

§ AKTUELLER STAND ZU DEN VERTRAGSGESTALTUNGEN BEI DER UNTERBRINGUNG VON UKRAINISCHEN FLÜCHTLINGEN UND STEUERLICHE HINWEISE

Wie bereits in der Mitgliederinformation 13|2022 erläutert, kann die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen auf verschiedene Art und Weise erfolgen.

Der GdW hat in der Folge noch einmal die Musterverträge angepasst. Diese wollen wir Ihnen hiermit als Anlagen zur Verfügung stellen (Anlage 1 und Anlage 2).

Mit Schreiben vom 01.4.2022 haben wir zudem auf Bitten des Geschäftsführers des Sächsischen Landkreistags die Bedingungen und Lösungsansätze für die Vermietung an kommunale Träger geschildert. Hierbei handelt es sich um die zusammengetragenen Erfahrungswerte Ihrerseits – mit allen im Schreiben benannten Akteure stehen wir seit mehreren Wochen in Kontakt. Die inhaltliche Wendigkeit dieser Akteure bezüglich der Themen ist leider aus unterschiedlichen nicht so ausgeprägt vorhanden, wie wir alle es uns wünschen würden. Das Schreiben finden Sie in der Anlage 3.

Weiterhin möchten wir Ihnen die aktuellen Steuererleichterungen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen vorstellen (Anlagen 4 und 5).

Unterscheidung der Vertragstypen

1. Direktvertrag mit Flüchtlingen

Der Vertrag kann mit den ukrainischen Flüchtlingen direkt abgeschlossen werden. Dann handelt es sich um einen Wohnraummiet- bzw. Wohnraumnutzungsvertrag, je nachdem, ob der Flüchtling Mitglied wird oder ein Nichtmitgliedergeschäft abgeschlossen wird.

Es ist nicht Vertragsvoraussetzung, dass die Flüchtlinge bereits eine Aufenthaltsgenehmigung nach § 24 AufenthG haben. Dies ist allein eine Sicherheit, dass die Verträge auch längerfristig Sinn ergeben.

2. Zwischenvermietung an Stadt/Kommune oder privaten Träger

Alternativ kann auch eine Zwischenvermietung erfolgen.

Dabei ist es ganz wesentlich, dass dieser Vertrag mit z. B. der Kommune oder einem privaten Träger oder auch z. B. einer Firma, die für Angestellte von Zweigniederlassungen Sicherheit bieten möchten, kein „Wohnraum“-Mietvertrag ist. Denn diese Personen können nicht selbst „wohnen“. Es ist vielmehr ein „Gewerberaum“-Mietvertrag.

Soweit bekannt ist, wollen kommunale Dienstleistungsgesellschaften oft Vertragsmuster nutzen, die die Anwendung vom Mietrecht ausschließen. Dies ist rechtlich insbesondere unter Beachtung des § 578 Abs. 3 BGB mehr als bedenklich. Die Neufassung des § 578 Abs. 3 BGB stellt klar, dass Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die die Räume dann an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf überlassen, Gewerberaummietverträge sind.

Erfolgt die Überlassung an die Personen entgeltlich, genießen die Bewohner besonderen Schutz, d.h. es finden auf das Gewerberaummietverhältnis einige Wohnraumschutzvorschriften (Kündigungsvorschriften, Mieterhöhungsvorschriften, etc.) Anwendung.

Erfolgt die Weiterüberlassung unentgeltlich, gelten die Wohnraumschutzvorschriften nicht, es bleibt aber ein Gewerberaummietvertrag. Dann könnten auch Befristungsabreden oder kürzere Kündigungsfristen vereinbart werden.

Bitte lesen Sie daher die Ihnen vorgelegten Vertragstexte genau durch. Oft wird auch die Haftung für Schäden, die Zahlung von Betriebskosten als Vorauszahlungen oder auch die Übernahme von Schönheitsreparaturen ausgeschlossen. Dies ist kostentechnisch erheblich risikobelastet.

Auch sollten die Wohnungsgenossenschaften hier bei der Vertragsgestaltung beachten, dass sie über die Personen, die die Wohnung dann nutzen auch informiert werden. Es ist durchaus relevant, wer in die Hausgemeinschaft aufgenommen wird. Das friedliche Zusammenleben erfordert eine entsprechende Berücksichtigung von Wohninteressen und die gezielte Steuerung bei der Belegung, weshalb mindestens die vorherige Benennung von Namen, Personenanzahl und Familienbeziehungen der Bewohner erforderlich scheint. So können dann auch Briefkästen beschriftet, bei Problemen die Personen direkt benannt und auch Personen, die sich im Haus aufhalten, richtig zugeordnet werden.

Die als Anlage beigefügten Vertragsmuster des GdW behandeln zum einen das Hauptmietverhältnis zwischen Wohnungsgenossenschaft und der Stadt bzw. der Kommune als Mieter und zum anderen das Hauptmietverhältnis, bei dem der Mieter ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege ist. In beiden Fällen sollen die angemieteten Räume aber Geflüchteten aus der Ukraine überlassen werden.

In § 2 des Mietvertrages wird in der 2. Alternative die Möglichkeit eröffnet, den Hauptmietvertrag auf bestimmte Zeit abzuschließen. Sollte diese Alternative gewählt werden, so ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund einer offenkundigen Gesetzeslücke eine Befristung nur dann möglich ist, wenn die Räume nach Ablauf der Mietzeit durch die Genossenschaft für öffentliche Aufgaben – etwa im Bereich der Daseinsvorsorge – genutzt werden sollen.

Eine Befristung ist von Gesetzes wegen nicht vorgesehen, wenn die Räume an Personen mit dringendem Wohnbedarf überlassen werden sollen. Insgesamt besteht insbesondere bei Beendigung ein unterschiedliches Schutzniveau zwischen Hauptmietvertrag und Untermietverhältnis, das sich etwa auch auf Kündigungsausschlussklauseln bezieht.

Auf diese Problematik hat der GdW die beteiligten Ministerien, insbesondere das Justizministerium, hingewiesen.

Wird gleichwohl ein befristeter Hauptmietvertrag abgeschlossen und dieses Versäumnis nicht innerhalb der Frist durch den Gesetzgeber korrigiert, so wird der befristet abgeschlossene Mietvertrag wie ein unbefristeter Mietvertrag behandelt und das Mietverhältnis gilt dann auf unbestimmte Zeit.

In der Präambel wird ausdrücklich festgehalten, dass aktuell bestehende juristische Unklarheiten im Zusammenhang mit der Überlassung von Wohnraum an Geflüchtete, insbesondere im Hinblick auf etwaige vereinbarte Laufzeiten oder Fragen der Beendigung des Vertrages, partnerschaftlich und unter Berücksichtigung der aktuell erforderlichen unbürokratischen Hilfe gelöst werden.

3. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaften möchten natürlich entsprechend des Unternehmenszwecks zur Förderung der Mitglieder durch die Zurverfügungstellung von Wohnraum, vordringlich ihre Wohnungen an Mitglieder überlassen.

Einige Wohnungsgenossenschaften haben Nichtmitgliedergeschäfte in ihrer Satzung sogar vollends ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass die Überlassung von Wohnraum nur an Mitglieder erfolgen kann. Die Kommunen müssten also Mitglied der Genossenschaft werden. Dies ist satzungsrechtlich auch zugelassen. Die Höhe der Geschäftsanteile ist jeweils in der Satzung der Genossenschaft bestimmt. Soweit die Kommunen zahlungsbereit sind, aber nicht alle Anteile übernehmen wollen, könnte eine Stundung der wohnungsbezogenen Anteile in Erwägung gezogen werden.

Hier sollte auch pragmatisch gehandelt werden. Die außergewöhnlichen Umstände der Überlassung werden bei der Prüfung berücksichtigt. Mit einem Negativvermerk bei Eingehung eines Nichtmitgliedergeschäfts müssen Sie nicht rechnen.

Andere Wohnungsgenossenschaften haben Nichtmitgliedergeschäfte – also die Überlassung von Wohnraum an Nichtmitglieder – erlaubt. Vorstand und Aufsichtsrat müssten hier nur die Voraussetzungen festlegen.

Bei einem Nichtmitgliedergeschäft können dann alternativ Mietsicherheiten wie Kautionen oder Bürgschaften vereinbart werden.

Aktuelle Steuererleichterungen

Anknüpfend an unsere Darstellungen in der MI 17|2022 zu den steuerlichen Maßnahmen zur Unterstützung der vom Krieg in der Ukraine Geschädigten lt. BMF-Schreiben vom 17. März 2022 möchten wir im Folgenden zwei weitere aktuelle Verwaltungsanweisungen vorstellen, die im Ergebnis der Bemühungen des GdW um Klarstellung und Vereinfachung weitere Billigkeitsregelungen enthalten.

1. Gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 31.03.2022 (Anlage 4)

Aus Billigkeitsgründen wird für Einnahmen bis 31.12.2022 nicht geprüft, ob die entgeltliche Überlassung von möbliertem Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine den Tatbestand der Gewerblichkeit erfüllt.

Erträge aus sonstigen Unterstützungsleistungen – wie z. B. aus der entgeltlichen Zurverfügungstellung von Nahrungsmitteln, Hygieneartikeln oder Kleidung – sind für die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung nur dann unschädlich, wenn die Erträge aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes resultieren und diese Einnahmen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des gesamten Grundbesitzes sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 BSt. C GewStG). Vermieten Grundstücksunternehmen Wohnraum z. B. an juristische Personen des öffentlichen Rechts, die den angemieteten Wohnraum an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine überlassen, gelten diese Wohnraumnutzenden aus Billigkeitsgründen im Jahr 2022 als (mittelbare) Mieter des Grundstücksunternehmens i. S. d. § 9 Nr. 1 Satz 3 BSt. c GewStG.

2. BMF-Schreiben vom 31.03.2022 zur Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine durch Vermietungsgenossenschaften im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (Anlage 5)

Bei Vermietungsgenossenschaften bleiben aus Billigkeitsgründen bis zum 31.12.2022 Einnahmen aus der Wohnraumüberlassung an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, die keine Mitglieder der Vermietungsgenossenschaft sind, bei der Berechnung der 10 %-Einnahmengrenze i.S.d. § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 2 KStG unberücksichtigt. Diese Einnahmen sind dabei weder bei der Bestimmung der gesamten Einnahmen der Vermietungsgenossenschaft noch bei der Ermittlung der Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Für weitere Detailfragen kontaktieren Sie bitte Ihren Steuerberater!