



Mieterbeirat der Landeshauptstadt München
Burgstraße 4
80331 München

Blumenstr. 28 b
80331 München
Telefon: 089 233-26660
Telefax: 089 233-28078
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer: 535
Sachbearbeitung:
Herr Moosburger
plan.ha3-02@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
PLAN HA III/02

Datum
30.08.2018

Steuerliche Vergünstigungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen

**Antrag Nr. 3/2018 des Mieterbeirates der Landeshauptstadt München
vom 23.04.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Mieterbeirat der Landeshauptstadt München hat am 23.04.2018 den o.g. Antrag Nr. 3/2018 beschlossen, die Landeshauptstadt München aufzufordern, sich dafür einzusetzen, „dass die zum 01.01.1990 abgeschafften steuerlichen Vergünstigungen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen wieder eingeführt werden“.

Unter Verweis auf die Einschätzungsprärogative des Gesetzgebers über die Wiedereinführung von steuerlichen Vergünstigungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Benehmen mit der Stadtkämmerei zu Ihrem Antrag Nr. 3/2018 vom 23.04.2018 gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung über den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München (Mieterbeiratssatzung) Folgendes mit:

Bis zum 01.01.1990 war der Sektor der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und durch die Wohnungsgemeinnützigkeitsdurchführungsverordnung (WGGDV) geregelt.

Übergeordnetes Ziel war hierbei die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung aus mittleren und niedrigen Einkommensschichten mit Wohnungen. Der erwerbswirtschaftliche Gewinn war folglich nicht Zweck der Geschäftstätigkeit sondern lediglich Mittel zum Zweck, um über die Selbstfinanzierung Investitionen durchführen zu können.

Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zog sowohl Verpflichtungen als auch besondere Rechte nach sich. Mit dem Zeitpunkt der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen war dieses verpflichtet, sich innerhalb der von WGG und WGGDV gesetzten Grenzen der Geschäftstätigkeit zu halten. Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zog hierbei insbesondere folgende Bindungen nach sich:

- Gewinnverzicht (d.h. Dividendenbeschränkung auf 4 %) und Preisbindung;
- Abstimmung auf Bedürftige;
- Beschränkung auf Kleinwohnungen (maximal 120 qm);
- Verpflichtung im Sinne einer volkswirtschaftlichen Bedarfsdeckungswirtschaft Wohnungen zu erstellen;
- Dividendenbegrenzung im Falle der Liquidation.

Durch die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen haben sich aber auch Privilegierungen ergeben. Zu nennen sind hierbei unter anderem:

- Steuerbegünstigungen und Steuerbefreiungen, wie beispielsweise von der Körperschaftssteuer, Vermögenssteuer, Gewerbesteuer, Gesellschaftssteuer, Grunderwerbssteuer, Grundsteuer und Erbschaftssteuer;
- Zinsgünstige oder zinslose Kapitaldarlehen;
- Befristete Zins- und Aufwendungszuschüsse;
- Gebührenbefreiungen und Ermäßigungen für beispielsweise notarielle Handlungen;
- Befreiungen von gewerberechtl. Erlaubnissen beim Abschluss von Kaufverträgen, Mietverträgen und Bautätigkeiten.

Aufgehoben wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) durch das Steuerreformgesetz 1990. Dieses Gesetz hatte damals das Ziel, Tarifsenkungen zur Entlastung der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler Hand in Hand mit einem Abbau der steuerlichen Sonderregelungen durchzuführen. Zudem wurden ergänzende Maßnahmen zu einer gleichmäßigeren Besteuerung eingeführt, um die Wettbewerbsvorteile gegenüber den nicht steuerbefreiten Wohnungsunternehmen zu beseitigen.

Nach der Gesetzesbegründung waren die oben genannten Steuerbefreiungen für die gemeinnützige Wohnungsfürsorge seinerzeit nicht mehr erforderlich, da dieser Zweck inzwischen auf der Grundlage anderer Gesetze erfüllt wurde. Ferner war der Gesetzgeber der Meinung, dass sich die gewährten Steuerbefreiungen in ihrer Gesamtbetrachtung nicht zur Erreichung des angestrebten Gemeinwohlszwecks (Förderung von einkommensschwachen Personen) eignen und darüber hinaus auch eine Verletzung von Grundrechten vorliegen könnte.

Grundsätzlich wären steuerliche Vergünstigungen für die gemeinnützige Wohnungsfürsorge vor dem Hintergrund der Entwicklung des Münchner Wohnungsmarktes in den letzten Jahren zu begrüßen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG München) führen als satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung als gemeinnützigen Zweck weiterhin fort. Auswirkungen einer etwaigen Gesetzesänderung auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG und GWG München können daher nicht prognostiziert werden.

Die Landeshauptstadt München setzt sich in verschiedenen Gremien, wie z.B. im Bayerischen und im Deutschen Städtetag, im Verband der Wohnungswirtschaft und bei der Initiative für Mietwohnungsbau für die Belange der Gemeinnützigkeit ein. Ihre Initiative als Mieterbeirat der Landeshauptstadt München ist hierbei eine wertvolle Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Klar
Stadtdirektorin