung der Klimaschutzziele im Wohnungsunternehmen setzt im ersten Schritt eine Integration in die langfristige **Unternehmensstrategie** voraus. Diese legt grundlegende Ziele fest, die langfristig über den Fortbestand des Unternehmens bestimmen. Charakteristisch ist der Dreiklang aus Langfristigkeit, Gesamtheit und qualitativem Charakter.

Grundvoraussetzung bei der Strategiebildung und der Einbindung der Klimaschutzziele ist eine umfassende Abstimmung in den Entscheidungsgremien des Wohnungsunternehmens. Nur wenn die Anteilseigner (bei Genossenschaften die Mitglieder) beziehungsweise die Aufsichtsräte bei diesem Thema mit einbezogen werden, erreicht die gewählte Strategie den notwendigen Grad an Verbindlichkeit für die Unternehmensleitung.

Bei vielen Wohnungsunternehmen sind die Leitbilder bereits auf Nachhaltigkeitsziele ausgerichtet. Im Rahmen eines Nachhaltigkeitskonzeptes werden die Zielstellungen in den Bereichen der Ökonomie und Ökologie sowie Soziales miteinander verbunden. Ist die Dekarbonisierungsstrategie in die Unternehmensstrategie integriert, ist diese im zweiten Schritt mittels der konkreten **Unternehmensplanung** umzusetzen. Die strategischen Ziele beziehungsweise Leitbilder, die Ansprüche der Stakeholder und die Möglichkeiten (monetär und nichtmonetär) des Wohnungsunternehmens sind dabei in Einklang zu bringen.

Die Ausgestaltung der Unternehmensplanung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Unternehmensleitung, die am Maßstab der konkreten Verhältnisse des einzelnen Unternehmens auszuüben ist. Unternehmen der Wohnungswirtschaft verfügen in der Regel über eine langfristige Unternehmensplanung von bis zu zehn Jahren. Betrachtet man die Einsparziele für den Gebäudebereich bis 2030, wird erkennbar, dass eine Anpassung der langfristigen Planung unbedingt erforderlich ist, wenn man bisher noch keine Dekarbonisierungsstrategie im Unternehmen implementiert hat.

WP Christian Gebhardt
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung GdW, Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

Ausgehend von der strategischen Planung wird für einen Zeitraum von fünf Jahren eine Mittelfristplanung erstellt, die einmal jährlich auf der Basis der jeweils aktuell vorhandenen Daten erneuert wird. Auf der Grundlage der konkreten Ziele aus der Dekarbonisierungsstrategie werden die CO_2-Verbräuche ein wesentlicher Parameter im Rahmen der Unternehmensplanung sein.

Portfoliomanagement und Portfolioanalyse

Aufbauend auf der Unternehmensplanung ist die **Portfolioanalyse** ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie im Wohnungsunternehmen.

Bilder: GdW

Vorrangiges Ziel der Portfolioanalyse in Bezug auf die Dekarbonisierungsstrategie ist es, einen Überblick über den energetischen Zustand und die CO_2-Verbräuche des Immobilienbestandes zu haben. Für diesen umfassenden Überblick ist es notwendig, dass Zahlen aus dem Rechenwerk, Daten aus der Wohnungsverwaltung, technische Daten und qualitative Faktoren erhoben und zu einer Gesamtbewertung zusammengefügt werden. Neben den wesentlichen Faktoren wie Standort- und Objektattraktivität, die Marktakzeptanz und die Rentabilität gehört nun auch der CO_2-Verbrauch der Gebäude dazu.

Aufbauend auf der Portfolioanalyse ist die Frage zu beantworten, mit welchen Maßnahmen eine Reduzierung des CO_2-Verbauchs im Gebäudebestand erreicht werden kann und welche Effizienzzielwerte angestrebt werden.

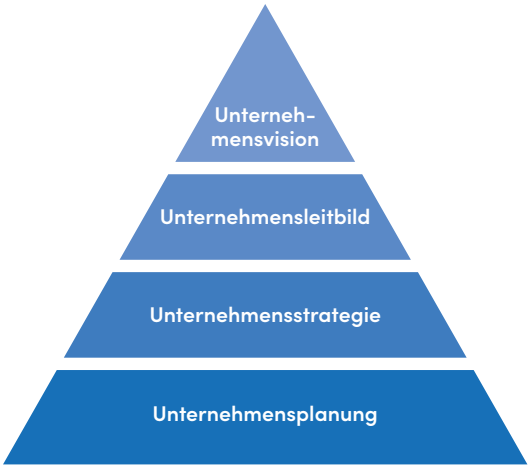
Hier bietet es sich an, zwischen kurzfristigen **Maßnahmen zur Energieeinsparung** und langfristigen, umfassenden Maßnahmen zu unterscheiden. Kurzfristige geringinvestive Maßnahmen betreffen in der Regel das Energiemanagement der Gebäude sowie die Nutzerunterstützung. Hierfür ist es notwendig, dass die entsprechenden Daten vorliegen. Denn „man kann nichts verbessern, was man nicht misst“, so formulierte es Prof. Dr. Viktor Grinewitschus in dem Forschungsprojekt „BaltBest – Digitalisierung der Heizungstechnik“. Im Bereich der Heizungsanlagen ist festzustellen, dass viele Wärmeerzeuger überdimensioniert sind. Dies betrifft auch sanierte Heizungsanlagen. Eine kontinuierliche Überwachung der Anlagen ist notwendig, um ineffiziente Anlagen zu erkennen und Daten für eine optimale Auslegung im Sanierungsfall zu erhalten. Durch digitale Thermostate sowie Sensorik (zum Beispiel Fenster auf = Heizung aus) können die Nutzer darüber hinaus in einem energieeffizienten Verhalten unterstützt werden.

Berichtswesen und Controlling

Auf der Grundlage der Portfolioanalyse wird dann der Investitionsplan erstellt, der wiederum in die mehrjährige **Wirtschafts- und Finanzplanung** einfließt. Es sollten sowohl die wirtschaftlichen als auch die liquiditätsmäßigen Auswirkungen der Maßnahmen dargestellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Prüfung der Aktivierungsfähigkeit von Modernisierungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung. Die Planung dieser Maßnahmen selbst, aber auch die Untersuchung ihrer bilanziellen Auswirkungen, das heißt in welchem Umfang die Modernisierungsmaßnahmen aktivierungspflichtig sind beziehungsweise in welchem Umfang sie Erhaltungsaufwand darstellen, ist ein wichtiger Bereich der Planung, Steuerung und Kontrolle im Wohnungsunternehmen.

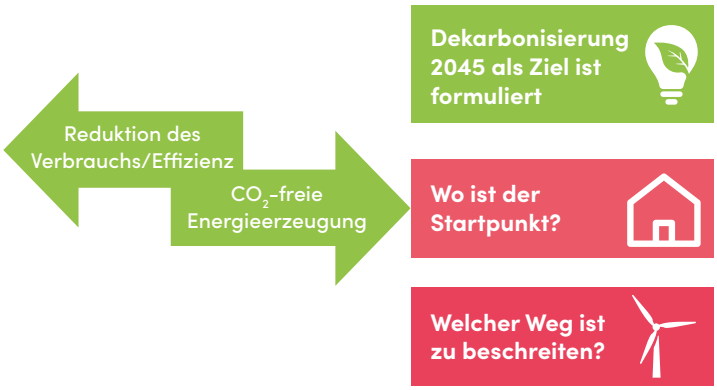
Im Rahmen der externen Berichterstattung ist über die Dekarbonisierungsstrategie in der Chancen- und Risikoberichterstattung im **Lagebericht** ›

Vorgehensweise zur Strategieentwicklung und Strategieimplementierung



Quelle: GdW, nach GdW Arbeitshilfe 76: Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen, Mai 2016; Darstellung: DW

Erarbeitung einer individuellen Strategie



Quelle: VdW Rheinland Westfalen; Darstellung: DW

CO_2-Monitoring

Der GdW hat zusammen mit einer Reihe von Wohnungsunternehmen und in Abstimmung mit der Initiative Wohnen 2050 die GdW-Arbeitshilfe 85 erarbeitet. Damit ist eine Empfehlung für eine brancheneinheitliche Methodik zur Ermittlung von CO_2-Emissionen entstanden.

Download und Bestellung unter www.gdw.de oder bestellung@gdw.de

zu berichten. Darüber hinaus ist auch eine Berichterstattung über die Zielerreichung in der Analyse über den Geschäftsverlauf aufzunehmen. Formulierungsbeispiele in verschiedenen Abschnitten des Lageberichts:

- **Geschäftsverlauf:** Das Wohnungsunternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an drei Objekten energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO_2-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und die Heizungsanlagen ausgetauscht beziehungsweise auf einen anderen Energieträger umgestellt.
- **Soll-Ist-Vergleich:** Die bestehende Strategie zur CO_2-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden. Eine geplante energetische Sanierungsmaßnahme musste zeitlich verschoben werden.
- **Prognosebericht:** Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen alle Gebäude, die vor dem Jahr 1970 erbaut wurden, energetisch saniert werden. Für das Geschäftsjahr 2022 sind in der Planung fünf Gebäude für die Sanierung vorgesehen.

Befragungsergebnisse zur Umsetzung

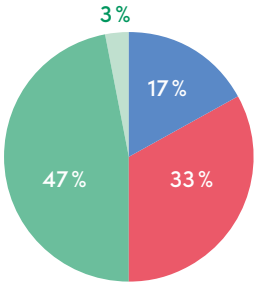
Eine im Oktober 2021 durchgeführte Befragung von 36 Genossenschaften mit Spareinrichtung zum Umsetzungsstand der CO_2-Bilanz, Klimastrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung ergab folgendes Ergebnis: Knapp zwei Drittel haben eine CO_2-Bilanz für ihren Gebäudebestand bereits erstellt oder

Maßnahmen im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie

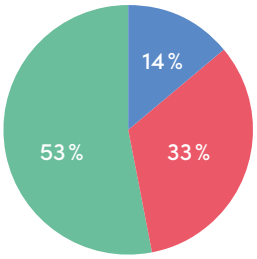
Was sollten Wohnungsunternehmen tun?	
Fernwärme (Netze öffentlich)	Infos von Fernwärmeanbieter erfragen: Strategie, CO_2-Preisentwicklung, alle Gebäude Niedertemperatur-fit machen, statt wenige Gebäude als EH 55
Wärmenetze (eigene Netze)	lokale erneuerbare Energien erschließen (vor allem PV und Wärmepumpen), Gebäude Niedertemperatur-fit machen
Alle Gebäude	· Energieverbrauch und CO_2-Emissionen der eigenen Gebäude kennen · Heutige Vielverbraucher identifizieren und dort Mittel hinlenken · Energieeinsparungen durch Anlagenoptimierung · Möglichkeiten des GEG und EEG sowie der BEG nutzen · Installation von PV-Anlagen und Stromnutzung bei Neubau und Modernisierungen prüfen · eigene Klimastrategie entwerfen

CO_2- Bilanzen, Klimastrategien und Nachhaltigkeitsberichte[1]

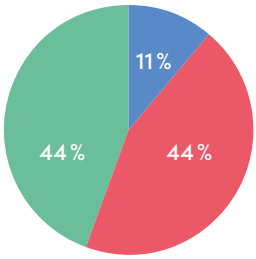
„Wurde bereits bzw. wird eine CO_2-Bilanz für den vermieteten Gebäudebestand erstellt?“



„Wurde bereits bzw. wird eine Klimastrategie zur Erreichung der Klimaziele für den vermieteten Gebäudebestand im Unternehmen etabliert?“



„Wurde bereits bzw. wird ein Nachhaltigkeitsbericht erstellt?“



Ja Nein In Planung keine Angabe

[1] Befragungsergebnisse von 36 Genossenschaften mit Spareinrichtung, Oktober 2021

Bilder: GdW

planen sie, ebenfalls zwei Drittel haben eine Strategie zur Erreichung der Klimaziele für den vermieteten Gebäudebestand im Unternehmen etabliert oder planen es. 11 % der Genossenschaften mit Spareinrichtung haben bereits einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt und 44 % planen dies (siehe Abbildungen).

„Taktik lässt sich von Erfolg ableiten. Strategie nicht. Strategie ist die langfristige, nicht unmittelbar erkennbare Führung eines Systems über längere Zeiträume. Gute Strategie muss in erster Linie auf Logik aufbauen, weniger auf intuitiv abgeleiteter Erfahrung!“

Bolko von Oetinger
Boston Consulting Group

Fazit

Angesichts der hohen Energieeinsparziele im Gebäudebestand und der Diskussion um eine (Nicht-) Umlagefähigkeit der CO_2-Kosten werden sich Wohnungsunternehmen intensiv mit dem Thema CO_2-Emissionen im Wohnungsbestand auseinandersetzen müssen. CO_2 wird damit zu einer wesentlichen Steuerungsgröße im Portfoliomanagement. Voraussetzung ist eine entsprechende Dekarbonisierungsstrategie und eine sachgerechte Ermittlung der CO_2-Emissionen. Im Vorfeld sollte geprüft werden, ob im Unternehmen ausreichend personelle Ressourcen vorhanden sind, um diese Aufgaben zu bearbeiten. Gerade kleine Wohnungsunternehmen werden auf externen Sachverstand zurückgreifen müssen.

Der GdW hat in Zusammenarbeit mit einer Reihe von Wohnungsunternehmen und in Abstimmung mit der Initiative Wohnen 2050 die Arbeitshilfe 85 für eine brancheneinheitliche Methodik zur Ermittlung von CO_2-Emissionen erarbeitet. Die Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema Dekarbonisierungsstrategie. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die ESG-Transformation befindet sich in der Immobilienwirtschaft noch am Anfang und es fehlt an Standards und Praxisbeispielen.

Hier bietet das **erste, umfassende Praxishandbuch zum Thema „Environmental Social Governance“** einen Überblick über nationale und europäische Regularien sowie aktuelle Marktentwicklungen. Es zeigt die Bedeutung von ESG-Anforderungen u.a. bei Neubau und Sanierung, Immobilienmanagement, Investment-Prozessen und Immobilienbewertungen.

ISBN 978-3-648-15078-8
Buch: **69,95 €** [D]

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Erneute Verschärfung des Geldwäschegesetzes

Zum 1. August 2021 trat eine weitere tiefgreifende Änderung des Geldwäschegesetzes (GwG) in Kraft, um europaweit effektiver gegen Geldwäsche vorgehen zu können. Auch Wohnungsunternehmen unterfallen den neuen Regelungen und müssen daher Eintragungen im Transparenzregister vornehmen lassen.

Von Robert Dobroschke und Michael Sparn

WP/StB Robert Dobroschke
Prüfungsnahe Beratung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Bereits mit der vierten europäischen Geldwäsche-Richtlinie, die im Jahr 2015 in Kraft trat, zielte die EU-Gesetzgebung auf eine europaweite Integration der nationalen Transparenzregister ab. Mit den jeweiligen Transparenzregistern sollten insbesondere die sogenannten „wirtschaftlich Berechtigten" von Unternehmen identifiziert werden und somit Geldwäsche verhindert beziehungsweise mindestens erschwert werden.

Diese europäische Vernetzung wollte der Gesetzgeber in Deutschland zunächst über die einzelnen bereits vorhandenen Register (zum Beispiel Handelsregister, Genossenschaftsregister) erreichen, sodass das Transparenzregister nur als sogenanntes „Auffangregister" wirken sollte. Das Auffangregister sollte somit nur die Informationen enthalten, die nicht bereits in anderen Registern verfügbar waren. Spätestens mit dem Regierungsentwurf des Transparenzregister- und Finanzinformationsgesetz Geldwäsche (E-TraFinG Gw) vom 10. Februar 2021 erfolgte das Eingeständnis, dass dieses Ziel der europäischen Vernetzung nur über ein sogenanntes „Vollregister" erreicht werden kann. Die Folge ist, dass alle juristischen Personen des Privatrechts und Personengesellschaften ihren wirtschaftlich Berechtigten nun beim Transparenzregister melden müssen. Die europäischen Transparenzregister werden nunmehr über eine europäische Plattform vernetzt.

WP Michael Sparn
Stellvertretender Leiter Geschäftsbereich Wirtschaftsprüfung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Wer oder was ist der „wirtschaftlich Berechtigte"?

Wirtschaftlich Berechtigte sind gemäß § 3 Abs. 1 GwG **natürliche Personen**,

1. „in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle eine juristische Person, sonstige Gesellschaft oder eine Rechtsgestaltung [...] steht, oder
2. [...] auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird."

Dies präzisiert der Gesetzgeber in § 3 Abs. 2 GwG und geht bereits ab 25,0 % der Kapitalanteile, 25,0 % der Stimmrechte oder bei einer vergleichbaren Kontrolle, die eine natürliche Person mittelbar oder unmittelbar ausübt, davon aus, dass ein wirtschaftliches Interesse vorliegt. Das wirtschaftliche Interesse ist der Grund, aus der die Stellung als wirtschaftlich Berechtigter folgt. Wer als wirtschaftlich berechtigte Person im Rahmen des GwG angesehen wird, hat sich durch die neue Fassung nicht geändert.

Nun findet sich bei Wohnungsunternehmen in der Regel die Konstellation, dass Gebietskörperschaften (zum Beispiel bei kommunalen Wohnungsunternehmen), Körperschaften des öffentlichen Rechts (zum Beispiel bei kirchlichen Wohnungsunternehmen) oder eine Vielzahl natürlicher Personen (zum Beispiel Genossenschaften) Eigentümer sind; folglich hat in der Regel keine natürliche Person mittelbar

Abbildung: VdW Bayern

oder unmittelbar 25,0 % der Kapitalanteile, 25,0 % der Stimmrechte oder eine vergleichbare Kontrolle.

Für diese Fälle galt bereits bislang (und auch weiterhin) der gesetzliche Vertreter (also Geschäftsführer oder Vorstand) als wirtschaftlich Berechtigter. Neu ist allerdings, dass die sogenannte Mitteilungsfiktion des § 20 Abs. 1 GwG entfällt. Nach dieser Mitteilungsfiktion war in den oben genannten Fällen die Angabe des Geschäftsführers oder Vorstands im Handels- oder Genossenschaftsregister zur Erfüllung der geldwäscherechtlichen Pflichten des GwG bisher ausreichend.

Welche Pflichten gelten nun?

Nach den neuen Regelungen, welche mit dem TraFinG Gw am 1. August 2021 in Kraft traten, müssen juristische Personen des Privatrechts sowie eingetragene Personengesellschaften, die in § 19 Abs. 1 GwG aufgeführten Angaben der wirtschaftlich Berechtigten der registerführenden Stelle in elektronischer Form mitteilen. Bei eingetragenen Vereinen übernimmt die registerführende Stelle anhand der im Vereinsregister hinterlegten Daten die Eintragung ins Transparenzregister.

Die nach § 19 Abs. 1 GwG notwendigen Angaben sind:

1. Vor- und Nachname
2. Geburtsdatum
3. Wohnort
4. Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses
5. alle Staatsangehörigkeiten

Mit der letzten Änderung vom 1. August 2021 ist der Punkt „alle Staatsangehörigkeiten“ neu in das Geldwäschegesetz aufgenommen worden; bisher musste nur eine Staatsangehörigkeit respektive keine (sofern die Mitteilungsfiktion galt) angegeben werden. Hier ist dementsprechend besondere Aufmerksamkeit gefordert, um vollständige und zutreffende Angaben zu machen; andernfalls können Bußgelder drohen.

Dieser Meldepflicht ist laufend nachzukommen. Analog zu den Eintragungen in Handels- oder Genossenschaftsregister sind zukünftig also auch die Änderungen in Geschäftsführung beziehungsweise Vorstand dem Transparenzregister mitzuteilen.

Explizit vom Gesetzgeber als Pflicht ist in § 20 Abs. 1 GwG aber nicht nur die unverzügliche Mitteilung an das Transparenzregister genannt, sondern auch die Einholung, Aufbewahrung und Aktualität der notwendigen Informationen. Alle vier Pflichten (Einholung, Aufbewahrung, Aktualität, Mitteilung) sind bußgeldbewehrt.

Wo kann den Pflichten nachgekommen werden und gibt es Übergangsregelungen?

Das Transparenzregister wird von der Bundesanzeiger Verlag GmbH betrieben und ist online zu finden. Die Anmeldung respektive Registrierung erfolgt über die Homepage **www.transparenzregister.de**. Um die Mitteilung zur Eintragung von wirtschaftlich Berechtigten zu vereinfachen, bietet das Register einen Einreichungsassistenten an.

Für den Betrieb des Transparenzregisters müssen die beteiligten Unternehmen Gebühren entrichten (aktuell 4,80 € je Gebührenjahr und juristischer Person beziehungsweise Rechtsgestaltung). Zusätzich fallen Gebühren zum Beispiel für die ›

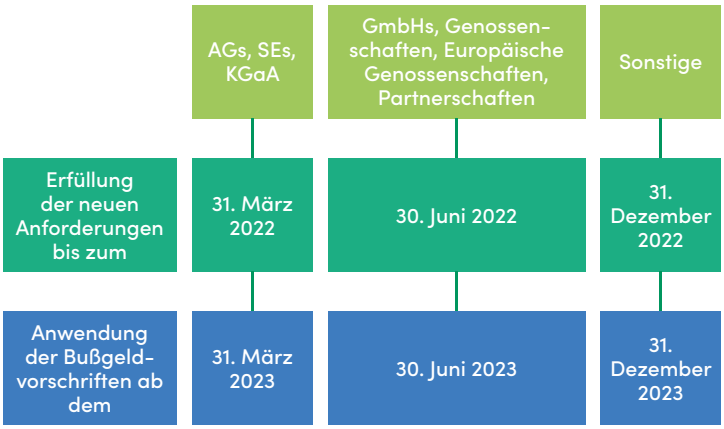
Axel Gedaschko, GdW-Präsident und Schirmherr des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft

„Innovative Lösungsansätze sind unverzichtbar, um sicheres und gutes Wohnen in Deutschland zu ermöglichen und zu verbessern.“

Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft
DW|2023

www.dw-zukunftspreis.de

Übergangsregeln



Einsichtnahme an (aktuell 1,65 € je abgerufenem Dokument). Die Einsichtnahme in das Transparenzregister wird bestimmten Behörden, den Verpflichteten gemäß § 2 Abs. 1 GwG sowie der Öffentlichkeit (in beschränktem Umfang) gewährt.

Für die erstmalige Mitteilung des wirtschaftlich Berechtigten an das Transparenzregister gelten folgende, nach Rechtsform gestaffelte Übergangsregelungen, wie sie die Abbildung verdeutlicht.

Diese Übergangsregelungen gelten allerdings nur für solche Unternehmen, die bislang unter die Mitteilungsfiktion fielen. Für Neugründungen nach dem 31. Juli 2021 gelten die neuen Vorschriften unmittelbar. Außerdem gilt die verzögerte Anwendung der Bußgeldvorschriften nur für die Ordnungswidrigkeiten aus den §§ 56 Abs. 1 Nr. 55, 58 bis 60 GwG, also für Verstöße im Zusammenhang mit der Umstellung auf das Vollregister. Die Höhe der Bußgelder richtet sich bei den genannten Vorschriften nach Art beziehungsweise Häufigkeit des Verstoßes; sie betragen bis zu 150.000 € respektive bei schwerwiegenden, wiederholten und systematischen Verstößen bis zu 1 Mio. € beziehungsweise dem Zweifachen des aus dem Verstoß gezogenen wirtschaftlichen Vorteils.

Werden die Eintragungen im Transparenzregister kontrolliert?

Durch die Bundesanzeiger Verlag GmbH oder von Amts wegen finden keine Kontrollen statt. Die registerführende Stelle ist allerdings ermächtigt, bei unklaren oder unvollständigen Angaben, die erforderlichen Informationen unter Fristsetzung nachzufordern.

Kontrollen sind vielmehr von den Verpflichteten gemäß § 2 Abs. 1 GwG, also zum Beispiel Kreditinstituten, Zahlungsinstituten, Kapitalverwaltungsgesellschaften, Rechtsanwälten (Ausnahme Prozessvertretung), Notaren, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern durchzuführen. Diese Verpflichteten müssen zum Beispiel bei der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen Einsicht in das Transparenzregister nehmen und gegebenenfalls sogenannte Unstimmigkeitsmeldungen abgeben.

Stellen die Verpflichteten Unstimmigkeiten zwischen den Angaben aus dem Transparenzregister und den ihnen zur Verfügung stehenden Angaben und Erkenntnissen bezüglich der wirtschaftlich Berechtigten fest, so ist dies unverzüglich zu melden. Erst nach einer entsprechenden Meldung erfolgt eine Prüfung durch die registerführende Stelle.

Bei dieser Prüfung kann die registerführende Stelle vom Erstatter der Unstimmigkeitsmeldung oder dem betroffenen Unternehmen die nötigen Informationen anfordern. Wenn sie zum Schluss kommt, dass die Informationen im Transparenzregister nicht stimmen oder sie dies nicht abschließend klären konnte, übergibt sie die Meldung mit allen vorhandenen Unterlagen an das Bundesverwaltungsamt zur weiteren Aufklärung.

Mit Eingang einer Unstimmigkeitsmeldung bis zur abschließenden Klärung der Unstimmigkeit ist auf dem jeweiligen Eintrag im Transparenzregister zu vermerken, dass die Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten einer Prüfung unterliegen. Die Prüfung dauert so lange an, bis die Unstimmigkeiten ausgeräumt werden konnten. Anschließend wird auch der Abschluss der Prüfung auf dem Eintrag im Transparenzregister vermerkt.

Fazit

Von der abermaligen Verschärfung des GwG sind diesmal alle Wohnungsunternehmen betroffen. Die Pflichten betreffen insbesondere die Mitteilung des wirtschaftlich Berechtigten, was in der Regel Vorstand beziehungsweise Geschäftsführung sein werden. Diesen Meldepflichten ist zudem laufend, also bei allen personellen Veränderungen in Vorstand respektive Geschäftsführung nachzukommen. Miet-/Kaufmakler sind außerdem verpflichtet, selbst Unstimmigkeitsmeldungen abzugeben, sofern sie unter den sogenannten umfassenden Pflichtenkatalog fallen.

Für Fragen stehen Ihnen die Autoren sowie Ihre Ansprechpartner in den Regionalverbänden gerne zur Verfügung. —

Auch Wohnungsunternehmen können Verpflichtete sein

Sogenannte Miet-/Kaufmakler (siehe DW 10/2020, Seite 76), die den umfassenden Pflichtenkatalog erfüllen müssen, sind verpflichtet, Unstimmigkeitsmeldungen abzugeben.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

Make BETTER DECISIONS

KLIMANEUTRALITÄT IM BESTAND 2045

Exklusives Insiderwissen für Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie für Immobilienverwaltungen

#EFFIZIENT

Effiziente Bauweisen und Technologien sowie aktuelle Fördermöglichkeiten

#BEST PRACTICE

Zukunftsfähige Modellprojekte, energetisch nutzwertige Materialien und Praxisbeispiele

#RECHTSSICHER

Aktuelle Rechtsprechung und Rahmenbedingungen – kompakt und verständlich

Alle 14 TAGE NEU

Jetzt 3 kostenfreie Ausgaben des Fachbriefings sichern

www.green-estate.de

Hier geht's zur Themen-Vorschau 2022

HAUFE. greenestate

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Wen betrifft die Mitteilungspflicht zum Lobbyregister?

Am 1. Januar 2022 trat das Gesetz zur Einführung eines Lobbyregisters für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und gegenüber der Bundesregierung in Kraft. Welche Auswirkungen hat dies für Unternehmen und Verbände der Wohnungswirtschaft?

Von Christian Gebhardt und Carsten Herlitz

Bei einer Interessenvertretung verpflichtet das Lobbyregistergesetz (LobbyRG), die Grundsätze integrer Interessenvertretung einzuhalten. Bestimmte Interessenvertreter müssen sich darüber hinaus in ein Lobbyregister eintragen. Beide Verpflichtungen setzen eine Betroffenheit unter dem Anwendungsbereich des Gesetzes voraus. Zunächst muss also Klarheit über die Begriffe der Interessenvertretung und des Interessenvertreters bestehen. Anlass des Gesetzes waren wenige – aber eben öffentlichkeitswirksame – Ereignisse unlauterer Interessenvertretung, die das öffentliche Vertrauen in die Politik und die Legitimität von Willensbildungs- und Entscheidungsprozessen von Parlament und Regierung beschädigt haben.

WP Christian Gebhardt
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Förderung GdW,
Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

Was ist Interessenvertretung?

Nach dem Gesetz ist „Interessenvertretung jede Kontaktaufnahme zum Zweck der unmittelbaren oder mittelbaren Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess der Organe, Mitglieder, Fraktionen oder Gruppen des Deutschen Bundestages oder zum Zweck der unmittelbaren oder mittelbaren Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess der Bundesregierung“ (siehe Abbildung 1).

Im Rahmen eines kausalen Zusammenhangs muss die Kontaktaufnahme dem Ziel („zum Zweck“) der Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess von Bundestag oder Bundesregierung dienen. Ob dieses Ziel erreicht wird, ist unerheblich. Erfolgt der Kontakt zu Bundestag oder Bundesregierung ausschließlich im Rahmen der beruflichen Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (zum Beispiel bedingt durch eine Abschlussprüfung), Rechtsanwalt oder ist sie anderweitig allein fachlich bedingt, so erfolgt keine Kontaktaufnahme im Sinne des Gesetzes, da damit keine Einflussnahme auf den Willensbildungs- oder Entscheidungsprozess vorliegt. Dem gewählten Kommunikationskanal, der Art und Weise oder den Umständen der Kontaktaufnahme werden keine Schranken gesetzt. Eine Kontaktaufnahme kann auch über Dritte erfolgen.

RA Carsten Herlitz
Justiziar GdW
BERLIN

Was gilt für Regional- und Prüfungsverbände und Unternehmen der Wohnungswirtschaft?

Gemäß LobbyRG gilt der Anwendungsbereich für natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder sonstige Organisationen, auch in Form von Netzwerken, Plattformen oder anderen Formen kollektiver Tätigkeiten, die Interessenvertretung selbst betreiben oder in Auftrag geben. Als Vereine sind der GdW und seine Regionalverbände juristische Personen. Entsprechendes gilt für die Prüfungsverbände, die in die Vereinsstruktur der wohnungswirtschaftlichen Verbände eingebunden sind. Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen werden als eG, GmbH, AG oder Stiftungen geführt und sind mithin ebenfalls juristische Personen.

Wichtig ist hervorzuheben, dass allein die Mitgliedschaft bei einem Verband oder Verein - ob als Mitgliedsunternehmen oder außerordentliches Mitglied des Verbands oder des Vereins - keine Interessenvertretung darstellt. Wohnungsunternehmen, die Mitglied in einem Regionalverband des GdW sind, sind allein durch ihre Mitgliedschaft also keine Interessenvertreter. Für sie gilt das Gesetz nur dann, wenn sie eigenständig Interessenvertretung betreiben. Außerordentliche Mitglieder und Fördermitglieder betreiben durch die Mitgliedschaft bei einem Verband ebenfalls keine Interessenvertretung. Betreiben aber Wohnungsunternehmen, Förder- oder außerordentliche Mitglieder außerhalb des Verbands und im eigenen Namen Interessenvertretung, so ist

Bilder: GdW

Abb. 1:
Maßnahmen und Anforderungen des Lobbyregistergesetzes

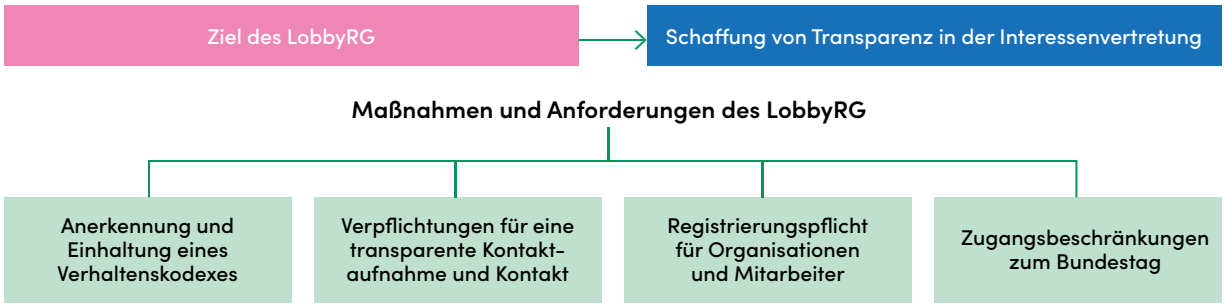
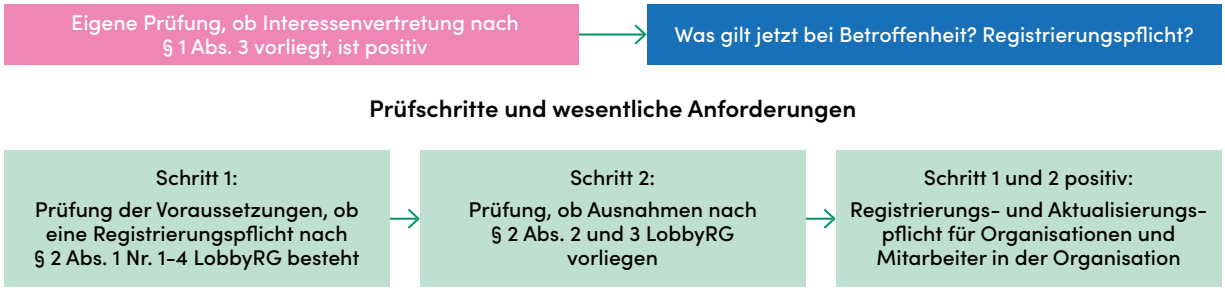


Abb. 2:
Prüfschritte für die Registrierungspflicht



der Anwendungsbereich des Gesetzes auch für diese gegeben.

Exkurs: Sind Mitglieder von Verbänden oder Vertreter von Unternehmen gemeinsam zum Beispiel mit Mitgliedern des Deutschen Bundestages in Aufsichtsräten, Beiräten, Vorständen et cetera vertreten, so ist damit keine Kontaktaufnahme verbunden. Etwas anderes ergibt sich, wenn die gemeinsame Mitgliedschaft zum Anlass genommen wird, um entsprechenden Einfluss zu nehmen, etwa in den Sitzungspausen oder kurz nach Ende der Sitzung. Das Gesetz ist anwendbar bei „jeder Kontaktaufnahme zum Zwecke der unmittelbaren oder mittelbaren Einflussnahme".

Ebenfalls nicht als Kontaktaufnahme im Sinne des LobbyRG gilt, wenn etwa Bundestagsabgeordnete in Gremien von Genossenschaften, etwa dem Aufsichtsrat, tätig sind und der Kontakt ausschließlich im Rahmen der beruflichen Ausübung als Wirtschaftsprüfer (zum Beispiel Abschlussprüfung), Steuerberater, Rechtsanwalt oder anderweitig allein fachlich bedingt erfolgt.

Was gilt bei Betroffenheit?

Wird festgestellt, dass der Anwendungsbereich des Lobbyregistergesetzes gegeben ist, so sind immer die Grundsätze integrer Interessenvertretung einzuhalten. Eine Registrierungspflicht besteht aber nicht immer.

Beispiel: Ist ein Interessenvertreter bei einer Anhörung vor dem Deutschen Bundestag geladen, so sind in jedem Fall die Grundsätze integrer Interessenvertretung einzuhalten. Eine Pflicht zur Eintragung in das Lobbyregister ist gesondert zu prüfen (siehe Abbildung 2).

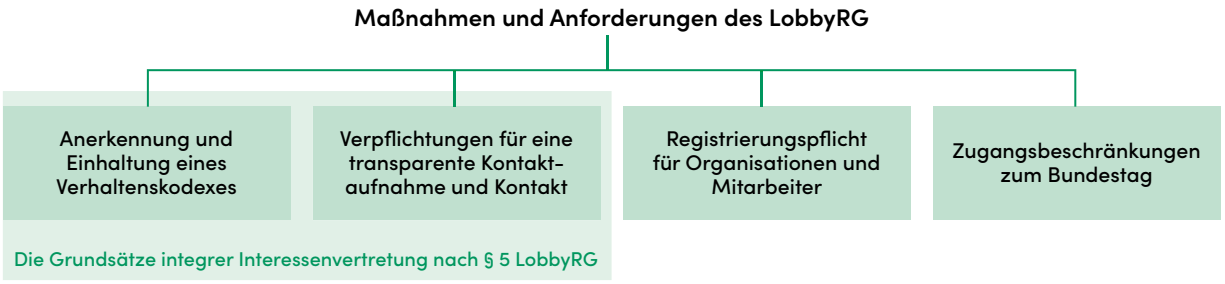
Hinweis: Das LobbyRG gilt nur für die Interessenvertretung gegenüber dem Bundestag oder der Bundesregierung. Insofern beziehen sich die bei Betroffenheit ergebenden Pflichten (Einhaltung der Grundsätze integrer Interessenvertretung und ›

Lobbyregister

Die GdW Information 162 „Lobbyregister – Fragestellungen im Rahmen der Handlungsanleitung" liefert Wohnungsunternehmen und Verbänden weiterführende Informationen zu Fragen der Eintragungspflicht in das Lobbyregister und Inhalten des Verhaltenskodexes.

Download und Bestellung unter www.gdw.de oder bestellung@gdw.de

Abb. 3:
Grundsätze integrer Interessenvertretung



eventuelle Registrierungspflicht) auch nur auf die entsprechende Interessenvertretung auf Bundesebene. Für die Interessenvertretung auf Landesebene gelten eventuell bestehende Vorschriften der Länder.

Welche Voraussetzungen für eine Eintragung in das Lobbyregister müssen vorliegen?

Bei Betroffenheit ist in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob eine Registrierungspflicht besteht, das heißt, dass eine Eintragung in das Lobbyregister ab dem 1. Januar 2022 zu erfolgen hat.

Für Interessenvertreter besteht eine Registrierungspflicht dann, wenn ihre Tätigkeit unter eine der folgenden Alternativen gefasst werden kann:

1. Regelmäßige Interessenvertretung
2. Auf Dauer angelegte Interessenvertretung
3. Geschäftsmäßig für Dritte betriebene Interessenvertretung
4. Über 50 unterschiedliche Interessenvertretungskontakte innerhalb der letzten drei Monate

Wichtig ist: Bei Vorliegen einer Registrierungspflicht müssen sich Interessenvertreter aktiv und unverzüglich um die Eintragungspflicht kümmern.

Bis wann hat eine Registrierung zu erfolgen?

Das Gesetz trat zum 1. Januar 2022 in Kraft. Die Eintragung in das Lobbyregister hat daher spätestens bis zum 28. Februar 2022 zu erfolgen.

Welche Grundsätze integrer Interessenvertretung gelten?

Die im LobbyRG festgelegten Grundsätze integrer Interessenvertretung sowie der Verhaltenskodex gelten immer dann, wenn Interessenvertretung betrieben wird, auch wenn keine Registrierungspflicht besteht. Mit der Eintragung in das Lobbyregister wird dieser Verhaltenskodex akzeptiert (siehe Abbildung 3). Es gelten die Grundsätze Offenheit, Transparenz, Ehrlichkeit und Integrität. Das bedeutet:

- Der Verhaltenskodex verlangt bei jedem Kontakt die Offenlegung der Identität, des Anliegens sowie eventuell der Identität und des Anliegens der Auftraggeberin oder des Auftraggebers.
- Beim erstmaligen zweckgerichteten Kontakt hat ein Hinweis auf die Eintragung in das Lobbyregister sowie die Benennung der Verhaltenskodizes zu erfolgen, die der Arbeit zugrunde liegen – und ebenfalls, falls finanzielle Angaben verweigert werden oder eine Aktualisierung im Lobbyregister noch aussteht.
- Keine Vereinbarung von Erfolgshonoraren oder Informationsbeschaffung auf unlautere Weise.
- Wahrung der Vertraulichkeit.
- Bei Verweigerung finanzieller Angaben oder fehlender Aktualisierung im Lobbyregister ist bei Ladung zu einer öffentlichen Anhörung oder Verbändeanhörung hierauf unverzüglich hinzuweisen.

Sämtliche Informationen, die bei der Registrierung und danach im Rahmen der in den Anwendungsbereich des Registers fallenden Tätigkeiten bereitgestellt werden, müssen richtig, vollständig, aktuell und nicht irreführend sein. Notwendige ergänzende Informationen und Aktualisierungen, die von der registerführenden Stelle angefordert werden, müssen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden.

Fazit

Wohnungsunternehmen, die Mitglied in einem Regionalverband des GdW sind, sind allein durch ihre Mitgliedschaft keine Interessenvertreter. Für sie gilt das LobbyRG nur dann, wenn sie eigenständig Interessenvertretung betreiben. Die gemeinsame Arbeit mit Mitgliedern des Deutschen Bundestages zum Beispiel in Aufsichtsräten stellt alleine keine Kontaktaufnahme im Sinne des LobbyRG dar.

Der Deutsche Bundestag hat kurz vor Inkrafttreten des Gesetzes einen umfangreichen Leitfaden über die Eintragungen in das Lobbyregister vorgelegt. Dieser bietet weitere Hilfestellungen. Allerdings zeigt sich schon jetzt, dass aufgrund der komplexen Materie die Anwendung des Gesetzes mit Schwierigkeiten verbunden ist.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um das Thema Lobbyregister. —

Bilder: GdW

HAUFE.

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?

Mobil, vernetzt, automatisiert.

Das webbasierte Cloud-ERP-System Haufe axera eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten einer webbasierten Arbeitswelt – von der unkomplizierten mobilen, geräteunabhängigen Nutzung über automatisierte Arbeitsabläufe bis hin zur Vernetzung mit Kunden, Partnern und Dienstleistern.

Jetzt informieren unter
www.axera.de/das-cloud-erp

HAUFE AXERA

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

BGH bestätigt Zulässigkeit virtueller Generalversammlungen

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass virtuelle Generalversammlungen grundsätzlich zulässig sind. Solange die Covid-19-Sonderregelungen gelten, bedarf es dazu auch keiner entsprechenden Regelung in der Satzung.

Von Dr. Matthias Zabel

Die Covid-19-Pandemie stellte von Beginn an auch die Wohnungsgenossenschaften vor die Frage, wie Mitglieder- oder Vertreterversammlungen (im Folgenden einheitlich Generalversammlungen) in Pandemiezeiten durchgeführt werden können. Angesichts einer insoweit wieder verschärften Lage gewinnt diese Frage auch mit Blick auf das kommende dritte Jahr der Pandemie wieder an Bedeutung. Der Gesetzgeber hat die diesbezüglichen Covid-19-Sonderregelungen vorerst bis zum 31. August 2022 verlängert. Bis dahin gilt also, dass Genossenschaften auch ohne eine entsprechende Satzungsregelung Beschlüsse in schriftlicher oder elektronischer Form fassen können. Was diese alternativen Formen der Beschlussfassung anbelangt, bestand insbesondere durch eine Entscheidung des OLG Karlsruhe, wonach virtuelle Generalversammlungen unzulässig seien, zuweilen erhebliche Rechtsunsicherheit. Erfreulicherweise hat der Gesetzgeber entsprechend schnell reagiert und für eine Klarstellung gesorgt. Ferner hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Gelegenheit bekommen, sich zu der Frage zu äußern: Er hat die Entscheidung des OLG Karlsruhe aufgehoben und virtuelle Generalversammlungen für zulässig erklärt. Im Folgenden wird die Chronologie der Ereignisse anhand der gesetzlichen Regelungen sowie der ergangenen Rechtsprechung noch einmal kurz zusammengefasst.

Dr. Matthias Zabel
Referatsleiter Genossenschaftsrecht, Genossenschaftswesen GdW BERLIN

Die allgemeine Regelung im Genossenschaftsgesetz

Ausgangspunkt der rechtlichen Bewertung, was der Gesetzgeber mit einer Beschlussfassung in schriftlicher oder elektronischer Form meint, ist § 43 Abs. 7 GenG.

Wenngleich der (nebenstehende) Gesetzestext virtuelle Generalversammlungen nicht ausdrücklich erwähnt, sondern davon spricht, dass „Beschlüsse der Mitglieder schriftlich oder in elektronischer Form gefasst werden“ können, meint der Gesetzgeber eben unter anderem genau diese virtuellen Generalversammlungen, wie ein Blick in die Gesetzesbegründung der Genossenschaftsnovelle 2006 zeigt (Bundestags-Drucksache [Bt-Drs.] 16/1025, S. 87).

Die gesetzliche Regelung erlaubt namentlich nicht nur virtuelle (reine) Beschlussfassungen, wie wohl das OLG Karlsruhe meinte, sondern Versammlungen insgesamt. Jeder Beschluss bedarf einer im Vorfeld stattfindenden Diskussions- und Erörterungsphase und hat somit zwangsläufig auch Versammlungscharakter. Insofern ergibt es keinen Sinn, die gesetzliche Regelung auf die reine Beschlussfassung zu beschränken. Andernfalls könnte die im Vorfeld stattfindende Diskussions- und Erörterungsphase nicht virtuell erfolgen, sondern müsste in Präsenzform stattfinden, die reine Beschlussfassung dagegen könnte virtuell ergehen.

Die Covid-19-Sonderregelung in ihrer ursprünglichen Fassung

Gleich zu Beginn der Pandemie hatte der Gesetzgeber im März 2020 schnell reagiert und entsprechende (Sonder-)Regelungen erlassen. Nach der Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetze über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie (COVMG) sollte die allgemeine Regelung des § 43 Abs. 7 GenG mit der Maßgabe gelten, dass entsprechende Satzungsregelungen entbehrlich sind. Das heißt konkret: Virtuelle Generalversammlungen ohne physische Präsenz sollten während der Geltung des COVMG auch ohne Satzungsregelung möglich sein. Der Gesetzgeber knüpfte damit unmittelbar an die

Foto: Spar- und Bauverein eG

Während der Pandemie hielt die Spar- und Bauverein eG Dortmund, wie viele andere Wohnungsgenossenschaften auch, das erste Mal eine virtuelle Vertreterversammlung ab und sammelte Erfahrungen mit dieser Form

Regelungsintention des § 43 Abs. 7 GenG an. Er verzichtete einzig und allein auf das Erfordernis einer entsprechenden Satzungsregelung.

Ungeachtet der Tatsache, dass der Wortlaut von § 3 Abs. 1 COVMG in der ursprünglichen Fassung virtuelle Generalversammlungen ebenso wie § 43 Abs. 7 GenG nicht erwähnte, hat der Gesetzgeber gerade auch diese virtuellen Generalversammlungen von Anfang an ermöglichen wollen. Dies hat der Gesetzgeber ganz klar zu erkennen gegeben, indem er in der Gesetzesbegründung ausgeführt hat, dass auch die Durchführung von Versammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter ermöglicht werden soll (siehe BT-Drs. 19/18110, S. 19).

Die Entscheidung des OLG Karlsruhe

In dem der Entscheidung des OLG Karlsruhe vom 23. März 2021 zugrundeliegenden Fall wurde der Beschluss über eine Verschmelzung einer Wohnungsgenossenschaft im Rahmen einer virtuellen Vertreterversammlung per Videokonferenz gefasst. Auch das Verschmelzungsgutachten wurde im Rahmen dieser virtuellen Versammlung verlesen.

Nach Ansicht des OLG Karlsruhe ist der Beschluss unwirksam und kann nicht in das Genossenschaftsregister eingetragen werden. § 13 UmwG (Umwandlungsgesetz) verlange eine „Versammlung“, und zwar eine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung. Nach Ansicht des OLG Karlsruhe ist indes eine virtuelle Generalversammlung per Videokonferenz ohne ›

§ 43 Abs. 7 GenG

Die Satzung kann zulassen, dass Beschlüsse der Mitglieder schriftlich oder in elektronischer Form gefasst werden; das Nähere hat die Satzung zu regeln. Ferner kann die Satzung vorsehen, dass in bestimmten Fällen Mitglieder des Aufsichtsrats im Wege der Bild- und Tonübertragung an der Generalversammlung teilnehmen können und dass die Generalversammlung in Bild und Ton übertragen werden darf.

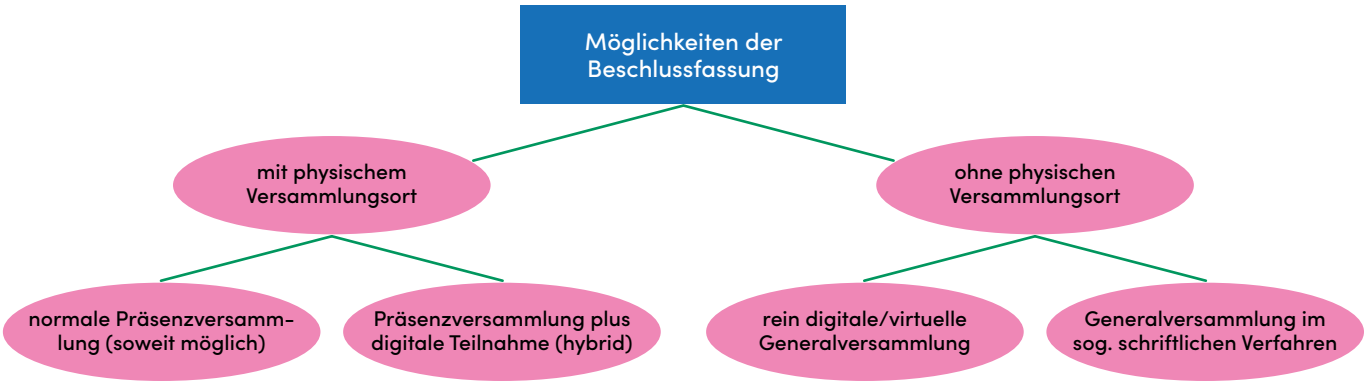
§ 3 Abs. 1 Satz 1 COVMG-alt

Abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes können Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist.

§ 3 Abs. 1 Satz 1 COVMG-neu

Abweichend von § 43 Abs. 7 Satz 1 des Genossenschaftsgesetzes können Beschlüsse der Mitglieder auch dann schriftlich oder elektronisch gefasst werden, wenn dies in der Satzung nicht ausdrücklich zugelassen ist oder die Satzung keine Regelungen zu schriftlichen oder elektronischen Beschlussfassungen einschließlich zu virtuellen Versammlungen enthält; die elektronische Beschlussfassung schließt Beschlussfassungen in Gestalt von virtuellen Generalversammlungen ohne physische Präsenz der Mitglieder ein.

Generalversammlung: Optionen der Beschlussfassung



physische Präsenz der Mitglieder oder Vertreter keine vom Gesetz zugelassene Form der Versammlung.

Die gesetzliche Klarstellung

Der GdW hat sich zusammen mit dem DGRV nach Bekanntwerden der Entscheidung des OLG Karlsruhe sehr schnell gegenüber dem Bundesjustizministerium (BMJV) dafür stark gemacht, eine gesetzliche Klarstellung dahingehend auf den Weg zu bringen, dass § 3 COVMG auch rein virtuelle Generalversammlungen ohne Satzungsregelung erlaubt, und dies wenn möglich rückwirkend. Der Gesetzgeber hat den Handlungsbedarf erkannt und ähnlich wie bereits zu Beginn der Pandemie sehr schnell reagiert.

Durch Art. 32 des Gesetzes zur Neuregelung des Berufsrechts der anwaltlichen und steuerberatenden Berufsausübungsgesellschaften sowie zur Änderung weiterer Vorschriften im Bereich der rechtsberatenden Berufe wurde eine rückwirkende Änderung des § 3 Abs. 1 COVMG vorgenommen. Diese Klarstellung (§ 3 Abs. 1 COVMG-neu; siehe Seite 69) gilt rückwirkend und findet Anwendung auf Generalversammlungen, die seit dem 28. März 2020 durchgeführt wurden und werden. Der Gesetzgeber machte in seiner Begründung zu der Klarstellung – mit Blick auf die Entscheidung des OLG Karlsruhe – unter anderem deutlich, „… dass der Anwendungsbereich des Satzes 1 nicht … künstlich auf Beschlussfassungen außerhalb von General- oder Vertreterversammlungen reduziert“ werden darf (BT-Drs. 19/30516, S. 73).

Die Entscheidung des BGH

Die von der Entscheidung des OLG Karlsruhe betroffene Wohnungsgenossenschaft legte während der Erarbeitung und Verabschiedung der gesetzlichen Klarstellung Rechtsbeschwerde beim BGH ein. Der BGH hat im Oktober 2021 unter Anwendung der gesetzlichen Klarstellung entschieden, dass virtuelle Generalversammlungen seit dem 28. März 2020 grundsätzlich zulässig sind, sofern die konkrete Versammlungsform die Mitgliederrechte vergleichbar einer Präsenzversammlung wahrt.

Der BGH hat mit seiner Entscheidung – wenn auch nicht ausdrücklich, so aber doch implizit – ebenfalls klargestellt, dass virtuelle Generalversammlungen auch unter Geltung von § 43 Abs. 7 GenG zulässig sind, sofern die Satzung entsprechende Regelungen dazu enthält. In Bezug auf die Sonderregelung in § 3 Abs. 1 COVMG hat sich der Gesetzgeber an der „normalen“ Regelung im GenG orientiert. Während der Pandemie ist der Gesetzgeber im Rahmen des COVMG schlicht davon ausgegangen, dass er den Satzungsvorbehalt vorübergehend suspendieren muss. Dies gilt auch bezüglich der rückwirkenden Klarstellung. Die Anerkennung virtueller Generalversammlungen als zugelassene Versammlungsform ergibt sich nach Ansicht des Gesetzgebers bereits aus § 43 Abs. 7 GenG. Im Umkehrschluss sind virtuelle Generalversammlungen auch nach § 43 Abs. 7 GenG zugelassene Versammlungsformen, wenn es entsprechende Satzungsregelungen gibt. Dies hat der Gesetzgeber im Rahmen der gesetzlichen Klarstellung zu § 3 Abs. 1 COVMG ausdrücklich bekräftigt (BT-Drs. 19/30516, S. 73).

Die Verlängerung der Covid-19-Sonderregelung

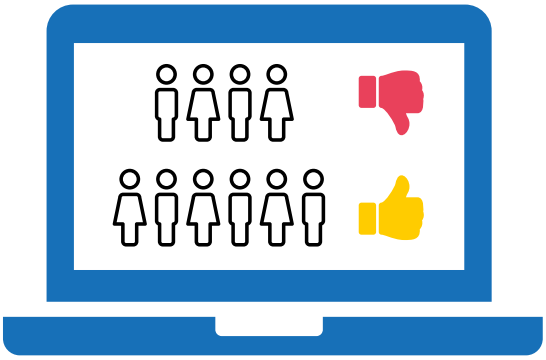
Der Gesetzgeber hat zum Ende der vorherigen Legislaturperiode die Covid-19-Sonderregelungen bis zum 31. August 2022 verlängert. Bis dahin können virtuelle Generalversammlungen auch ohne entsprechende Satzungsregelungen durchgeführt werden. In der Gesetzesbegründung zur Verlängerung der Regelungen beziehungsweise zu den Erleichterungen wurde ein Hinweis aufgenommen, den es bisher in dieser Form nicht gab. Es heißt dort wörtlich: „Auch wenn die Erleichterungen somit noch bis einschließlich 31. August 2022 zur Verfügung stehen, sollte von

Bilder: GdW; eigene Darstellung

diesem Instrument im Einzelfall nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dies unter Berücksichtigung des konkreten Pandemiegeschehens und im Hinblick auf die Teilnehmerzahl der jeweiligen Versammlung erforderlich erscheint."

Die Begründung ist als Auslegungshilfe zum Gesetzestext zu verstehen. Der nunmehr neu eingeführte Hinweis dürfte als Appell zu verstehen sein, künftig von der Möglichkeit, virtuelle Generalversammlungen auch ohne Satzungsregelungen durchzuführen, erst nach sorgfältiger Prüfung des konkreten Pandemiegeschehens Gebrauch zu machen. Auf der anderen Seite muss den Unternehmen insoweit ein sehr weiter Ermessensspielraum eingeräumt werden, andernfalls würde die Rechtssicherheit erheblich beeinträchtigt sein.

Es wird abzuwarten sein, ob sich der Gesetzgeber angesichts der weiter angespannten pandemischen Lage für eine weitere Verlängerung der Regelung bis zum Jahresende entscheiden wird.



Virtuelle Generalversammlungen sind grundsätzlich zulässig. Solange die Covid-19-Sonderregelungen gelten, bedarf es dazu auch keiner Satzungsänderung

Fazit

Der Gesetzgeber reagierte im Frühjahr des Jahres 2020 mit dem COVMG, das bis zum 31. August 2022 verlängert wurde, schnell und konstruktiv auf die mit der Pandemie einhergehenden Folgen für die Handlungsfähigkeit der Unternehmen und Vereine. Was die darin enthaltenen alternativen, erleichterten Formen der Beschlussfassung anbelangt, bestand insbesondere durch eine Entscheidung des OLG Karlsruhe, wonach virtuelle Generalversammlungen unzulässig seien, zuweilen erhebliche Rechtsunsicherheit. Erfreulicherweise hat der Gesetzgeber entsprechend schnell reagiert und für eine Klarstellung gesorgt. Ferner hat der Bundesgerichtshof – völlig zu Recht – virtuelle Generalversammlungen für zulässig erklärt.

Bei weiteren Fragen rund um das COVMG stehen Ihnen die Experten der genossenschaftlichen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gern zur Verfügung. —

HAUFE.

CHANCEN, VORTEILE UND HERAUS-FORDERUNGEN

ISBN 978-3-648-16243-9
Buch: **39,95 €** [D]

SCHNELLEINSTIEG IN DAS IMMOBILIEN-RISIKOMANAGEMENT

Das Buch stellt die Grundlagen des Risikomanagements speziell für die Immobilienwirtschaft vor. Es zeigt, wie Risiken berechnet werden und welche Kennzahlen es gibt. Ein verständlicher Überblick für Praktiker:innen und Studierende der Immobilienwirtschaft.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
shop.haufe.de/toptitel-immobilien
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Anforderungen an variable Vergütungssysteme

Der Aufsichtsrat hat dafür zu sorgen, dass Gesamtbezüge von Vorstands- oder Geschäftsführungsmitgliedern in einem angemessenen Verhältnis zu Aufgaben, Leistungen sowie Lage des Unternehmens stehen und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Doch was ist noch zu beachten?

Von Christian Gebhardt

Der Aufsichtsrat hat bei der Festsetzung der Gesamtbezüge eines Vorstands- oder Geschäftsführungsmitglieds einen Spielraum, innerhalb dessen er die Entscheidung trifft. Maßgeblich für die Vergütung sind die Aufgaben und Leistungen, die Lage des Unternehmens sowie die übliche Vergütungshöhe. Regelmäßig wird daher die Festlegung einer Obergrenze (CAP) und eines Erwartungswerts der Gesamtbezüge notwendig sein. Man spricht dann von einem variablen Vergütungssystem.

Ziele von variablen Vergütungssystemen

Die Ziele solcher Vergütungssysteme sind vielschichtig. So können variable Vergütungssysteme einerseits eine erhöhte Arbeitsmotivation, eine erhöhte Identifizierung mit dem Unternehmen und damit auch eine erhöhte Bindung an das Unternehmen bewirken. Andererseite sind variable Vergütungen umstritten, da davon ausgegangen werden kann, dass sich gerade die erste und zweite Führungsebene auch ohne variable Vergütung voll für die Belange des Unternehmens einsetzt.

WP Christian Gebhardt
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung GdW, Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

Variable Vergütungssysteme sollen der Harmonisierung der Motive von Anteilseignern und Arbeitnehmern dienen, zum Beispiel durch die:

- Intensivierung des unternehmerischen Denkens,
- Verbindung der Interessen von Unternehmen, Eigentümern und Vergütungsempfängern,
- einheitliche Ausrichtung der Aktivitäten aller Funktionen auf die strategischen Schwerpunkte des Unternehmens.

Die Gründe zur Einführung einer solchen variablen Vergütung können unterschiedlich sein:

- Motivation der Mitarbeiter,
- Leistungsanreiz,
- Ergebnisbezug,
- Stärkung der Eigenverantwortung,
- Verbesserung der Führungsinstrumente.

Vor der Einführung eines variablen Vergütungssystems stehen daher diese Fragen im Mittelpunkt:

- Wie hoch ist das Budget der variablen Vergütung?
- Was ist angemessen (Anteil zum Grundgehalt)?
- Welche Mess- und Beurteilungsgrößen können herangezogen werden?
- Bestehen besondere Marktbedingungen oder funktionstypische Aspekte?

Anforderungen an variable Vergütungssysteme und rechtlicher Rahmen

Bei der variablen Vergütung handelt es sich im Gegensatz zu den verschiedenen Formen von Sonderzahlungen um eine echte Gegenleistung für erbrachte Arbeitsleistung. In der Regel ist die variable Vergütung an eine Zielvereinbarung gekoppelt. Die Höhe der variablen Vergütung wird dabei an das Erreichen bestimmter Ziele durch das Organmitglied respektive den Arbeitnehmer geknüpft. Die Rechtsgrundlage eines derartigen variablen Vergütungsanspruchs findet sich regelmäßig im Dienst- beziehungsweise Arbeitsvertrag, nur selten in einer Betriebsvereinbarung oder einem Tarifvertrag. Die eigentliche Ausgestaltung der variablen Vergütung erfolgt durch den Abschluss einer üblicherweise auf ein Geschäftsjahr bezogenen Zielvereinbarung. Diese ist ihrer Rechtsnatur nach ein Vertrag zwischen den Parteien des Dienst- beziehungsweise Arbeitsvertrags.

Bei Aktiengesellschaften sind für variable Vergütungsbestandteile des Vorstands die Regelungen des Vorstandsvergütungsgesetzes (§ 87 AktG) einschlägig. Diese Rechtsgrundlage ist im engeren Sinne zwar nur für Aktiengesellschaften bindend, kann jedoch analog auch bei Unternehmen anderer Rechtsform Anwendung finden, bei denen es keine Bestimmungen zu variablen Vergütungsbestandteilen gibt.

Während für die Festsetzung der variablen Vergütung des Vorstands beziehungsweise der Ge-

Bilder: GdW

schäftsführung der Aufsichtsrat zuständig ist, erfolgt die Festsetzung der variablen Vergütung für die zweite Führungsebene (leitende Angestellte) durch den Vorstand respektive die Geschäftsführung.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass variable Vergütungssysteme für die erste und zweite Führungsebene auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten sind und die konkreten Belange des Wohnungsunternehmens berücksichtigen sollten.

Wohnungswirtschaftliches leistungsorientiertes Vergütungssystem

Ausgehend von den Zielen und Verantwortlichkeiten eines variablen Vergütungssystems können folgende Arbeitsschritte zur Implementierung eines wohnungswirtschaftlich leistungsorientierten Vergütungssystems dienen:

1. Ableitung der grundsätzlichen Unternehmensziele aus dem Unternehmens- beziehungsweise Gesellschaftszweck
2. Ableitung einer Tantieme-Vereinbarung unter dem Aspekt der strategischen Ausrichtung
3. Beschluss der Vereinbarung (Entscheidungsvorlage, Beschlussdokumentation)
4. Monitoring (unterjährig berichten und steuern)
5. Zielerreichung feststellen (Wann wird geprüft? Durch wen wird geprüft?)
6. Evaluation (beispielsweise nach fünf Jahren)

Beispiel für eine Tantieme-Vereinbarung

Die variable kurzfristige Vergütung basiert auf durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegten Erfolgskriterien und persönlichen Zielen und umfasst die quantitativen Erfolgsfaktoren:

- Zielwert Ertragslage: EBITDA
- Zielwert Vermögenslage: EK-Anteil

Die variable kurzfristige Vergütung ist auf maximal ein Drittel der Gesamt-Tantieme begrenzt. Bei der variablen langfristigen Vergütung (Long-Term-Incentive-Plan) handelt es sich um einen Plan, der den Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend dem Ziel folgt, die Vergütungsstruktur auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten.

Der Gesamt-Zielerreichungsgrad für eine Performance-Periode (Fünfjahreszeitraum) bestimmt sich nach den Erfolgszielen. Grundlage ist dabei ein auf der strategischen Ausrichtung des Unternehmens entwickelter Nachhaltigkeitsindex (Sustainable Performance Index). Die Erfolgsziele können zum Beispiel wie folgt definiert werden:

- Reduzierung der CO_2-Emissionen des Wohnungsbestandes,
- Neubau von Wohnungen,
- Bereitstellung von barrierearmen Wohnungen,
- Digitalisierung der Unternehmensprozesse.

Zusätzlich können auch qualitative Ziele wie Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit definiert werden.

Fazit

Auch wenn variable Vergütungssysteme in der Wohnungswirtschaft insgesamt nicht sehr verbreitet sind, ist festzustellen, dass gerade größere Wohnungsunternehmen diese zunehmend einsetzen. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass variable Vergütungssysteme angemessen sein sollten. Eine Vergütungspolitik, die auf kurzfristige Parameter ausgerichtet ist und einseitig Erfolg belohnt, verleitet dazu, den langfristigen und nachhaltigen Unternehmenserfolg aus dem Blick zu verlieren. Die Ausrichtung des variablen Vergütungssystems auf den langfristigen Unternehmenserfolg auf der Grundlage einer nachhaltigen Managementstrategie ist somit „State of the Art“. Die Reduzierung der CO_2-Emissionen des Wohnungsbestands ist dabei ein Beispiel für ein Erfolgsziel. Grundlage kann ein eigens dafür entwickelter Nachhaltigkeitsindex sein.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen Sie gern bei Fragen rund um das Thema „Anforderungen an variable Vergütungssysteme“. —

Beispiel für eine Tantieme-Vereinbarung

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

IDW ERS IFA 3: Neuer Standard zum Ausweis von Immobilien

Gegenstand des Entwurfs einer neuen Stellungnahme des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) ist der Ausweis von Immobilien in der Handelsbilanz und die Abbildung des Bau- und Modernisierungsprozesses.

Von Ingeborg Esser

Nach dem IFA 1 „Abgrenzungen von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz“ und dem IFA 2 „Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz“ widmet sich der neue Standard IFA 3 dem Ausweis der Immobilien in der Handelsbilanz und der Abbildung des Bau- und Modernisierungsprozesses, sowohl im Anlage- als auch im Umlaufvermögen. Er wurde am 3. Februar 2022 vom Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss verabschiedet, steht seit Ende Februar in der Entwurfsfassung zur Verfügung und wird in ungefähr einem halben Jahr zum Standard werden.

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin GdW, Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

Worum geht es im Standard?

Es geht um Fragen der Abgrenzung von Anlagevermögen und Umlaufvermögen, den Ausweis im Rahmen des Erstellungsprozesses von baulichen Anlagen im Anlage- und Umlaufvermögen sowie um Ausweisfragen beim Verkauf (siehe Abbildung 1).

Abgrenzung von Anlage- und Umlaufvermögen

Maßgeblich für die Zuordnung zum Anlage- oder Umlaufvermögen ist der bei der Anschaffung oder Herstellung verfolgte Zweck. Dem Anlagevermögen sind solche Immobilien zuzuordnen, die bestimmt sind, dauernd dem Geschäftsbetrieb zu dienen. Dies ist der Fall, wenn die Immobilie wiederholt zur betrieblichen Nutzung zur Verfügung steht. Dabei ist auch auf den Geschäftsgegenstand des Unternehmens abzustellen. Ist eine Zuordnung nicht eindeutig möglich, kommt es auf den subjektiven Willen des Bilanzierenden an, der allerdings nicht willkürlich sein darf, sondern im Sinne einer objektivierten Betrachtung. Dem Umlaufvermögen sind alle Immobilien zuzuordnen, die nicht Anlagevermögen sind (siehe Tabelle 1).

Umgliederungen vom Anlage- ins Umlaufvermögen und umgekehrt

Ändert sich die Zweckbestimmung einer Immobilie, kann eine Umgliederung geboten sein.

Sollen vermietete Immobilien des Anlagevermögens veräußert werden, kommt eine Umgliederung jedoch nicht in Betracht, wenn die Immobilie oder die Wohnungen weiterhin vermietet werden. Das ist auch dann der Fall, wenn das Gebäude zunächst in Wohneigentum aufgeteilt wird. Der Verkauf erfolgt also direkt aus dem Anlagevermögen und bis zum Verkauf werden weiterhin Abschreibungen vorgenommen. Diese Betrachtungsweise ist damit zu begründen, dass den erzielten Mieterträgen, die unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, auch ein wirtschaftliches Korrektiv gegenüberstehen sollte, nämlich die Abschreibungen. Im Umlaufvermögen dagegen würden keine laufenden Abschreibungen erfolgen.

Werden dagegen Immobilien des Umlaufvermögens, zum Beispiel wegen Verkaufsschwierigkeiten,

Bilder: GdW

Jede Neubau- oder Modernisierungsmaßnahme ist in der Bilanz darzustellen; auch eine Zuordnung zum Umlauf- und Anlagevermögen ist zu treffen

in die Vermietung übernommen, sind sie dann in der Regel dem Anlagevermögen zuzurechnen und umzugliedern. Etwas anderes kann sich ergeben, wenn sie weiterhin im Verkaufsprospekt bleiben und das Immobilienunternehmen möglichen Erwerbern eine Vermietungsgarantie gibt.

Bauvorbereitungskosten

Bauvorbereitungskosten entstehen für Maßnahmen, die dem eigentlichen Herstellungsprozess oder aber auch Maßnahmen, die dem Erwerb von unbebauten Grundstücken vorgelagert sind. In der Regel sind das Planungsleistungen, geologische Untersuchungen, ›

Abb. 1

Gliederung des Standards

1 Abgrenzung von Anlage- und Umlaufvermögen
1.1 Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens
1.2 Umgliederung bei Änderung der Zweckbestimmung
2 Bauvorbereitungskosten und bauliche Anlagen im Erstellungsprozess
2.1 Dem Erstellungsprozess vorgelagerte Maßnahmen
2.2 Bauliche Anlagen im Erstellungsprozess
2.2.1 Ausweis im Anlagevermögen
2.2.2 Ausweis im Umlaufvermögen
2.3 Umfassende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen
3 Verkauf von Immobilien des Anlage- und Umlaufvermögens

ESG IM BESTAND

Initiator der DGNB • seit 2007

EU-Forschung und Entwicklung
NACHHALTIGKEIT
im Bestand

MIT AiBATROS® MACHEN SIE IHRE IMMOBILIEN SCHON HEUTE FIT FÜR DIE ZUKUNFT

✓ PORTFOLIOS NACHHALTIG ENTWICKELN
✓ CO_2 ZIELORIENTIERT EINSPAREN
✓ RISIKEN DATENBASIERT MINIMIEREN

ESG-IM-BESTAND.DE

CalCon
EIN UNTERNEHMEN DER AAREON GRUPPE
Aareon

Tabelle 1:
Beispiele

Beispiele für eine Zuordnung zum Anlagevermögen	Beispiele für Umlaufvermögen
Immobilien die für eine Vermietung und Verpachtung genutzt werden sollen	Immobilien, die zum Zweck der Weiterveräußerung erworben werden, auch wenn sie davor modernisiert werden
Musterhäuser eines Fertighausherstellers	Bebaute Immobilien eines Bauträgers, die als Musterhäuser genutzt werden, bei denen aber die Veräußerungsabsicht dominiert

Tabelle 2:
Umbuchungen im Vermögen

Anlagevermögen	Umlaufvermögen
	Grundstücke ohne Bauten
Bauvorbereitungskosten	Bauvorbereitungskosten
Umbuchung	Erfolgswirksame Umbuchung
Anlagen im Bau	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten
Umbuchung	Erfolgswirksame Umbuchung
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Architektenwettbewerbe und vergleichbare Aufwendungen.

Da diese Aufwendungen anfallen, bevor die eigentliche Entscheidung zum Erwerb beziehungsweise zur Herstellung eines Vermögensgegenstands getroffen wurde, sind sie nach der allgemeinen Sichtweise grundsätzlich nicht aktivierungsfähig (siehe IDW ERS HFA 13 n. F.). Bei Immobilienmaßnahmen ist hier allerdings eine andere Sichtweise geboten, da diese Maßnahmen erforderlich sind, um den danach folgenden Prozess überhaupt zu gewährleisten. Weil die Aufwendungen auch verhältnismäßig hoch sind, ist bereits in der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen (JAbschl WUV) eine eigenständige Ausweisposition für diese Aufwendungen vorgegeben.

Nicht zu den Bauvorbereitungskosten zählen aber Nebenkosten des Grundstückserwerbs, die vor dem Zugang (Eigentumsübergang) des Grundstücks anfallen, wie beispielsweise Notarkosten, Gebühren für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung oder Grunderwerbsteuer. Diese Zahlungen sind unter dem Posten „geleistete Anzahlungen“ auszuweisen, solange das Eigentum an dem Grundstück noch nicht auf den Erwerber übergegangen ist.

Mit Beginn des Herstellungsprozesses sind die Bauvorbereitungskosten dem zu errichtenden Vermögensgegenstand zuzurechnen. Denkbar ist aber auch, dass Teile davon außerplanmäßig abzuschreiben sind, wenn die tatsächlich realisierte Baumaßnahme vom Umfang her von den Ursprungsplanungen abweicht. Sollten Teile der aktivierten Aufwendung gar nicht verwirklichbar sein, sind sie als Abgang zu erfassen.

Abbildung des Herstellungsprozesses im Anlage- und Umlaufvermögen

Mit Beginn der Erstellung der baulichen Anlagen werden im Anlagevermögen die Bauvorbereitungskosten auf Anlagen im Bau umgebucht. Dort wird die Erstellung aktiviert und mit Fertigstellung wird auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Erst dort beginnen die Abschreibungen (siehe Tabelle 2).

Im Umlaufvermögen werden die unbebauten Grundstücke wie auch Bauvorbereitungskosten mit Beginn des Erstellungsprozesses erfolgswirksam auf Grundstücke mit unfertigen Bauten über Bestandserhöhung umgebucht. Mit Fertigstellung der Bauten wird wiederum erfolgswirksam auf Grundstücke mit fertigen Bauten umgebucht (Bestandsminderung/Bestandserhöhung). Anders als im Anlagevermögen, wo Grundstück und Gebäude zwei Vermögensgegenstände darstellen, wird im Umlaufvermögen das

Bilder: GdW

bebaute Grundstück als ein Vermögensgegenstand (Produkt) gesehen (siehe Tabelle 2).

Auch umfassende Modernisierungen im Anlagevermögen können sinnvollerweise über die Position „Anlagen im Bau“ abgebildet werden. Ob auch der (Rest-)Buchwert des Gebäudes dorthin umgebucht wird, hängt davon ab, ob die Modernisierung in bewohntem oder unbewohntem Zustand erfolgt. Sollte auch der Buchwert auf Anlagen im Bau umgebucht werden, weil die Maßnahme so umfassend ist, dass sie nur in unbewohntem Zustand erfolgen kann, wird die planmäßige Abschreibung insoweit ausgesetzt.

Abbildung des Verkaufs von Immobilien

Bei der Veräußerung von Immobilien ist relevant, ob die Veräußerung regelmäßig im Rahmen der Geschäftstätigkeit des bilanzierenden Unternehmens erfolgt oder nicht. Ist das der Fall, dann sind die Veräußerungserlöse als Umsatzerlöse zu erfassen, auch wenn die Immobilien zuvor im Anlagevermögen für die Vermietung genutzt werden.

Veräußerungen aus dem Umlaufvermögen werden ohnehin immer „brutto“ dargestellt. Der Abgang bei Position „Grundstücke mit fertigen Bauten“ erfolgt über Bestandsverminderung. Aber auch wenn regelmäßig Anlagevermögen veräußert wird, sind die Erlöse ohne Saldierung mit dem (Rest-)Buchwert als Umsatzerlöse zu zeigen. Der Abgang des Buchwerts erfolgt hier unter „Buchwertabgang aus geschäftsmäßigem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens“ unter Oberposition „Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke“. Werden dagegen Immobilien aus dem Anlagevermögen nicht geschäftsmäßig, regelmäßig veräußert, dann erfolgt ein „Netto-Ausweis“ (Verkaufserlös abzüglich Buchwert) unter Position „Sonstige betriebliche Erträge“.

Fazit

Der neue Standard des IDW stellt noch einmal dar, wie der Bau- oder Modernisierungsprozess in der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung abzubilden ist. Außerdem werden einige wichtige Grundsätze der Abgrenzung und Zuordnung zum Umlauf- und Anlagevermögen getroffen. Der Standard ist noch nicht abschließend, sondern kann sich in der Konsultationsphase noch in einigen Punkten ändern. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien, Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m. Hier finden: **www.stellenmarkt.haufe.de**

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Betriebliche Altersversorgung im Niedrigzinsumfeld

Aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes und des sinkenden Rechnungszinses für Pensionsverpflichtungen steigen die Pensionsrückstellungen in den Bilanzen von Wohnungsunternehmen. Einige Pensionskassen und Lebensversicherer stehen schon unter Aufsicht der BaFin, da es ihnen zunehmend schwerfällt, gegebene Zusagen zu finanzieren.

Von Michael Sparn

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz – BetrAVG) kann die Durchführung der betrieblichen Altersversorgung unmittelbar über den Arbeitgeber oder mittelbar über einen der in § 1b Abs. 2 bis 4 BetrAVG genannten Versorgungsträger erfolgen (siehe hierzu Abbildung 1).

WP Michael Sparn
Stellvertretender Leiter Geschäftsbereich Wirtschaftsprüfung VdW Bayern
MÜNCHEN

Während bei unmittelbaren Versorgungszusagen das Wohnungsunternehmen unmittelbar dem Arbeitnehmer gegenüber verpflichtet ist und die entsprechende Pensionsverpflichtung bilanziert, wird bei mittelbaren Versorgungszusagen eine Versorgungseinrichtung zwischengeschaltet, an die regelmäßige Beiträge geleistet werden. Bei einer mittelbaren Versorgungszusage wird die Versicherungsleistung von der Versorgungseinrichtung an den Versorgungsberechtigten geleistet. Der Versorgungsberechtigte hat in der Regel einen direkten Anspruch gegen die Versorgungseinrichtung.

Handelsrechtliche Bilanzierungsgrundlagen

Gemäß Art. 28 Abs. 1 EGHGB wird beim Bilanzansatz von unmittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen in Altzusagen (vor dem 1. Januar 1987) und Neuzusagen (nach dem 31. Dezember 1986) unterschieden. Bei den Altzusagen besteht ein Wahlrecht zur Rückstellungsbildung, wohingegen bei Neuzusagen eine Pflicht zur Rückstellungsbildung besteht. Bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen über eine Versorgungseinrichtung sieht der Gesetzgeber ein Wahlrecht zur Rückstellungsbildung bei Bestehen einer Unterdeckung der Versorgungsverpflichtung vor. Der Bilanzierende muss daher auch dann keine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten bilden, wenn das bei der Versorgungseinrichtung vorhandene Vermögen nicht zur Deckung der Versorgungsverpflichtungen ausreicht. Sofern keine Rückstellung gebildet wird, haben Kapitalgesellschaften gemäß Art. 28 Abs. 2 EGHGB den Fehlbetrag im Anhang anzugeben, um das Haftungsrisiko des Bilanzierenden aus der mittelbaren Versorgungszusage ersichtlich zu machen. Kann ein Fehlbetrag nicht verlässlich quantifiziert werden, sind qualitative Erläuterungen in den Anhang aufzunehmen.

Zusammengefasst stellt sich die bilanzielle Behandlung gemäß Art. 28 EGHGB wie in nebenstehender Abbildung 2 dar.

Subsidiärhaftung bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen

Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 BetrAVG steht der Arbeitgeber für die Erfüllung der von ihm zugesagten Leistungen auch dann ein, wenn die Durchführung nicht unmittelbar über ihn erfolgt. Entscheidet sich der Arbeitgeber daher für einen mittelbaren Durchführungsweg, so hat er für die zugesagte Leistung einzustehen, auch wenn die Versorgungseinrichtung nicht leistet.

Die aktuell anhaltende Niedrigzinsphase stellt Versorgungseinrichtungen vor große Herausforderungen. Zum 1. Januar 2022 ist der Garantiezins für Lebensversicherungen, Pensionskassen und Pensionsfonds von 0,9 % auf 0,25 % gesunken, da es zunehmend schwerfällt, die in Versorgungszusagen gegebenen Garantien zu finanzieren. Auch bei einem Rechnungszins von 0,25 % und unter Berücksichti-

Bilder: VdW Bayern

gung der Kosten für den Versicherungsvertrag ist es Versicherungsunternehmen, Pensionskassen und Pensionsfonds kaum oder gar nicht möglich, überhaupt eine Auszahlung der Summe der geleisteten Beiträge zu garantieren.

Wird das Unternehmen der Wohnungswirtschaft aus der Subsidiärhaftung in Anspruch genommen (zum Beispiel in Form einer Nachschusspflicht beziehungsweise wird im Leistungsfall die Versicherungsleistung durch den Versorgungsträger nicht in voller Höhe erbracht), muss in Höhe der Zahlungsverpflichtung eine Verbindlichkeit passiviert werden. Besteht die Verpflichtung darin, dass das Wohnungsunternehmen einen Teil der ursprünglich mittelbar zugesagten Leistungen in Zukunft unmittelbar zu erbringen hat, weil dem externen Versorgungsträger die finanziellen Mittel für die dauernde Erfüllbarkeit der Verpflichtung fehlen und auch nicht mehr zugewendet werden, ist insoweit praktisch ein Wechsel des Durchführungswegs erfolgt. Dann ist keine ›

Abb. 1:

Formen der betrieblichen Altersversorgung

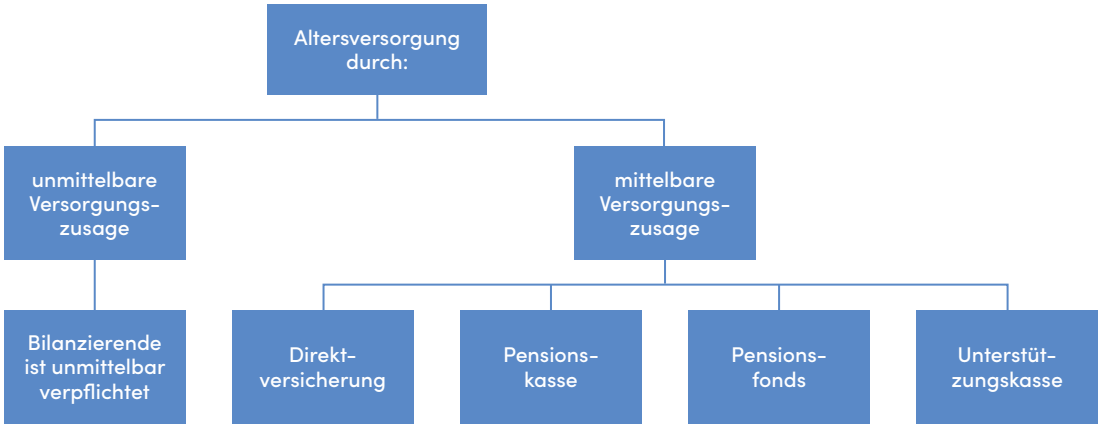
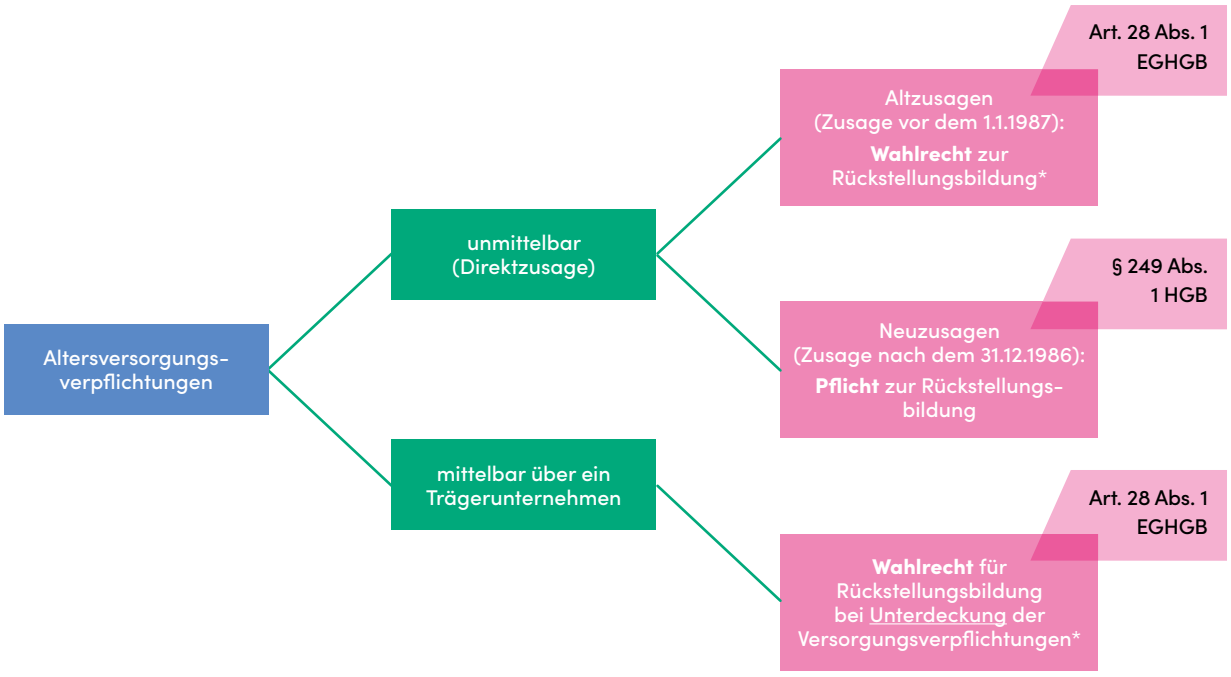


Abb. 2:

Altersversorgungsverpflichtungen gemäß Art. 28 EGHGB



*aber: Anhangangaben gem. Art. 28 Abs. 2 EGHGB

Verbindlichkeit, sondern eine Pensionsrückstellung zu passivieren.

Insofern sollte das Wohnungsunternehmen überprüfen, ob mit bereits erteilten Versorgungszusagen (zum Beispiel in Betriebsvereinbarungen, Individualvereinbarungen) eine bestimmte Mindestleistung (zum Beispiel Leistungszusage, Beitragszusage mit Mindestleistung) zugesichert wurde, für die es gegebenenfalls haften muss beziehungsweise ob gegebenenfalls Leistungskürzungen durch einen Versorgungsträger überhaupt an die Versorgungsberechtigten weitergegeben werden können. Zukünftig geplante Versorgungszusagen sind in ihrer Ausgestaltung daraufhin zu überprüfen, inwieweit sich aus diesen – auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung – gegebenenfalls eine Einstandspflicht ergeben kann.

Rechnungszinssätze und weitere Bewertungsannahmen

Für die Abzinsung von langfristigen Altersversorgungsverpflichtungen wird gemäß der Vereinfachungsregel des § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt. Für diese Restlaufzeit wird ein zehnjähriger Durchschnittszinssatz gebildet. Zum 31. Dezember 2020 hatte die Deutsche Bundesbank für diese 15-jährige Restlaufzeit einen Abzinsungszinssatz von 2,30 % (zehnjährige Durchschnittsbildung) angegeben. Zum 31. Dezember 2021 liegt dieser Abzinsungszinssatz bei 1,87 %, also um 43 Basispunkte unter dem Vorjahreszinssatz. Bei gleichbleibenden Marktverhältnissen wird der Zinssatz langfristig weiter absinken und damit zu einem weiteren – rein zinsbedingten – Anstieg der Erfüllungsbeträge führen.

Bei der Bewertung von Pensionsverpflichtungen werden auch weiterhin die Auswirkungen der Corona-Pandemie zu berücksichtigen sein. So ist zum Beispiel das Jahr 2021 aufgrund Pandemie-bedingter Sondereffekte von einer relativ starken Inflation beeinflusst, die sich auch in einer entsprechend höheren Inflationserwartung und Rentendynamik widerspiegelt. Weiterhin können sich aufgrund der in den Jahren 2020 und 2021 verzeichneten Übersterblichkeit – beziehungsweise aufgrund der langfristigen Folgen der Corona-Pandemie – Auswirkungen auf die verwendeten Sterbetafeln ergeben.

Die mittel- bis langfristigen Effekte auf die Lebenserwartung können aktuell noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Aus diesem Grund können auch die bisher verwendeten Sterbetafeln im Rahmen der handelsrechtlichen Bilanzierung noch als geeigneter Schätzwert weiterverwendet werden.

Auslagerung von Pensionsverpflichtungen?

Der wohl wichtigste Grund für die Auslagerung von Pensionsverpflichtungen ist die Reduzierung des Zahlungsrisikos in der Zukunft durch den Aufbau eines entsprechendes Pensionsvermögens. Somit belasten auch in konjunkturell schwächeren Zeiten die Pensionszahlungen nicht den Finanzmittelbestand. Weiterhin verkürzt die Auslagerung der Pensionsverpflichtungen die Bilanzsumme und erhöht somit die Eigenkapitalquote. Nicht gedeckte Altersversorgungsverpflichtungen müssen lediglich im Anhang vermerkt werden, bis eine Inanspruchnahme erfolgt beziehungsweise mit dieser ernsthaft zu rechnen ist. Die Auslagerung an eine Versorgungseinrichtung bietet im Speziellen für kleinere und mittlere Unternehmen den Vorteil eines professionellen Managements.

Als betriebswirtschaftliches Argument gegen eine Auslagerung wird der Verlust von vorher im Unternehmen vorhandener Liquidität genannt. Da die bilanzierte Pensionsverpflichtung faktisch wie ein langfristiger Kredit wirkt, wird die Abhängigkeit von externen Kreditgebern verringert. Weiterhin kann die Finanzierung über Pensionsrückstellungen vorteilhaft sein, wenn die interne Rendite über der Kapitalmarktverzinsung liegt.

Für jedes einzelne Unternehmen hängt die Auslagerungsentscheidung von unterschiedlichen Einflussfaktoren ab und ist somit individuell zu treffen.

Fazit

Der anhaltenden Niedrigzinsphase und deren potenziellen Risiken für die Bilanzen von Wohnungsunternehmen beziehungsweise Versorgungseinrichtungen sollte verstärkt Beachtung geschenkt werden. Es gilt, Risiken, welche im Zusammenhang mit Altersversorgungsverpflichtungen entstehen, unternehmensindividuell zu identifizieren, einzuschätzen und auf ihre wirtschaftlichen und jahresabschlussbezogenen Auswirkungen zu beurteilen. Um sich Gewissheit zu verschaffen, sollte zum Beispiel eine Vertragsinventur durchgeführt werden. Dadurch können mögliche Haftungsrisiken und potenziell steigende Aufwendungen für die Altersversorgung identifiziert werden. Weiterhin sind die Auswirkungen steigender Pensionslasten beziehungsweise möglicher Unterdeckungen auf die langfristige Unternehmensplanung zu berücksichtigen.

Eine Vertragsinventur der Altersversorgungsverpflichtungen kann helfen, Auswirkungen steigender Aufwendungen wie mögliche Unterdeckungen oder Haftungsrisiken zu identifizieren.

Für Fragen stehen Ihnen der Autor sowie die Ansprechpartner in den Regionalverbänden gerne zur Verfügung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

Bilder: VdW Bayern

HAUFE.

GEWÄHRLEISTUNG DER SICHERHEIT

MINIMIERUNG VON RISIKEN

Mit diesem Standardwerk informieren Sie sich über den aktuellen Rechtsstand für die Gewährleistung des sicheren Betriebs von Gebäuden. Sie vermeiden Gefahren und Haftungsrisiken und lernen das richtige Verhalten zur Entlastung im Schadensfall. Zusätzlich lesen Sie alles über Verkehrssicherungspflichten für Immobilien, die aktuelle Betriebssicherheitsverordnung und die Betreiberpflichten als Eigentümer und Bewirtschafter.

+ **Gesetzliche Grundlagen und rechtliche Leitsätze der Betreiberverantwortung**
+ **Betriebssicherheitsverordnung, Gefährdungsbeurteilung nach der TRBS 1111**
+ **Sicherheitsbegehungen Gebäude außen, innen, Haustechnik sowie Außenanlagen**
+ **Organisation und Kosten der Betreiber- und Überwachungspflichten**
+ **Neu in der 5. Auflage: Organisation der Elektrosicherheit, Änderungen in den Bereichen Aufzug, Trinkwasser, Verdunstungskühlanlagen, Heizanlagen und bei der Betreiberverantwortung nach ÜAnlG**

ISBN 978-3-648-15211-9
Buch: **59,95 €** | eBook: **52,99 €**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Europäischer Berichtsstandard für die Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im April 2022 wurden von der EU-Kommission die Entwürfe für die Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht. Welche Herausforderungen kommen nun auf die Wohnungsunternehmen zu?

Von Christian Gebhardt

Das Thema Nachhaltigkeit und die ESG-Kriterien (Umwelt/Environmental, Soziales/Social und verantwortungsvolle Unternehmensführung/Governance) sind derzeit in aller Munde. Die Debatte ist stark von regulatorischen Initiativen auf europäischer Ebene geprägt (beispielsweise Taxonomie-Verordnung, Corporate Social Responsibility/CSR-Reporting, Green-Bond-Standard). Die EU-Kommission dehnt mit der CSR-Richtlinie den Geltungsbereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung auf alle großen Unternehmen aus. Nachhaltigkeitsinformationen sind bei diesen Unternehmen dann verpflichtender Bestandteil des Lageberichts. Die im April 2022 veröffentlichten Berichtsstandardentwürfe machen deutlich, welche Anforderungen auf die Unternehmen zukommen.

WP Christian Gebhardt
Referatsleiter Betriebswirtschaft, Rechnungslegung und Finanzierung GdW, Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

Welche Unternehmen sind von der CSR-Richtlinie betroffen?

Nach dem Entwurf der CSR-Richtlinie (Stand Mai 2022) sind Unternehmen, die zwei von drei Kriterien erfüllen – mehr als 250 Mitarbeiter, mehr als 40 Mio. € Umsatz oder mehr als 20 Mio. € in der Bilanz –, von der Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung betroffen.

Für diese Unternehmen gilt dann:

- Ort der Berichterstattung soll zwingend der Lagebericht werden,
- verpflichtende prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitsberichterstattung,
- vorgeschriebenes digitales Format (ESEF-Format) für Jahresabschluss und Lagebericht.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass alle großen Unternehmen und alle Unternehmen, die wie große Unternehmen (im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB) zu bilanzieren haben, von der Regelung erfasst sind. Unabhängig von der direkten Betroffenheit wird die Nachhaltigkeitsberichtserstattung aber auch Ausstrahlungswirkung auf alle anderen Unternehmen haben. Einzelne Banken fragen bei ihren Kunden bereits jetzt gezielt ESG-Informationen ab, da sie diese Daten für die Klassifizierung ihrer Darlehensportfolios nach der Taxonomie-Verordnung benötigen.

Welcher Standard ist zukünftig für die Nachhaltigkeitsberichterstattung anzuwenden?

Nach der CSR-Richtlinie sollen bis zum 31. Dezember 2022 verpflichtende (einheitliche) Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorliegen. Die EU-Kommission will damit die Nachhaltigkeitsberichterstattung (nichtfinanzielle Berichterstattung) eines Unternehmens auf die gleiche Bedeutungsstufe stellen wie die Finanzinformationen.

Bisher gibt es auf internationaler und europäischer Ebene keinen einheitlichen Standard zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Es gibt aber eine Reihe von Bestrebungen, einen international anerkannten Standardsetter für die nichtfinanzielle Berichterstattung zu schaffen. So ist unter dem Dach der IFRS Foundation ein Sustainability Standards Board (SSB) etabliert worden, der für die Entwicklung globaler Nachhaltigkeitsstandards zuständig ist. Darüber hinaus hat die EU-Kommission die European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) damit beauftragt, einen nichtfinanziellen Berichtsstandard ESRS (European Sustainable Reporting Standard) auf europäischer Ebene zu entwickeln.

Die EFRAG ist ein Expertengremium, welches die EU-Kommission bei der Übernahme der International Financial Reporting Standards (IFRS) in EU-Recht berät. Mit dem Entwurf der CSR-Richtlinie wurde das Mandat der EFRAG auf die Beratung der EU-Kommission bei der Entwicklung von Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgeweitet. Am 29. April 2022 veröffentlichte EFRAG die ESRS-Konsultationsentwürfe (Exposure Drafts ESRS). Die Konsultationsfrist endet am 8. August 2022.

Bilder: GdW

Abb. 1:
Aktueller Stand der EFRAG-Anforderungen

Überblick über die European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Gegenstand der aktuellen Konsultation sind 13 ESRS, wovon zwei ESRS themenübergreifende Prinzipien und Angaben behandeln (siehe Abbildung 1). Die elf themenspezifischen ESRS sind nach der etablierten ESG-Klassifikation von Nachhaltigkeitsaspekten (Environment, Social, Governance) angeordnet. Generelles Ziel der ESRS ist es, unter Anwendung des Prinzips der doppelten Wesentlichkeit über die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeiten zu berichten und über daraus entstehende Chancen und Risiken für das Unternehmen.

Die themenspezifischen ESRS enthalten eine Vielzahl an Berichtsanforderungen, die durch Anwendungsleitlinien (sogenannte Application Guidance) präzisiert und erweitert werden. Die themenspezifischen ESRS weisen die folgende einheitliche Struktur auf:

- Inhaltsverzeichnis
- Zielsetzung
- Interaktion mit anderen ESRS
- Berichtsanforderungen:
  - Allgemeines, Strategie, Governance und Wesentlichkeitsbeurteilung
  - Konzepte, Zielgrößen, Maßnahmenpläne und Ressourcen
  - Leistungsbemessung
- Anhang 1: Definitionen
- Anhang 2: Anwendungsleitlinien

Zu einem späteren Zeitpunkt wird darüber hinaus eine Vielzahl an sektorspezifischen ESRS erwartet, die jedoch nicht Bestandteil des aktuellen Konsultationsverfahrens sind.

Prinzip der doppelten Wesentlichkeit

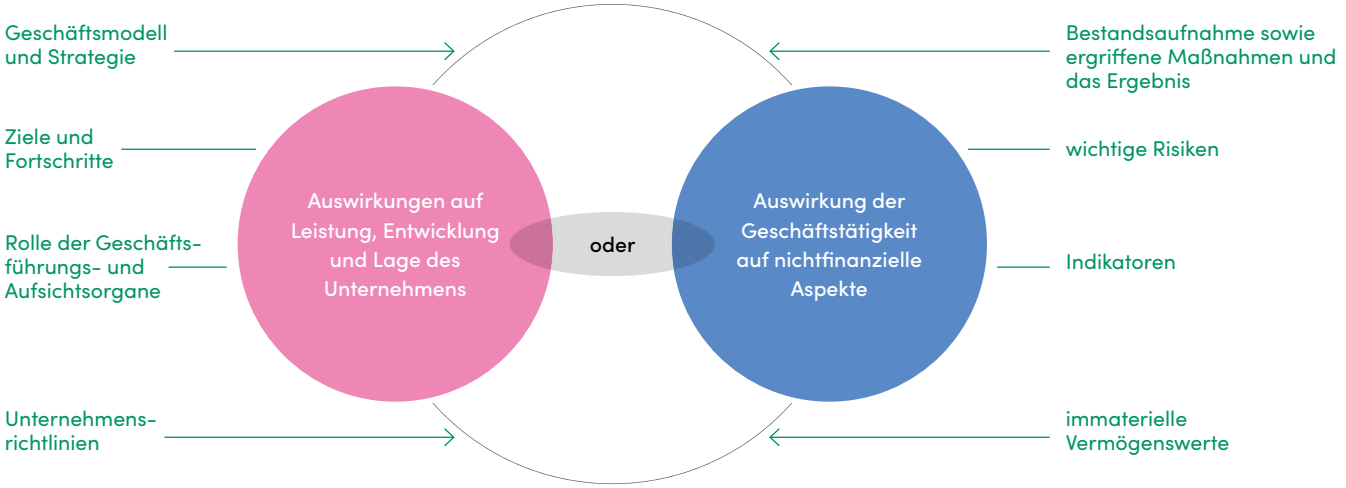
Unternehmen sollen nach dem Wesentlichkeitsprinzip darüber berichten, wie sich Nachhaltigkeitsaspekte auf ihr Geschäftsergebnis, ihre Lage und ihren Geschäftsverlauf auswirken (Unternehmensrelevanz). Zudem ist auch zu erfassen, welche Auswirkungen diese Aspekte auf Mensch und Umwelt haben (Nachhaltigkeitsrelevanz). Ziel ist es, die Unternehmen dazu zu veranlassen, ihre direkten oder indirekten externen Effekte auf die Gesamtgesellschaft abzubilden (siehe Abbildung 2).

Welcher Zeitplan ist für die Umsetzung der ESRS vorgesehen?

Die Fristen für die Umsetzung der Berichtspflichten stellen sich wie folgt dar:

- 1. Januar 2024 für kapitalmarktorientierte Unternehmen, die schon jetzt der Berichtspflicht unterliegen (Berichterstattung im Jahr 2025 auf der Grundlage von Daten von 2024);
- 1. Januar 2025 für große Unternehmen (erstmalige Berichterstattung im Jahr 2026 auf der Grundlage von Daten von 2025);
- 1. Januar 2026 für börsennotierte KMU sowie kleine und nicht komplexe Kreditinstitute und firmen- ›

Abb. 2:
Wesentlichkeitsprinzip



eigene Versicherungsgesellschaften (erstmalige Berichterstattung im Jahr 2027 auf der Grundlage der Daten von 2026).

Wertung der Berichtsentwürfe

Obwohl eine Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung grundsätzlich zu befürworten ist, besteht die Gefahr, dass bisher nicht berichtspflichtige Unternehmen sowohl vom Umfang der Nachhaltigkeitsberichterstattung als auch vom zeitlichen Umsetzungsplan überfordert sein könnten. Unternehmen, die freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht auf der Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstellt haben, konnten bisher davon ausgehen, dass dieser mit der CSR-Richtlinie kompatibel ist.

Ein vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) in Auftrag gegebenes Gutachten[1] kam Anfang des Jahres 2022 zum Ergebnis, dass „keine Widersprüche identifiziert werden, die einer Harmonisierung des DNK mit den Regulierungsmaßnahmen entgegenstehen“ würden – vielmehr scheint „der DNK, auf Basis des aktuellen Kenntnisstands, gut mit der CSR-Richtlinie in Einklang gebracht werden zu können.“ Insofern besteht noch berechtigte Hoffnung, dass der DNK auch in Einklang mit dem zukünftigen europäischen Berichtsstandard gebracht werden kann.

Die Kernfragen, die sich für alle Unternehmen bei der Integration der Nachhaltigkeitsberichterstattung in die Geschäftstätigkeit ergeben, sind:

- Wie ist Nachhaltigkeit im Geschäftsmodell bereits verankert?
- Wo soll die Hauptverantwortlichkeit für den Themenbereich Nachhaltigkeit künftig liegen?
- Auf welchen Ebenen sind weitere Verantwortlichkeiten notwendig?
- Welche Ressourcen werden in den kommenden Jahren für den Themenbereich Nachhaltigkeit benötigt?
- Welche (Fach-)Kenntnisse liegen bereits intern vor und welche zusätzlichen Kompetenzen werden benötigt?

Der Zielzustand sollte die strategische Einbindung und der Aufbau einer standardisierten Berichterstattung im Unternehmen sein.

Fazit

Die EU-Kommission stärkt durch die aktuellen Nachhaltigkeitsberichtsentwürfe (ESRS) die Bedeutung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Allerdings droht aufgrund des Umfangs und der Komplexität des Berichtsstandards eine Überforderung gerade der nicht kapitalmarktorientierten Unternehmen. Der GdW wird daher in einem breiten Verbändebündnis eine Stellungnahme gegenüber der EU-Kommission im August 2022 abgeben und sich auch für die Beibehaltung des DNK als geeigneten Berichtsstandard einsetzen.

Die regionalen Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften unterstützen gern bei Fragen rund um die Themen Nachhaltigkeitsstrategie und -berichterstattung. —

[1] Prof. Dr. Kerstin Lopatta, Gutachten im Auftrag des RNE: Betrachtung des DNK im Kontext der aktuellen EU-Nachhaltigkeitsregulierungsmaßnahmen und der SDGs als internationaler Referenzrahmen, 28.2.2022.

Bild: GdW

DESWOS

Familienfreundlich wohnen?

Indrani hat einen Traum - einen Traum von einem richtigen Zuhause. Wir bauen sichere Häuser. Sie können helfen. Mit uns!

DESWOS
Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

www.deswos.de
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Der nächste Schritt: Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte

In Vorbereitung der Anwendung der neuen Grundsteuerbemessungsgrundlage ab 2025 steht nun der nächste Schritt an – die Abgabe der Erklärungen zur Feststellung dieser Grundsteuerwerte. Die Frist hierfür läuft seit dem 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022. Nun sind die Grundstückseigentümer gefordert.

Von Ingeborg Esser und Antje Große

Das Gesetzespaket zur Reform der Grundsteuer (Bundesmodell) wurde Ende 2019 im Bundesgesetzblatt verkündet. Damit hat der Gesetzgeber die vom Bundesverfassungsgericht gesetzte Frist zur Neuregelung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ab 2025 gewahrt. Auch die Länder, die unter Nutzung der sogenannten Länderöffnungsklausel vom Bundesmodell abweichen, haben eigene landesgesetzliche Grundlagen für die Grundsteuer geschaffen.

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin GdW, Vorstand GdW Revision AG
BERLIN

Grundsteuermodelle

Die Abbildung auf Seite 65 gibt einen Überblick über das im jeweiligen Bundesland zur Anwendung kommende Modell zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer.

Beim **Bundesmodell** handelt es sich bekanntlich um ein **wertbasiertes** Verfahren. Je nach Grundstücksart werden bebaute Grundstücke in einem vereinfachten Ertragswert- (Wohnen) oder Sachwertverfahren (Gewerbe) bewertet. Bei unbebauten Grundstücken bilden der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche die Grundlage für die Bewertung. Auf den so ermittelten Grundsteuerwert findet eine Steuermesszahl Anwendung. Diese beträgt für unbebaute Grundstücke 0,34 ‰ und für bebaute Grundstücke 0,31 ‰ (Wohnen) bzw. 0,34 ‰ für Gewerbe. Das Saarland und Sachsen wenden ebenfalls das Bundemodell an, weichen aber hinsichtlich der anzuwendenden Steuermesszahlen von der bundesgesetzlichen Regelung ab. Der so entstandene Grundsteuermessbetrag ergibt nach Multiplikation mit dem Hebesatz der Gemeinde die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer.

Flächenbasierte Verfahren – also eine Bemessung der Grundsteuer auf der Grundlage der Grundstücks- und Gebäudeflächen – finden in Bayern (reines Flächenmodell) sowie in Niedersachsen, Hessen und Hamburg (Flächen-Lage-Modelle) Anwendung. In Niedersachsen und Hessen wird neben den Flächen noch zusätzlich ein „Lagefaktor" berücksichtigt, der aus einem Verhältnis von Bodenrichtwert des Grundstücks zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde ermittelt wird. In Hamburg werden zwei Wohnlagen – gut und normal – gemäß dem dortigen Wohnlagenverzeichnis berücksichtigt.

Antje Große
Referentin Steuern GdW
BERLIN

Baden-Württemberg hat sich für das **Bodenwertmodell** entschieden. Das heißt, die Bemessungsgrundlage für die neue Grundsteuer bildet hier – unabhängig davon, ob das Grundstück unbebaut oder bebaut ist – die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Allerdings wird hier über die Steuermesszahl differenziert.

Umsetzung der Grundsteuerreform

Nun steht der nächste Schritt zur Umsetzung der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 an – die Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte auf den 1. Januar 2022 (= Hauptfeststellungszeitpunkt).

Die Aufforderung zur Abgabe der Steuererklärungen erfolgte im Wege einer öffentlichen Bekanntmachung – für das Bundesmodell durch das Bundesfinanzministerium im Bundessteuerblatt am

Bilder: GdW; bilderzwerg/stock.adobe.com

Informationsmöglichkeit

Über die Website www.grundsteuerreform.de gelangen die Eigentümer von Grundstücken auf die Grundsteuerseiten der jeweiligen Bundesländer und die dort bereitgestellten weiterführenden Informationen – einschließlich der Hinweise zum Abruf der für Zwecke der Grundsteuer – jeweils modellabhängig – benötigten Bodenrichtwerte.

30. März 2022. Die vom Bundesmodell abweichenden Länder sind auf Länderebene ebenfalls so verfahren. Je nach Bundesland wurden die Grundstückseigentümer gegebenenfalls aber auch noch einmal gesondert hierüber informiert und mit zusätzlichem Informationsmaterial versorgt.

Erklärungsabgabe über ELSTER

Die Steuererklärungen sind vom 1. Juli 2022 bis zum 31. Oktober 2022 nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Hierfür steht das Portal „Mein ELSTER“ der Finanzverwaltung (www.elster.de/eportal/start) zur Verfügung.

Im Vorfeld der Nutzung von ELSTER muss eine Registrierung erfolgen. Sollte bereits ein ELSTER-Benutzerkonto bestehen, kann es auch für die Erklärungsabgabe im Rahmen der Grundsteuerreform verwendet werden. Eine erneute Registrierung ist nicht notwendig.[1]

Wohnungsunternehmen stehen vor der großen Herausforderung: der Erklärungsabgabe für den umfangreichen Grundbesitz in einem zeitlich eng bemessenen Zeitfenster. Ob seitens der Finanzverwaltung gegebenenfalls Fristverlängerungen gewährt werden, kann nicht generell beantwortet werden. Hier gilt es, bei Bedarf zeitnah in Kontakt zum zuständigen Finanzamt zu treten, um individuelle Lösungen zu finden.

Die Anbieter wohnungswirtschaftlicher – auch spezieller grundsteuerlicher – Software[2] sowie die Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre nahestehenden Wirtschafts- ›

Grundsteuerreform – Überblick zur Anwendung des Bundesmodells und der Ländermodelle

Bundesmodell (11)

- Berlin, Brandenburg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen
- Sachsen und Saarland – unter Anwendung abweichender Steuermesszahlen

Ländermodelle (5)

- Bodenwertmodell: Baden-Württemberg
- Reines Flächenmodell: Bayern
- Flächen-Lage-Modelle:
  - Niedersachsen und Hessen (über BRW)
  - Hamburg (über Wohnlage bei Steuermesszahl)

Grundsteuermodelle – Steuermesszahlen

(Stand Juni 2022)

Grundsteuermodell	Unbebautes Grundstück	Bebautes Grundstück Wohnen	Bebautes Grundstück Gewerbe
Bundesmodell	0,34 ‰	0,31 ‰	0,34 ‰
Bundesmodell Sachsen	0,36 ‰	0,36 ‰	0,72 ‰
Bundesmodell Saarland	0,64 ‰	0,34 ‰	0,64 ‰
Reines Flächenmodell	100 %	100 % auf GuB	100 %
Flächen-Lage-Modelle		70 % auf Gebäude – Wohnfläche – Hamburg – Wohnfläche „gute" Wohnlage 70 % Wohnfläche „normale" Wohnlage 52,5 %	
Bodenwertmodell	1,3 ‰	0,91 ‰ bei Nutzung überwiegend zu Wohnzwecken	1,3 ‰

prüfungsgesellschaften bieten Wohnungsunternehmen bei der Erfüllung ihrer Pflichten entsprechende Hilfestellungen – einerseits bei der Vorbereitung beziehungsweise Aufbereitung des benötigten Datenmaterials und/oder andererseits bei der konkreten Abgabe der Steuererklärungen.

Allerdings sind weiterhin vielzählige praktische Fragestellungen ungeklärt. So zum Beispiel auch, ob im Zuge der Erklärungsabgabe die bisherige Zuordnung des Grundstücksbestandes zu wirtschaftlichen Einheiten aktualisiert werden sollte. In Anbetracht dieses Massenverfahrens ist den Wohnungsunternehmen allerdings zu empfehlen, es zunächst bei der bisherigen Situation zu belassen und die Erklärungen entsprechend der vorhandenen (alten) Zuordnungen auf der Basis der bisherigen Einheitswert-Aktenzeichen beziehungsweise Steuernummern abzugeben. Alles andere wird die Finanzverwaltung nicht bewältigen können. Die Bereinigung des Grundstücksbestandes sollte erst zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen werden.

Fazit

Der nächste Schritt zur Umsetzung der Grundsteuerreform 2025 ist angelaufen. Die Wohnungsunternehmen sind gefordert, alle dafür notwendigen Daten gegenüber der Finanzverwaltung zu erklären. Damit wird das Projekt Grundsteuer auch weiterhin erhebliche Ressourcen in den Unternehmen binden. Aber: Nach erfolgreicher Übermittlung der Daten ist dann erst einmal die Finanzverwaltung am Zug. Es bleibt spannend! —

[1] siehe hierzu auch https://www.elster.de/eportal/infoseite/grundsteuerreform

[2] Zum Beispiel: „GrundsteuerDigital" der Fino Taxtech GmbH – Softwarepartner der DATEV und Kooperationspartner von Haufe-Lexware (https://grundsteuer-digital.de/) oder das Aareon Grundsteuer-Interaktions-Tool (AGIT) der Aareon AG (https://www.aareon.de) oder die Grundsteuer-Software der Agenda Informationssysteme GmbH & Co. KG (https://www.agenda-software.de/) oder „SmartGrundsteuer" von Taxy.io GmbH (https://www.smartgrundsteuer.de/) und so weiter.

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

Bilder: GdW

DESWOS

Selbsthilfe

Dafina macht Druck. Mit einer Ziegelpresse. Sie möchte SELBER BAUEN und Ziegel verkaufen. Die DESWOS hilft ihr!

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

HAUFE.

ALLE INFORMATIONEN ZUR GRUNDSTEUER-REFORM

DIE AUTOR:INNEN:
Claudia Finsterlin ist Fachanwältin für Steuerrecht und Beraterin bei Haus + Grund München. Rudolf Stürzer ist Rechtsanwalt und Vorsitzender von Haus + Grund München

ISBN 978-3-648-16634-5 | Bestell-Nr. E16092
200 Seiten | Buch: **39,95 €** [D]

VERPFLICHTEND: ABGABE FESTSTELLUNGSERKLÄRUNG BIS 31.10.2022

Im Zuge der Grundsteuer-Reform 2025 müssen rund 36 Millionen Wohnimmobilien neu bewertet werden. Bereits bis 31. Oktober 2022 sind Immobilieneigentümer:innen gehalten, eine Feststellungserklärung beim Finanzamt einzureichen. Dieses Buch bietet einen rechtssicheren Überblick. Es zeigt, welche Daten Sie für die Feststellungserklärung benötigen, was Sie an das Finanzamt übermitteln müssen und was bei Verzug passiert. Mit allen Infos zu den verschiedenen Berechnungsmodellen in den einzelnen Bundesländern (Bundesmodell nebst Ländermodelle).

+ Einführung in die Grundsteuerreform
+ Bewertung des Grundvermögens
+ Erklärungs- und Anzeigepflichten
+ Feststellungsverfahren für die Grundstückswerte
+ Allgemeines Verfahrensrecht, Steuerentstehung, Steuerschuldner

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

BILANZ- UND STEUERWISSEN – AKTUELLES AUS DEN PRÜFUNGSORGANISATIONEN DES GDW

Papierloses Büro: Welche Erwartungen hat die Finanzverwaltung?

Verwaltungsanweisungen des Bundesministeriums der Finanzen (BMF-Schreiben) regeln bisher die Erwartungen der Finanzverwaltung an EDV-Systeme. Im Zuge der Digitalisierung (papierloses Büro) sollten sich Wohnungsunternehmen damit beschäftigen und eine sogenannte Verfahrensdokumentation implementieren.

Von Robert Dobroschke

Mit dem BMF-Schreiben vom 14. November 2014 wurden erstmals die sogenannten Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) veröffentlicht. Mit dieser Veröffentlichung führte das BMF die zuvor geltenden Grundsätze zum Datenzugriff und zur Prüfbarkeit digitaler Unterlagen (GDPdU) und die Grundsätze ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführungssysteme (GoBS) zusammen und löste diese ab. Zuletzt wurden die GoBD mit BMF-Schreiben vom 28. November 2019 aktualisiert, um dem technischen Fortschritt, zum Beispiel hinsichtlich Cloud-Lösungen und dem Fotografieren von Belegen unter anderem mittels Smartphone, Rechnung zu tragen.

WP/StB Robert Dobroschke
Wirtschaftsprüfung und Prüfungsnahe Beratung
VdW Bayern
MÜNCHEN

Regelungsinhalt dieser Schreiben ist jeweils die Auffassung der Finanzverwaltung, welche Anforderungen bei der elektronischen Verarbeitung von direkt oder indirekt steuerrelevanten Daten umzusetzen sind. Abgeleitet werden diese Vorgaben insbesondere aus den gesetzlichen Regelungen der §§ 238, 239 HGB und §§ 145, 146 AO.

Die GoBD sind dabei so umfassend, dass diese bereits in dem Moment anzuwenden sind, in dem direkt oder indirekt steuerrelevante Daten in einem EDV-System verarbeitet werden.

Jedes (steuerpflichtige) Unternehmen mit einer elektronischen Buchführung benötigt eine Verfahrensdokumentation. Der Digitalisierungsgrad des Unternehmens bestimmt den Umfang der Verfahrensdokumentation.

Als erstes Zwischenfazit kann damit festgehalten werden, dass alle Steuerpflichtigen, die sich eines ERP-Systems zur Buchhaltung bedienen, in den Regelungsbereich der GoBD fallen und damit verpflichtet sind, eine Verfahrensdokumentation zu erstellen. Diese Anforderung gilt unabhängig davon, ob das Unternehmen volldigitalisiert ist und komplett auf Papier verzichtet oder – abgesehen von einer elektronischen Buchhaltung – noch vollständig oder überwiegend auf Papier setzt.

Inhalt einer Verfahrensdokumentation

Verteilt über die 44 Seiten des BMF-Schreibens vom 28. November 2019 finden sich in den 184 Textziffern diverse Hinweise und Anhaltspunkte über die Mindestinhalte einer Verfahrensdokumentation. Schlussendlich stellt die Finanzverwaltung aber klar: „Die konkrete Ausgestaltung der Verfahrensdokumentation ist abhängig von der Komplexität und Diversifikation der Geschäftstätigkeit und der Organisationsstruktur sowie des eingesetzten DV-Systems." (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 151). Die konkrete Ausgestaltung obliegt damit dem Steuerpflichtigen.

Hilfestellungen gibt es insbesondere in Form einer Muster-Verfahrensdokumentation zum ersetzenden Scannen, die gemeinsam von der Bundessteuerberaterkammer und dem Deutschen Steuerberaterverband e.V. herausgegeben wurde. Daneben hat auch das Institut der Wirtschaftsprüfer in dem umfangreichen Prüfungshinweis IDW PH 9.860.4 Anhaltspunkte formuliert, wie sich eine Verfahrensdokumentation auf Angemessenheit und Wirksamkeit prüfen lässt. Hieraus lassen sich ebenfalls die vorzuhaltenden Mindestbestandteile ableiten.

In welche Bestandteile eine Verfahrensdokumentation zu gliedern ist, zeigt die nachfolgende Abbildung auf Seite 59. Der Umfang ist demnach sehr weitreichend; er soll den gesamten organisatorisch und technisch gewollten Prozess umfassen. Aufgrund dieses Umfangs findet sich in der Praxis häufig ein

Bilder: VdW Bayern

Dokument (Masterdokument), das auf mitgeltende Unterlagen (Sekundärdokumente) verweist.

Geltende Regelungen (gegebenenfalls Masterdokument und Sekundärdokumente) sind zu versionieren, sodass über die gesamte Aufbewahrungsdauer (bis zu zehn Jahre) jeweils nachvollzogen werden kann, wann welche Daten nach welchen Vorgaben verarbeitet wurden.

In seinem Prüfungshinweis geht das IDW sogar noch weiter und unterscheidet zwischen einem stets notwendigen Basiselement, der Verfahrensdokumentation an sich und generellen IT-Kontrollen (welches sich wiederum in Masterdokument und Sekundärdokumente aufgliedern kann), sowie Ergänzungselementen, die einzelne betriebliche Abläufe beschreiben (zum Beispiel elektronischer Belegausgang oder elektronische Aufbewahrung), sodass sowohl eine modulare Erstellung als auch Prüfung möglich sind.

Das genannte interne Kontrollsystem im Rahmen der Betriebsdokumentation bezieht sich – entsprechend der systemgestützten Buchhaltung – insbesondere auf generelle IT-Kontrollen. Relevante Kontrollaktivitäten sind:

- Changemanagement (Programm- und Datenänderungsverfahren),
- Zugang und Zugriff auf IT-System (Datensicherheit),
- Prozesse zum Betrieb der IT-Infrastruktur (IT-Betrieb),

wobei auch im Kontext der GoBD die allgemein bekannten Kontrollaktivitäten, wie insbesondere physische Sicherungsmaßnahmen, Zugriffsschutzkonzepte („need to know“) und Funktionstrennungen („segregation of duties“) einschlägig sind.

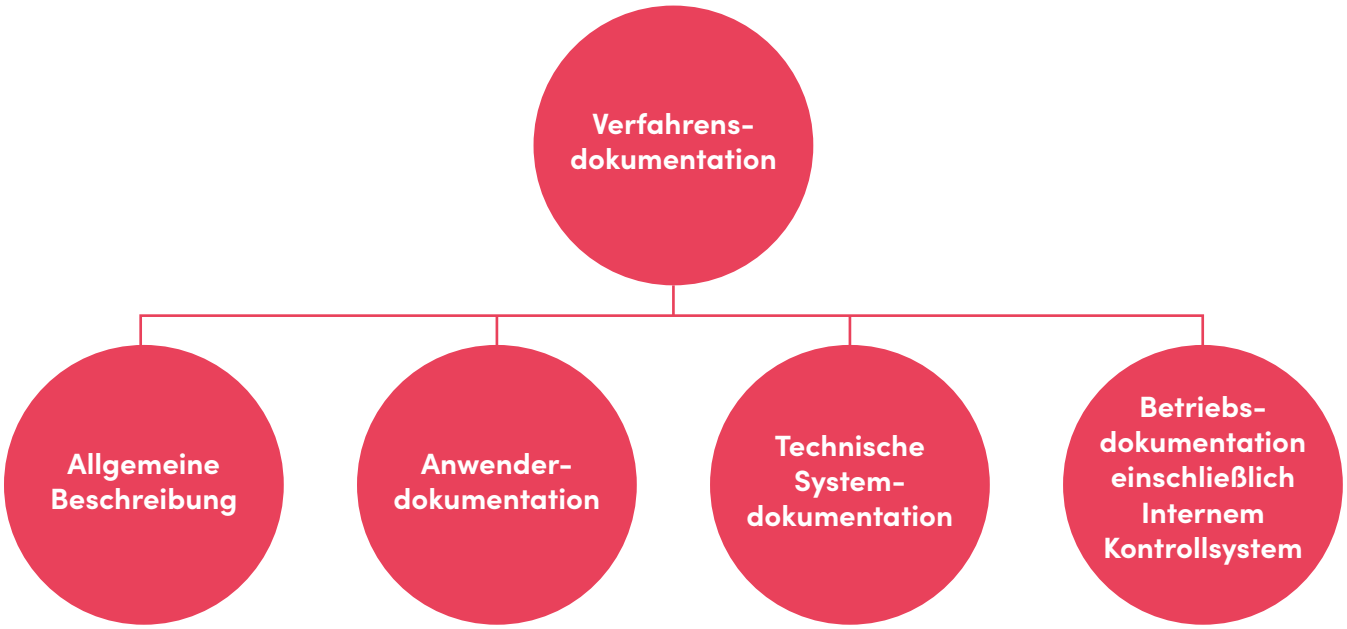
Unter Berücksichtigung dieser Hilfestellungen und der Gliederung, die so auch in den GoBD vorgegeben ist (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 102, 153), lässt sich dann eine individuell auf das jeweilige Unternehmen angepasste Verfahrensdokumentation entwickeln. Hier wird sich der Umfang je Gliederungsbereich jeweils in Abhängigkeit von Digitalisierungsgrad, Komplexität und Diversifikation der Geschäftstätigkeit und der Organisationsstruktur sowie des ERP-Systems unterscheiden.

Konkrete Erleichterungen für kleinere und mittlere Unternehmen sind in den GoBD nicht vorgesehen. Lediglich für Kleinstunternehmen, welche in den GoBD wie folgt definiert sind:

- Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung,
- Jahresumsatz bis maximal 17.500 €,

erkennt die Finanzverwaltung an, dass „die Erfüllung der Anforderungen an die Aufzeichnungen nach den GoBD regelmäßig auch mit Blick auf die Unternehmensgröße zu bewerten“ (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 15) sind. ›

Gliederung einer Verfahrendokumentation



Die Digitalisierung hält für Unternehmen auch Herausforderungen bereit: Auf organisatorischer Ebene stellt zum Beispiel die Finanzverwaltung besondere Anforderungen hinsichtlich der Verfahrensorganisation

Diese Definition weicht damit signifikant von der Definition von Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 267a HGB ab, welche unter anderem einen Jahresumsatz von bis zu 700.000 € vorsieht. Die Erleichterung für Kleinstunternehmen nach der GoBD stellt damit regelmäßig keine Erleichterung für Wohnungsunternehmen dar – schon allein, weil Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH oder Genossenschaft stets Kaufleute sind und damit zur doppelten Buchführung verpflichtet sind (§ 242 HGB – im Gegensatz zur Einnahmen-Überschuss-Rechnung nach § 4 Abs. 3 EStG, welche regelmäßig für Wohnungsunternehmen nicht zulässig ist).

Gibt es weitere Vorgaben aus den GoBD?

Wie immer gilt auch bei den GoBD, dass das Wohnungsunternehmen stets allein verantwortlich für die Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und der Erfüllung der Anforderungen der GoBD (GoBD-Compliance) bleibt. Dies gilt auch bei vollständiger oder teilweise organisatorischer (zum Beispiel Beauftragung Dritter mit Buchhaltung und/oder Jahresabschlusserstellung) und/oder technischer (beispielsweise in ein Rechenzentrum oder die Nutzung von Cloud-Lösungen) Auslagerung (BMF-Schreiben vom 28.11.2019, Tz. 21).

Daneben wird in den GoBD das Recht der Finanzverwaltung auf Datenzugriff nach § 147 Abs. 6 AO konkretisiert. Bereits im Gesetz sind folgende Zugriffsarten vorgesehen:

- unmittelbarer Datenzugriff (Z1),
- mittelbarer Datenzugriff (Z2),
- Datenträgerüberlassung (Z3).

Welche Zugriffsart im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung verlangt werden kann, liegt dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Finanzbehörde. Die Finanzverwaltung akzeptiert dabei keine Reports oder Druckdateien, sondern verlangt unmittelbar die vollständigen aufzeichnungs- und aufbewahrungspflichtigen Daten. Gängige ERP-Systeme sehen daher stets eine sogenannte GoBD-Schnittstelle vor, um den steuerlichen Anforderungen gerecht zu werden. Jedes Wohnungsunternehmen sollte daher diese Schnittstelle vorweisen können.

Daneben enthalten die GoBD weitere Konkretisierungen und Ausführungen, unter anderem zu den allgemeinen Anforderungen (Nachvollziehbarkeit, Nachprüfbarkeit, Vollständigkeit, Richtigkeit, zeitgerechte Buchungen und Aufzeichnungen, Ordnung, Unveränderbarkeit), aber auch zu digitalen Aufzeichnungen und dem sogenannten ersetzenden Scannen, bei dem Papierunterlagen nach erfolgreicher Digitalisierung vernichtet werden.

Eine konkrete Pflicht zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation ergibt sich aus dem Gesetz zwar nicht. Die Finanzverwaltung geht jedoch davon aus, dass die Verfahren (sämtliche organisatorisch und technisch gewollten Prozesse) Teil der Ordnungsmäßigkeit der Buchhaltung sind. Sie folgert hieraus, dass bei einer fehlenden oder mangelhaften Beschreibung der Verfahren die Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit der Buchführung nicht mehr gegeben sein kann. Kommt die Finanzverwaltung zu diesem Ergebnis, droht im schlimmsten Fall, dass sie die Buchführung verwirft und stattdessen Schätzverfahren zur Ermittlung der Höhe des Gewinns beziehungsweise der Steuern anwendet.

Fazit

In der Regel verfügt jedes Wohnungsunternehmen über eine elektronische Buchhaltung beziehungsweise setzt ein ERP-System dafür ein, sodass die GoBD einschlägig sind und unter anderem eine Verfahrensdokumentation und eine GoBD-Schnittstelle vorzuhalten sind. Auch bei vollständiger oder teilweiser Auslagerung entfallen diese Pflichten nicht – die Verantwortung bleibt stets beim Wohnungsunternehmen. Besondere Brisanz kann insbesondere bei Bestrebungen hin zum papierlosen Büro („ersetzendes Scannen“) entstehen. Liegt in einem solchen Fall keine Verfahrensdokumentation vor, ist das Verwerfen der Buchhaltung und stattdessen die Anwendung von Schätzverfahren eine ernst zu nehmende Gefahr.

Für Fragen stehen Ihnen der Autor sowie Ihre Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in den Regionalverbänden gerne zur Verfügung. —

Weitere Informationen: www.gdw-pruefungsverbaende.de

Foto: Jonny McCullagh/stock.adobe.com

HAUFE.

OHREN AUF, L'IMMO ON!

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.
Am Puls der Zeit.

L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN
Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien

Sonderheft 12

Herausgeber + Druck

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0, Telefax: + 49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg, 1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11, Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de, www.gdw.de

Erschienen in der Fachzeitschrift „DW Die Wohnungswirtschaft“

Herausgeber + Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Standort Hamburg
Hufnerstraße 28, 22083 Hamburg

Chefredakteurin: Iris Jachertz
iris.jachertz@diewohnungswirtschaft.de
www.diewohnungswirtschaft.de

Titelbild: Bundeskanzleramt Berlin
© Adobe Stock/scharfsinn86