

# BEZAHLBAR WOHNEN IM DIVERSEN SOZIALRAUM

Stand: September 2024

## Anlage zum Positionspapier der Diakonie Deutschland

### Fragen und Antworten zur geplanten Regelung zur Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit im Regierungsentwurf des Jahressteuergesetzes 2024<sup>1</sup>

*An welche Unternehmen richtet sich diese Regelung?*

Dieser Regelungsvorschlag richtet sich im Wesentlichen an bereits gemeinnützige Unternehmen, die ihre satzungsmäßigen Zwecke um die Vermietung von Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen ergänzen. Es fehlen attraktive Anreize, um bislang gewerbliche Wohnbauunternehmen von einem Wechsel in die Gemeinnützigkeit zu überzeugen.

*Ist die geplante Regelung handhabbar?*

Der Aufwand zur Umsetzung der Regelung ist vergleichsweise gering. Im Gegensatz zu den bisherigen Regelungen im Gemeinnützigkeitsrecht bietet sie einen großen unternehmerischen Entscheidungsspielraum für die Körperschaft (das gemeinnützige Unternehmen). Dennoch bleiben die nachfolgenden Fragen offen.

*Können die gemeinnützigen Unternehmen tatsächlich Wohnraum schaffen?*

Die Vermietung von Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen im Sinne der Abgabenordnung trägt sich wirtschaftlich nicht. Zusätzliches Kapital, zum Beispiel durch Zuschüsse der Gesellschafter/Mitglieder, steht im Regelfall nicht zur Verfügung. Eine finanzielle Förderung der wohngemeinnützigen Körperschaft ist nicht vorgesehen. Es besteht die Gefahr, dass die geplante Regelung ins Leere läuft.

*Was ist die marktübliche Miete? Ist das die ortsübliche Vergleichsmiete?*

Unklarheit besteht bei dem Begriff der Marktmiete. Unsere Zielgruppen haben im Hinblick auf ihre Wohnung häufig spezielle Bedarfe. Dies gilt z.B. für körperlich und geistig hilfsbedürftige Menschen. Das auf dem Markt existierende Segment an adäquaten Vergleichswohnungen ist sehr klein. Es stellt sich daher die Frage, wie die marktübliche Miete ermittelt werden kann.

---

<sup>1</sup>[https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze\\_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung\\_IV/20\\_Le\\_gislaturperiode/2024-06-05-JStG-2024/2-Regierungsentwurf.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=8](https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/20_Le_gislaturperiode/2024-06-05-JStG-2024/2-Regierungsentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=8)

*Was ist die Kostenmiete? Ist eine Vermietung zur Kostenmiete für gemeinnützige Unternehmen umsetzbar?*

Es soll nach der Begründung aber auch ausreichen, wenn die jeweilige Wohnung zu einem Mietzins vermietet wird, der ohne Gewinnsaufschlag nur die tatsächlichen Aufwendungen einschließlich der Abschreibungen beinhaltet. Angestrebt ist zugleich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Diakonie Deutschland bezweifelt, dass dieser Teil des Regelungsvorschlags wirtschaftlich umsetzbar ist, denn eine gemeinnützige Körperschaft benötigt für Neuinvestitionen im Immobilienbereich in der Regel Fremdkapital. Hierfür benötigt sie Eigenkapital von ca. 20 bis 25 Prozent. Dieses Eigenkapital kann sie nur durch Rücklagen ansammeln. Hierfür werden Überschüsse benötigt. Dies ist bei einer Kostenmiete nach der Begründung aber nicht möglich. Zu beachten ist, dass eine Vermietung an körperlich und geistig hilfsbedürftige Menschen aufgrund bestehender Bauauflagen einen erheblichen zusätzlichen Aufwand bedeutet. Dieser würde sich in der Höhe der Kostenmiete niederschlagen. Im Ergebnis vermietet die wohngemeinnützige Körperschaft zu einem höheren Mietzins als der reguläre Markt. Dies kann nicht beabsichtigt sein. Für Menschen mit Behinderung und wirtschaftlich hilfsbedürftige Menschen sind solche Mieten nicht finanzierbar.

*Wann ist das Gebot der Ausschließlichkeit gemäß § 56 AO verletzt?*

Diese Frage stellt sich insbesondere bei gemischt genutzten Immobilien.

*Beispiel:* In einem Mietshaus befindet sich ein Ladenlokal. Mischnutzungen stellen im Immobilienbereich den Regelfall dar. Dieses Ladenlokal wird gewerblich vermietet. Ist dies zulässig? Sofern es zulässig ist, handelt es sich dabei um eine steuerfreie Vermögensverwaltung oder einen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb? Antworten hierzu stehen aus.

Nach der UN-Behindertenrechtskonvention sollen im inklusiven Wohnen Menschen mit geistigen und körperlichen Hilfebedarf mit nicht-hilfebedürftigen Menschen zusammenleben. Insofern muss hier ein Anteil von Wohnungen von vornherein auch an nicht hilfebedürftige Menschen vermietet werden. Ist damit das Gebot der Ausschließlichkeit nach § 56 AO verletzt? Ist diese Vermietung steuerfreie Vermögensverwaltung oder steuerpflichtiger wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb? Zu dieser Frage findet sich im Regelungsvorschlag keine Antwort.

*Welchem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb wird Vermietung von Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen gemeinnützigkeitsrechtlich zugeordnet?*

Bei der Vermietung an hilfsbedürftige Personen im Sinne der Abgabenordnung handelt es sich nach dem Regelungsvorschlag um eine satzungsmäßige Tätigkeit gegen Entgelt. Es entsteht ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, in dem Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, aber auch alle Einnahmen und Ausgaben zu erfassen sind. Gemeinnützigkeitsrechtlich erfolgt dies im Zweckbetrieb. Jeder Zweckbetrieb ist speziellen Regelungen unterworfen. Welchem Zweckbetrieb ist die Vermietung von Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen zuzuordnen? Eine neue Zweckbetriebsnorm wird nicht geschaffen. Insofern ist davon auszugehen, dass die Vermietung von

Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen dem Zweckbetrieb der Wohlfahrtspflege zuzuordnen ist. Dieser ist nach dem Gesetz sowie dem Anwendungserlass zur Abgabenordnung (AEAO) mit erheblichem zusätzlichem bürokratischem Aufwand beschwert, da über die Regelungen in § 55 AO hinaus zusätzlich nachzuweisen ist, dass die wirtschaftliche Tätigkeit nicht des Erwerbs wegen erfolgt (§ 66 Abs. 2 AO). Etwaige Alternativen, z. B. die Generalklausel in § 65 AO, sind im Hinblick auf die dortige Wettbewerbsregelung nicht anwendbar.

Sinnvoll wäre aus Sicht der Diakonie Deutschland die Schaffung einer separaten Zweckbetriebsnorm in § 68 AO für die Vermietung von Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen.

### **Fazit:**

- Notwendig zur Lösung der sozialen Frage des Mietzinsanstieges wäre der Aufbau einer neuen, gemeinnützigen Säule der Wohnungsvermietung zur Stabilisierung der Steigerung des Mietzinses.
- Diese Säule, die nicht zwingend eine vollständige AO-Lösung sein muss, sollte aber in Teilen auf der Abgabenordnung basieren, um die Nachhaltigkeit einer kostengünstigen Vermietung zu garantieren. Sie muss gewerbliche Akteure durch attraktive Konditionen veranlassen, mit ihren vorhandenen Wohnungsbeständen in die Gemeinnützigkeit zu wechseln. Nur so kann ein Beitrag gegen den Anstieg des Mietzinses geleistet werden. Potenzielle unternehmerische Zielgruppen: kommunale Wohnungsunternehmen; Wohnbaugenossenschaften; gewerbliche Wohnbaugesellschaften mit Sozialbezug.
- Diese Ziele werden mit dem Jahressteuergesetz 2024 nicht erreicht. Offeriert wird eine Nischenlösung für bereits gemeinnützige Träger. Es ist zu befürchten, dass sie ins Leere laufen wird, da sie sich wirtschaftlich nicht trägt.

### **Daraus ergeben sich:**

- Wirtschaftliche Forderungen:  
Die neue Wohngemeinnützigkeit ist durch Programme für Investitionszulagen und Nachteilsausgleiche zu ergänzen, um die dauerhaften Mindereinnahmen auszugleichen und das fehlende Eigenkapital zu kompensieren.
- Soziale Forderungen:  
Es fehlen Regelungen zur Sicherstellung der bevorzugten Versorgung von sozialen Randgruppen (Flüchtlinge, Wohnungslose, Strafgefangene etc.) mit Wohnraum in der Wohngemeinnützigkeit.
- Evaluierung:  
Um zu ermitteln, ob diese Regelung greift, empfiehlt sich eine kurzfristige Evaluation der Regelung.

## **Zusätzlich:**

Neuformulierung der Rücklagenbildung nach § 62 Abs. 1 AO:

Die geplante Regelung im Regierungsentwurf beseitigt nicht den Umstand, dass den gemeinnützigen Körperschaften der Freien Wohlfahrtspflege die notwendigen Mittel für eine Rücklagenbildung für Investitionen in einen neuen Geschäftsbereich Wohnen nicht zur Verfügung stehen.

Die Betrachtungsperspektive ex ante in der Neuformulierung von § 62 Abs. 1 AO des Regierungsentwurfs ausschließlich auf die Bildung einer Projektrücklage zu beziehen, ist uns unklar. Hier fordert die Freie Wohlfahrtspflege seit langem zur Erhöhung der Rechtssicherheit für alle Entscheidungen die Einführung der Business Judgement Rule in das Gemeinnützigkeitsrecht.<sup>2</sup>

Auf den Widerspruch zum Referentenentwurf zum Jahressteuergesetz Teil II, nachdem § 62 AO komplett entfällt, weisen wir ausdrücklich hin.

---

<sup>2</sup>[Microsoft Word - 06\\_2023 BAGFW Reformvorschläge Gemeinnützigkeitsrecht mitVorwort](#)