

Vermietung von Wohnungen über die Kommune oder auch soziale Träger

direkte Vermietung

Abschluss des Vertrages mit kommunalen Trägern (Stadt, Landratsamt, GVS etc.) aber auch privaten Trägern (Vereinen, etc.)

Abschluss eines Nutzungs- oder Mietvertrages direkt mit den Geflüchteten

Mietzahlung

Durch die Kommune bzw. den Verein. Hier sind die übernommenen Kosten mit der Kommune bzw. dem Dritten zu verhandeln. Nach unserer Kenntnis sind hier überwiegend „reguläre“ Mieten üblich; es gibt jedoch wohl auch Kommunen, die Tagessätze o. ä. verhandeln. Grundsätzlich herrscht hier Privatautonomie.

Entweder durch den Mieter selbst oder gemäß den Leistungen nach AsylbLG (siehe erste Übersicht). Für den zweiten Fall empfehlen wir dringend – analog dem Vorgehen bei KdU – eine entsprechende Abtretungserklärung einzufordern, so dass die Miete von den staatlichen Stellen direkt an die Wohnungsgenossenschaften überwiesen werden.

Hinweis zur Mietpreisgestaltung

Die bisher bereitgestellten Wohnungen haben sich an den Kosten der Unterkunft orientiert, die sicherlich ohne große Diskussion von allen beteiligten Behörden akzeptiert und verstanden werden. Ggf. wird es mit zunehmendem Flüchtlingsstrom relevant werden, auch Mieten deutlich oberhalb der KdU-Sätze zu vereinbaren, z. B. weil die Wohnungen in umfassend modernisierten Gebäuden liegen oder besondere Ausstattungsmerkmale (z. B. Aufzug) haben. Wir haben das Ministerium bereits darauf hingewiesen, hier entsprechende Regelungen auszuarbeiten. Grundsätzlich gelten die Absprachen vor Ort. Diese richten sich letztlich auch nach den Angeboten und Bedarfen vor Ort.

Der abzuschließende Miet- / Nutzungsvertrag ist kein Wohnraumnutzungsvertrag, da der Mieter nicht selbst wohnt. Die Organisationen haben oft eigene Muster (z. B. die GVS). Auf Ebene des GdW wird der zu nutzende Gewerberaummietvertrag auf die Flüchtlingsunterbringung derzeit angepasst (§ 578 Abs. 3 BGB).

Grundsätzlich können die Musterverträge Anwendung finden. Es können Mietverträge (Nichtmitgliedergeschäft) und Nutzungsverträge geschlossen werden. Eine zeitliche Befristung ist aufgrund der hohen Hürden für einen Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) unzulässig.

Hinweis zu steuerlichen Regelungen bei der Unterbringung von Geflüchteten

Wenn die Geflüchteten nicht selbst Genossenschaftsanteile erwerben und Mietverträge abschließen, kann dies für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften i.S.d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG zum steuerlichen Problem werden. Denn die Steuerbefreiung gilt nur, soweit die Wohnungsgenossenschaften eigenen Wohnraum zur Nutzung an ihre Mitglieder überlassen. Einnahmen aus anderen Tätigkeiten sind grundsätzlich nicht begünstigt und somit steuerpflichtig. Der Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft bleibt jedoch erhalten, solange die Summe der Einnahmen aus allen nicht begünstigten Tätigkeiten 10 Prozent der gesamten Einnahmen nicht übersteigt. Anderenfalls unterliegt die gesamte Geschäftstätigkeit der Körperschaft- und Gewerbesteuer.

Die Steuerbefreiung gilt nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 6 KStG auch für Verträge zur vorübergehenden Unterbringung von Wohnungslosen, die mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit steuerbegünstigten Körperschaften i.S.v. §§ 51 ff. AO, zu welchen u.a. gemeinnützige Vereine zählen, abgeschlossen werden.

Die Mitgliedschaft dieser Vertragspartner ist zwingend erforderlich.

Daher sollten Wohnungsgenossenschaften i.S.d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG, welche beabsichtigen, Wohnungen an Flüchtlinge und Asylbewerber zu überlassen, genau darauf achten, mit wem sie den Miet- oder Nutzungsvertrag abschließen bzw. wer die Genossenschaftsanteile erwirbt, um den Status der steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft nicht zu gefährden.

Der GdW hat sich dafür stark gemacht, hinsichtlich der Anmietung der Wohnungen durch Kommunen und private Organisationen bei den Genossenschaften weitere Steuerausnahmen zu schaffen, also dass diese bei der Bemessung der 10%-Grenze nicht berücksichtigt werden.