



**VNW. Verband der Vermieter mit Werten.**

28. und 29. August 2023

## **23. Nationaler Prüferkongress**

AMERON Hotel ABION Spreebogen  
Waterside Berlin



# **Altschulden-Entlastung in M-V Bilanzierungsthematik i. Z. m. der „Vollentlastung ab 2023“**

**WP/StB Bernd Eysert**



## Rechtliche Grundlagen:

- DDR-Wohnungsbaukredite i. S. § 3 AHG („Altschulden“ in MV: Stand 31.12.2017 ca. 316 Mio. €)
- Keine Entlastungsregelung nach dem AHG / AHGV
- Entlastung keine Beihilfe i. S. des EU-Rechts (aktuell geklärt)
- Rechtsgrundlage in M-V: FAG M-V, Komm. Entschuldungsfonds M-V, Haushalt des Landes M-V, VO zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft vom 26.02.2021, zuletzt geändert am 06.07.2023 (in Kraft 15.07.2023)
  - VO a. F.: Entlastung bis max. 200.000 €
  - VO n. F.: Vollständige Entlastung 2023 bis 2030 ca. 220 Mio. €; im Einzelfall bis zu 29 Mio. €
- Antragsteller ist die Gemeinde (Anträge wurden bereits gestellt)
  - Zuweisung der „Entschuldungshilfe“ durch die Gemeinde an ihre altschuldenbelastete kommunale Wohnungsgesellschaft mittels Zuwendungsvertrag

# Durchführung der Altschulden-Entlastung in MV

VNW. Verband der Vermieter mit Werten.

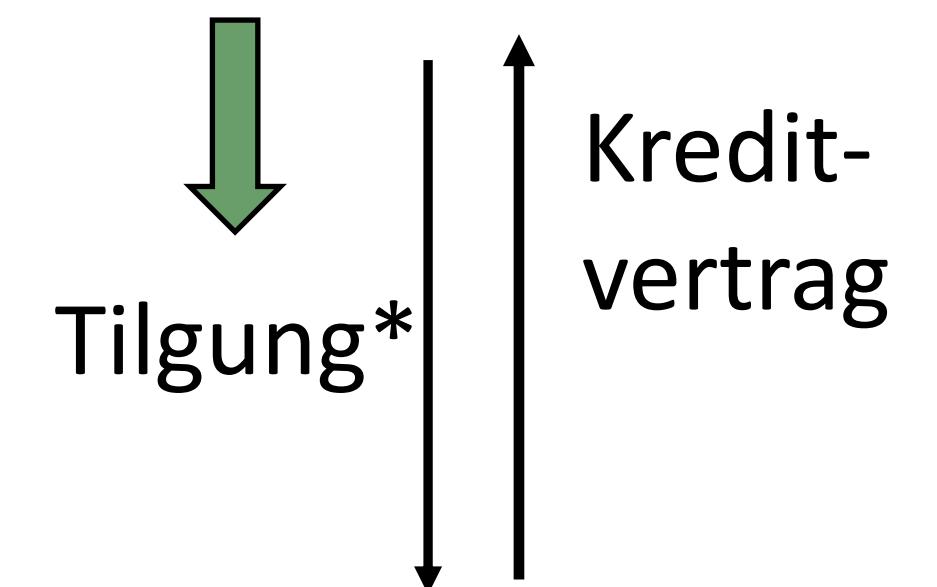


## Durchführungs weg für die vollständige Entlastung ab 2023:



- Bewilligungsbescheid mit
    - Zweckbindung
    - Finanzierungsvorbehalt
  - Auszahlung
- 
- Zuwendungsvertrag mit
    - Zweckbindung
    - Finanzierungsvorbehalt
  - Auszahlung

Kommunales  
Wohnungs-  
unternehmen



**DKB** Deutsche  
Kreditbank AG

(\* soweit vertragsgemäß nur eine ratierliche Tilgung möglich wird,  
ist dies ausreichend, § 5 Abs. 2 der VO)

# Bilanzierungsthematik zur Altschuldenentlastung

VNW. Verband der Vermieter mit Werten.



## Beispiel zur Bilanzierungsthematik, JA 2023 ff.:

- **Gemeinde / Kommunale Wohnungsgesellschaft**
  - Restschuldbetrag / Entlastungsbetrag lt. Antrag noch T€ 3.967 (T€ 200 sind bereits gewährt)
  - Laut Auszahlungsliste Innenministerium M-V Auszahlungsjahr 2027
  - Bewilligungsbescheid an Gemeinde und  
Zuwendungsvertrag zwischen Gemeinde und ihrer Gesellschaft werden in 2023 umgesetzt,  
jeweils mit Zweckbindung und unter *Finanzierungsvorbehalt* (Aussage LFI M-V 8/2023)

**Bilanzierung – Wann und Wie**



# Bilanzierungsthematik zur Altschuldenentlastung

VNW. Verband der Vermieter mit Werten.



Bilanz 31.12.2023

		GuV v. 01.01.-31.12.2023	
Forderung gg. Ges'ter AB	T€ 0	Verbl. ggü. Ges'ter AB	T€ 0
(1) Einbuchung Anspruch auf Entlastung	T€ 3.967	(1) Zugang 2027	T€ 3.967
(grs. entstanden)		(3) Verwendung erfolgte Ti bis 2022	T€ -873
		Ti 2023	T€ <u>-483</u>
Bankverbindung	AB T€ 0	EB	T€ 2.611
(2) Ti Kredite	T€ <u>-483</u>		
	EB T€ -483		
		Verbl. Altschulden AB	T€ 3.094
		(2) Ti 2023	T€ <u>-483</u>
		EB	T€ 2.611
			(3) SbE T€ 1.356

- Für eine „Voll-Ausschüttung“ des Gewinns (T€ 1.356) an den Ges'ter stehen noch nicht korrespondierende liquide Mittel zur Verfügung!
- Beachtung: Bewertung der Forderung – Abzinsung und ggf. Abschlag wegen des Finanzierungsvorbehalts

# Steuerliche Behandlung der Altschuldenentlastung

VNW. Verband der Vermieter mit Werten.



Entgegen der einschlägigen BFH-Rechtsprechung sieht das Finanzministerium M-V hier eine **nicht steuerbare verdeckte Gesellschafter-Einlage** (= außerbilanzielle Korrektur hr. ertragswirksam vereinnahmter Beträge).

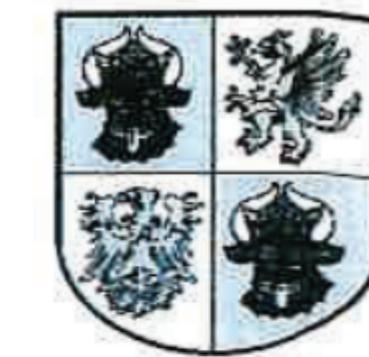
Finanzministerium  
Mecklenburg-Vorpommern

Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach, 19048 Schwerin

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen  
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.  
Graf-Schack-Allee 10a  
19053 Schwerin

nachrichtlich:  
Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung

EINGANG  
09. MRZ. 2023



Bearbeiter: Dorit Göths (KSt)  
Jörg Lossow (USt)  
Telefon: 0385 / 588 -14342  
-14351  
AZ: S 2706-00000-2022/015-001  
S 7100-00000-2022/011  
(bitte bei Antwort angeben)

E-Mail: Dorit.Goeths@fm.mv-regierung.de  
Joerg.Lossow@fm.mv-regierung.de

## Steuerliche Behandlung der Entlastung von wohnungswirtschaftlichen Altschulden

Ihr Schreiben vom 27.02.2023



## Fazit:

- Prüfen, ob **Bewilligungsbescheid** und **Zuwendungsvertrag** tatsächlich vorliegen (Klärung, ob Anspruch rechtlich zum Bilanzstichtag tatsächlich entstanden ist)
- Prüfen der Notwendigkeit der **Abzinsung** (RLZ Fordg. > 1 Jahr)
- Prüfen der **Werthaltigkeit** bzgl. des Finanzierungsvorbehaltes (Haushalt des Landes M-V für Auszahlungsjahr schon beschlossen? Sonstige Beweisanzeichen?)
  - *U.U. wirtschaftlich intendiert: Orientierung der Abwertung der Forderung nach dem nicht liquiditätswirksamen Mehrergebnis – soweit begründbar?!*
- Hinweise zur **steuerlichen Behandlung** der Altschuldenentlastung beachten!  
*(Grs. keine hr. Rücklagendotierung ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss.)*
- **Altschuldenentlastung = wichtiger Erfolg der Verbandsarbeit für die kommunalen Wohnungsunternehmen; Genossenschaften nicht vergessen!**



**VNW. Verband der Vermieter mit Werten.**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

