
Vorwort des Herausgebers	3
1	
Gesetzliche Befreiungsvorschrift	11
1.1	
Grundlagen zur Steuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften	11
1.2	
Rechtsentwicklung	14
1.3	
Auffassung der Finanzverwaltung	16
2	
Wechsel zwischen Steuerfreiheit und Steuerpflicht	17
2.1	
Beginn und Erlöschen der Steuerbefreiung	17
2.2	
Option zur vollständigen Steuerpflicht sowie deren Widerruf	18
3	
Definition der Einnahmen	21
3.1	
Grundsätzliches	21
3.2	
Rückfluss von Wertpapieren, Darlehen und anderen Ausleihungen	23
3.3	
Bedeutung des fünfjährigen Instandhaltungs und Investitionsvolumens für die Einnahmenzuordnung	27
3.4	
Einnahmen bei Beteiligungen	28
3.5	
Keine Einnahmen aus Wertveränderungen	31

4		
	Abgrenzung der begünstigten von den nicht begünstigten Tätigkeiten	33
	4.1	
	Begünstigte Tätigkeiten	33
	4.1.1	
	Überlassung von Wohnungen an Mitglieder	33
	4.1.2	
	Weitere begünstigte Tätigkeiten	44
	4.1.3	
	Betrieb von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen	52
	4.2	
	Nicht begünstigte Tätigkeiten	55
5		
	Vorhaltung liquider Mittel für die Instandhaltungs- und Investitionsplanung als begünstigte Tätigkeit	59
	5.1	
	Ermittlung des Planungsvolumens der nächsten fünf Jahre	60
	5.2	
	Begriff „liquide Mittel“	68
	5.3	
	Vorhandene liquide Mittel zum Stichtag	69
	5.4	
	Herkunft der liquiden Mittel	70
	5.5	
	Vergleich der liquiden Mittel mit dem Planungsvolumen	72
	5.6	
	Muster für eine detaillierte Instandhaltung und Investitionsplanung	76
6		
	Begünstigte und nicht begünstigte Einnahmen für Anlage Geno/Ver (abgeleitet aus GuV) für die Ermittlung der 10%-Einnahmengrenze	79

7

Gewinnermittlung im partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis sowie Ermittlung der ertragsteuerlichen Bemessungsgrundlagen	97
---	-----------

7.1 Gewinnermittlung	98
---------------------------------	-----------

7.1.1 Zuordnung Betriebsvermögen und Schulden in der partiellen Steuerbilanz	98
---	-----------

7.1.2 Änderung der Nutzung von Teilen des Betriebsvermögens	102
--	------------

7.1.3 Ausgliederung steuerpflichtiger Umsatzerlöse bzw. Erträge und Aufwendungen in der steuerlichen Gewinn- und Verlustrechnung	104
---	------------

7.2 Ermittlung der ertragsteuerlichen Bemessungsgrundlagen	105
---	------------

7.3 E-Bilanz bei Vermietungsgenossenschaften	111
---	------------

7.4 Exkurs: Besonderheiten bei Ausschüttungen unter Verwendung von EK 02 bis einschließlich 2019	113
---	------------

8

Organschaften unter Beteiligung von Vermietungsgenossenschaften	115
--	------------

8.1 Organträger und Organgesellschaft	116
--	------------

8.2 Ertragsteuerliche Organschaft	117
--	------------

8.2.1 Voraussetzungen für ein Organschaftsverhältnis in der Körperschaft- und Gewerbesteuer	117
--	------------

8.2.2 Rechtsfolgen	118
-------------------------------	------------

8.2.3 Risiken	118
--------------------------	------------

8.3		
Umsatzsteuerliche Organschaft		120
8.3.1		
Voraussetzungen für ein Organschaftsverhältnis in der Umsatzsteuer		120
8.3.2		
Rechtsfolgen		121
8.3.3		
Risiken		121
9		
Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung		123
9.1		
Die Hereinnahme von Spareinlagen – keine Einnahmen im Rahmen der 10%-Einnahmengrenze		123
9.2		
Erträge aus der Liquiditätsvorhaltung nach dem Kreditwesengesetz als nicht begünstigte Einnahmen		124
9.3		
Erträge aus der Liquiditätsvorhaltung und ihre Auswirkung auf die Gewinnermittlung		125
10		
Kapitalertragsteuer bei Dividenden- und Zinszahlungen		127
10.1		
Dividendenzahlungen durch Vermietungsgenossenschaften		127
10.2		
Zinszahlungen durch Vermietungsgenossenschaften		129
10.3		
Vermietungsgenossenschaften als Dividendenempfänger		131
10.4		
Vermietungsgenossenschaften als Zinsempfänger		132
10.5		
Keine fiktive Gewinnausschüttung bei Verwendung von Gewinnen aus dem partiell steuerpflichtigen Geschäftskreis		133

11	
Verschmelzungsvorgänge bei Genossenschaften	135
11.1	
Zivilrechtliche Grundlagen	135
11.2	
Behandlung der Verschmelzung in der Handelsbilanz	136
11.2.1	
Verschmelzung einer Tochtergesellschaft	136
11.2.2	
Verschmelzung von zwei Genossenschaften	136
11.3	
Steuerrecht	137
11.3.1	
Grunderwerbsteuer	137
11.3.2	
Umsatzsteuer	140
11.3.3	
Ertragsteuern	140
11.3.3.1	
Verschmelzung einer voll steuerpflichtigen Genossenschaft auf eine Vermietungsgenossenschaft	142
11.3.3.2	
Verschmelzung einer Vermietungsgenossenschaft auf eine voll steuerpflichtige Genossenschaft	143
11.3.3.3	
Verschmelzung zweier Vermietungsgenossenschaften	144
11.3.3.4	
Verschmelzung einer Tochtergesellschaft in der Rechtsform der GmbH auf eine Vermietungsgenossenschaft	145

Anlagen	147
Anlage 1	
BMF-Schreiben vom 22.11.1991	149
Anlage 2	
Auszug aus der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV)	158
Anlage 3	
Anlage Geno/Ver zur Körperschaftsteuererklärung [Fassung 2018]	160