

# Besteuerung von Wohnprojekten

# Besteuerung von Wohnprojekten

## I. Ausgangssituation

Auswirkungen von Haus-/Wohnprojekten unter Einbeziehung unterschiedlicher Rechtsformen

- WEG, eG, e.V.

Auswirkung HWP unter Einbeziehung unterschiedlicher Finanzierungen

- Kauf / Pacht

Hausprojekte ?

- gemeinschaftl. Wohnen / Wohngemeinschaften ?  
(Eigennutzer → gemeinschaftl. Wohnen)
- Bau-u. Erwerbsgemeinschaften/Siedlungsprojekte ?  
(Eigennutzer → gemeinschaftl. Errichten, indiv. Wohnen)
- WE-Anlagen  
Kapitalanleger mit Focus in Sachwerten

# Besteuerung von Wohnprojekten

Themenbezogen = unterschiedlichste Steuerarten !

- Erwerbsphase: GrESt, GrSt, mglw. USt,
- Errichtungsphase: mglw. USt, Bauabzugsbesteuerung
- Nutzungsphase: ESt, KöSt, GewSt, GrSt, USt (15a UStG)
- Veräußerungsphase: ESt.... , mglw. USt

Steuerbefreiungen, Steuervergünstigungen

FOCUS

Hausprojekte i.S. alternativer Kapitalanlagen in Sachwerten

Vergleich von Rechtsformen bei entgeltlicher Überlassung an Fremde Dritte  
bzw. Mitglieder

# Besteuerung von Wohnprojekten

## Fall 1 - Wohneigentümergeinschaft (WEG)

Zivilrechtlich GbR u.a.:

- Keine eigene Rechtspersönlichkeit (aber mgl. Träger von Rechten und Pflichten)
- Gesamthandseigentum / Miteigentum (GH-Gemeinschaft/Bruchteilsgem.)
- restriktionsfreie Gesellschaftsform, dispositives Recht
- Vollständige Haftung durch jedes Gesellschaftsmitglied ...

Steuerrechtlich GbR differenziert zu betrachten:

- Einkünfte aus HWP – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einkommensteuer – Zurechnung durch GuE auf einzelne Gesellschafter
- Gewerbesteuer – keine
- Umsatzsteuer - mglw.
- Weitere Steuerarten – mglw.

*Vorteile / Nachteile*

# Besteuerung von Wohnprojekten

## Fall 2 - Genossenschaft / Wohnungsgenossenschaft

### Rechtliche Struktur der Genossenschaft

- Jur. Person des Privaten Rechts (eigene Rechtspersönlichkeit)
- nicht geschlossene Mitgliederzahl
- die mittels eines gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs
- die (wirtschaftliche) Förderung des Erwerbs, Wirtschaft (kult/soz. Belange) der Mitglieder bezweckt.
  
- Keine Selbstförderung/Eigennutz - Förderzweck steht im Mittelpunkt
- Schädlichkeit von Nichtmitglieds- / Nebengeschäften
  
- Mitglieder sind gleichzeitig Eigentümer und Kunden (Identitätsprinzip)
- Kein festes Stammkapital (Einlagen der Mitglieder, Verpfl. zur Einzahlung)
  
- Genossenschaftliches Eigentum
- Definierte Gesellschaftsform: GenG → dispositives Recht, Satzung
- Haftung i.R. auf Einlagen beschränkt (Nachschusspflicht mgl.)

## Fall 2 - Wohnungsgenossenschaft (Allgemein)

- Einkünfte aus Gewerbebetrieb § 8 (2) KStG
- Grundsätzlich: Körperschaftsteuer
- Grundsätzlich: Gewerbesteuer
- Umsatzsteuer - mglw.
- Weitere Steuerarten – mglw.
- Ggf. partielle Steuerpflicht

# Besteuerung von Wohnprojekten

## Fall 2b - Wohnungsgenossenschaft (Besonderheiten)

- Körperschaftsteuerbefreiung der Genossenschaft im Falle § 5 Nr. 10 KStG (Überlassung von Wohnungen an Mitglieder)
- i.d.Z.: Gewerbesteuerbefreiung § 3 Nr.15 GewStG
  - Wohnungen herstellen/erwerben und an Mitglieder zum Gebrauch überlassen
  - Wohnungen/Wohnheime
  - Folgeeinrichtungen (soweit überwiegend für Mitglieder bestimmt und Betrieb durch Gen. Notwendig)
  - Ausschlussgrenze < 10%
- Anmietung und Weitervermietung ist NICHT begünstigt!

### *weitere Vorteile / Nachteile*

Vermögensbindung, Mitgliederflexibilität  
Prüfungspflicht / strenge Leitungshierarchie

## Alternativen

- Personenhandelsgesellschaften mit Haftungsbeschränkung  
z.B. KG / GmbH & Co KG
- Kapitalgesellschaften (GmbH / AG)
  
- e.V.



## Fall 3 – eingetragener Verein (e.V.)

- Nicht gemeinnütziger Verein als Idealverein
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb § 8 (2) KStG
- Grundsätzlich: Körperschaftsteuer
- Grundsätzlich: Gewerbesteuer
- Umsatzsteuer - mglw.
- Weitere Steuerarten – mglw.
- Ggf. partielle Steuerpflicht

## Fall 3 – eingetragener Verein (e.V.)

- Nicht gemeinnütziger Verein als Idealverein (§ 21 BGB)
- z.B. Haus – und Grundbesitzerverein, Mieterverein
- Spezialfall Mietervereine nach § 5 (1) Nr. 10 KStG
- Beachte 10 % Grenze für nicht begünstigte Tätigkeiten
- Beachte Regelungen zu Mitgliedsbeiträgen

# Tätigkeitsbereiche eines Mietervereines

Ideeller Bereich

Steuerneutraler  
Bereich

Vermögens-  
Verwaltung

Wirtschaftliche  
Geschäftsbetriebe  
(max. 10% der Gesamteinnahmen)

# Mitgliedsbeiträge eines Mietervereines

Ideeller Bereich  
ECHTE MGB

Vermögens-  
Verwaltung

Wirtschaftliche Geschäftsbetriebe  
UNECHTE MGB  
(vgl. H 43 zu § 8 KStG)

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit  
und stehen gern für weitere Fragen zur  
Verfügung.

Schauen Sie doch mal auf unsere Homepage...

[www.iqsteuer.net](http://www.iqsteuer.net)