

Wohngemeinnützigkeit wird wieder eingeführt

Mit dem vom Bundeskabinett am 05.06.2024 beschlossenen Jahressteuergesetz (JStG) 2024 wird eine neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt. Die „Förderung wohngemeinnütziger Zwecke“ wird als neuer Zweck in die Abgabenordnung (AO) aufgenommen. Die neue gesetzliche Regelung tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Kurzer Rückblick

Das Thema Wohngemeinnützigkeit ist nicht neu. Bis zur Abschaffung im Jahr 1990 gab es in der Bundesrepublik Deutschland eine Wohnungsgemeinnützigkeit, bei der Wohnungsunternehmer gegen steuerliche Entlastungen preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen konnten. Im Zuge der Diskussionen um die Krise am Wohnungsmarkt wurde die Wohngemeinnützigkeit nun wieder eingeführt.

Erweiterte Regelung in § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 27 AO

Der Katalog des § 52 Abs. 2 S. 1 AO wurde in der neuen Nr. 27 um folgenden Gesetzestext ergänzt:

"(...) die Förderung wohngemeinnütziger Zwecke; dies ist die vergünstigte Wohnraumüberlassung an Personen im Sinne des § 53. § 53 Nr. 2 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Bezüge nicht höher sein dürfen als das Fünffache des Regelsatzes der Sozialhilfe im Sinne des § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch; beim Alleinstehenden oder Alleinerziehenden tritt an die Stelle des Fünffachen das Sechsfache des Regelsatzes. Die Hilfebedürftigkeit muss zu Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses vorliegen."

Anforderungen

Die neue Wohngemeinnützigkeit nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 27 AO hat die folgenden Anforderungen:

Einkommensgrenzen

Im Rahmen der Förderung mildtätiger Zwecke (§ 53 AO) ist die Vermietung von Wohnraum an hilfsbedürftige Menschen auch bisher schon möglich. Doch die Voraussetzungen für wirtschaftliche Hilfsbedürftigkeit sind bislang wesentlich strenger: Die Einkommensgrenzen liegen beim Vierfachen des Sozialhilferegelsatzes, bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden gilt das Fünffache.

Die neuen Einkommensgrenzen liegen beim Fünffachen des Sozialhilferegelsatzes, bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden beim Sechsfachen. Die Einkommensgrenzen wurden so festgelegt, dass ca. 60 % aller deutschen Haushalte davon profitieren sollen.

Nachweis der Hilfsbedürftigkeit

Die Hilfsbedürftigkeit muss nach Satz 3 der neuen Regelung lediglich zu Beginn des neuen Mietverhältnisses nachgewiesen werden. Anders als bei der Wohnraumförderung im Rahmen der Mildtätigkeit, findet eine regelmäßige Prüfung der Einkommensgrenzen nicht statt. Somit ist eine Verbesserung der Einkommenssituation während der Mietzeit nicht schädlich.

Miethöhe

Die Miete muss dauerhaft unter der marktüblichen Miete angesetzt werden, damit eine Unterstützungsleistung der jeweiligen Körperschaft vorliegt. Diese Voraussetzung muss nur zu Beginn des Mietverhältnisses oder bei Mieterhöhungen geprüft werden.

Satzungszweck

Die vergünstigte Wohnraumüberlassung muss als neuer Satzungszweck aufgenommen werden.

Steuerliche Auswirkungen bei der vermietenden Körperschaft

Die vergünstigte Vermietung an hilfsbedürftige Personen nach § 52 Abs. 2 S. 1 Nr. 27 AO führt zu Einnahmen im Zweckbetrieb, sofern die steuerbegünstigte Körperschaft dadurch ihren Satzungszweck verfolgt. Somit dürfen Verluste mit anderen Einnahmen aus dem ideellen Bereich ausgeglichen werden. Es ist allerdings ratsam, die Miethöhe so zu gestalten, dass sie zumindest die tatsächlichen Aufwendungen einschließlich der Absetzung für Abnutzung deckt.

Die nicht vergünstigte Vermietung oder die Vermietung an nicht hilfsbedürftige Personen dient nicht der ideellen Zweckverwirklichung. Die Einnahmen hieraus sind der Vermögensverwaltung zuzurechnen. Sie sind zwar steuerfrei, dienen aber nicht der Verfolgung der gemeinnützigen Ziele.

Fazit

Die neue Wohngemeinnützigkeit eröffnet gemeinnützigen Organisationen die Möglichkeit, Immobilienvermietung dem Zweckbetrieb zuzuordnen. Dadurch dürfen sie zeitnah zu verwendende Mittel aus dem ideellen Bereich, wie beispielsweise Spenden, für die Anschaffung oder Herstellung von Immobilien verwenden. Voraussetzung ist, die vergünstigte Wohnraumüberlassung als neuen Satzungszweck aufzunehmen.

Rechtsanwältin Melanie Jakobs

© Stiftungszentrum.law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Erstveröffentlichung: Stiftungs-News September 2024