

Was seit 1.1.2025 zu beachten ist

Neuregelungen zu steuerbegünstigten Körperschaften

Für steuerbegünstigte Körperschaften nach § 5 Abs. 1 Nr. 9 KStG sind aufgrund des Jahressteuergesetzes 2024 Änderungen in Kraft getreten. Hier ein kurzer Überblick, was seit dem 1.1.2025 zu beachten ist.

Förderung wohngemeinnütziger Zwecke

§ 52 Abs. 2 Satz 1 AO ist durch das Jahressteuergesetz 2024 um eine neue Nummer 27 ergänzt worden. Danach gilt seit 1.1.2025, dass die vergünstigte Vermietung an hilfsbedürftige Personen nach § 53 AO wohngemeinnützige Zwecke erfüllt. Die Vermietung ist somit als ideelle Zweckverwirklichung zu beurteilen. Potenziell entstehende Verluste können dadurch mit anderen Einnahmen aus dem steuerbegünstigten Bereich ausgeglichen werden.

Eine Vorgabe, um wie viel sich die Miete von der marktüblichen Miete unterscheiden muss, um als vergünstigt angesehen zu werden, ist gesetzlich nicht definiert. Die Miete muss aber dauerhaft unter der marktüblichen Miete angesetzt werden, da anderenfalls keine Unterstützungsleistungen der jeweiligen Körperschaft vorliegen würden.

Nach einer internen Verfügung der Finanzverwaltung reicht es auch aus, dass die jeweilige Wohnung zu einem Mietzins vermietet wird, der nur die tatsächlichen Aufwendungen einschließlich der regulären Abschreibung deckelt und keinen Gewinnaufschlag enthält.

Praxistipp

Nach § 52 Abs. 2 Satz 1 Nr. 27 AO müssen die Voraussetzungen der Hilfebedürftigkeit der Mieter nur zu Beginn des jeweiligen Mietverhältnisses nachgewiesen werden. Erfolgt jedoch ein Mieterwechsel, ist für den neuen Mieter der Nachweis der Hilfebedürftigkeit erneut nachzuweisen.

Nicht vergünstigt vermietet oder nicht an begünstigte Person vermietet

Ist eine der Voraussetzungen nicht erfüllt (es wird nicht vergünstigt vermietet oder der Mieter ist nicht hilfsbedürftig), dient die Wohnraumüberlassung nicht der ideellen Zweckverwirklichung. Die Tätigkeit ist in diesen Fällen als steuerfreie Vermögensverwaltung zu beurteilen. Das führt, wie bisher schon, in der Regel nicht zum Verlust der Gemeinnützigkeit.

Rücklagenbildung

Eine Änderung durch das Jahressteuergesetz 2024 (JStG) erfolgte auch in § 62 Abs. 1 Nr. 1 AO. Diese Neuregelung ist seit dem 1.1.2025 anzuwenden (Änderungen fett) und hat folgenden Inhalt:

(1) Körperschaften können ihre Mittel ganz oder teilweise einer Rücklage zuführen, soweit dies erforderlich ist, um ihre steuerbegünstigten, satzungsmäßigen Zwecke nach dem Stand der Planung zum Zeitpunkt der Rücklagenbildung nachhaltig zu erfüllen.

Durch diese Ergänzung des Gesetzestextes soll klargestellt werden, dass bei der Rücklagenbildung zur Erfüllung der ideellen Zwecke auf die Planung der steuerbegünstigten Körperschaft aus der ex-ante-Perspektive abzustellen ist. Es gilt also die Betrachtung vor Eintritt des Ereignisses.

Praxistipp

Einer internen Verfügung der Finanzverwaltung kann entnommen werden, dass bei umfangreichen und langfristigen Investitionsvorhaben erforderliche Anpassungen in der Planung kein Problem darstellen.