

Herrn Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Landeshauptstadt München  
Marienplatz 8  
80331 München

25. Juni 2007

## **Unternehmensteuerreform - Hinzurechnungen von Mieten und Pachten**

Sehr geehrter Herr Präsident des Deutschen Städtetages,  
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Ude,

was Sie in Ihrer Funktion des Präsidenten des Deutschen Städtetages aufgrund der Steuermehreinnahmen freuen dürfte, muss Sie in der Funktion des Oberbürgermeisters mit großer Sorge erfüllen. Die Hinzurechnungen - insbesondere die Hinzurechnungen von Mieten und Pachten - bei der Gewerbesteuer führen zu einer erheblichen und überproportionalen Mehrbelastung von Einzelhandelsunternehmen speziell in Innenstädten.

So soll der Zinsanteil, der in Mieten, Pachten und Leasingraten für bewegliche wie unbewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens enthalten ist, zu einem bestimmten Anteil hinzugerechnet werden. Bei unbeweglichen Wirtschaftsgütern wird hierbei ein Finanzierungsanteil von 75 Prozent unterstellt, bei beweglichen Wirtschaftsgütern ein Anteil von 20 Prozent.

Die Hinzurechnung von Finanzierungsanteilen aus Mieten, Pachten und Leasing führt im Ergebnis für sehr viele Einzelhandels- und Gastronomieunternehmen zu einer Vervielfachung der Gewerbesteuerlast, die sich nur unwesentlich durch die verbesserte Anrechnung der Gewerbesteuer bei Personenunternehmen ver-

ringert. Der Einzelhandel lebt von ausgewählten Standorten und hat in der Regel seine Geschäftsräume angemietet, vor allem in den teuren Innenstadtlagen. Die 1a-Lagen der deutschen Top-Großstädte verzeichnen Ladenmieten zwischen 100 und 250 Euro/m<sup>2</sup>, aber auch in Städten mit bis zu 100.000 Einwohnern muss der Handel heute schon vielfach zwischen 50 und 80 Euro/m<sup>2</sup> monatlich für die Geschäftsräume zahlen. Fachgeschäfte benötigen in der Regel zwischen 50 und 200 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche. Die sich wandelnden Kundenwünsche und damit verbundenen neuen Ladenkonzepte führen in der Tendenz zu einem steigenden Flächenbedarf für die einzelnen Verkaufsstätten. Ein Supermarkt benötigt heute bereits rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die größeren Fachmärkte bereits einige Tausend. Es ist der gemeinsame Wunsch der Kunden, der Unternehmen und der Kommunen, dass sich auch größere Einzelhandelsunternehmen vorzugsweise an integrierten Innenstadtstandorten niederlassen. Der Trend für die Entwicklung der Einzelhandelsmieten in den nächsten fünf Jahren zeigt dementsprechend steil nach oben. Miet- und Pachtaufwendungen sind nach den Personalkosten der zweitgrößte Aufwandsposten im Einzelhandel. Sie betragen im Durchschnitt über 9 Prozent des Umsatzes.

Eine Vervielfachung der Gewerbesteuerlast ist für den Handel eine existenzielle Bedrohung, gerade unter den bereits beschriebenen Charakteristika des deutschen Einzelhandels als einer volatilen und eher nicht renditestarken Branche. Im Handel würde sich die Gewerbesteuer mit den geplanten Änderungen schnell zu einer Substanzsteuer entwickeln. Das Prinzip der Besteuerung nach Leistungsfähigkeit würde verletzt. Geschäftsaufgaben und das Ausbluten der Citys wären die unausweichliche Folge. Leidtragende wären nicht zuletzt die Kommunen und die Verbraucher.

Neben der erheblichen materiellen Belastung würden sich für zahlreiche Handelsunternehmen, die über mehrere Tausend, in der Regel angemietete, Ladenlokale verfügen, erhebliche Bürokratiekosten und Doppelbesteuerungseffekte ergeben, sofern es nicht zu einer Konzernklausel bei der Hinzurechnung kommt. Diese Handelsunternehmen haben vielfach aus Gründen der administrativen Vereinfachung die Anmietung von Ladenlokalen konzentriert.

Deshalb gilt: Ohne substanzielle Änderungen bei der Gewerbesteuer wird die gesamte Unternehmensteuerreform im Handel ins Leere laufen. Im Gegenteil, viele Unternehmen werden unterm Strich mit deutlich höheren Steuerlasten konfrontiert.

Aus unserer Sicht sind, sofern die Hinzurechnungen auf Mieten, Pachten und Leasing nicht gänzlich gestrichen werden können, die pauschalierten Hinzurechnungsanteile von Mieten, Pachten und Leasing auf ein sachgerechtes Maß zu reduzieren. Daneben ist eine Konzernklausel einzuführen, d. h. die Hinzurechnungsvorschriften sollten generell nicht für konzerninterne Geld- oder Sachkapitalüberlassungen gelten. Bei Immobilien liegt nach unseren Berechnungen der Finanzierungsanteil maximal bei 40 bis 50 Prozent.

Weiterhin sollten, um Doppelbelastungen zu verhindern, nur Zinsen und Finanzierungsanteile hinzugerechnet werden soweit sie die entsprechenden Einnahmen übersteigen (Saldierung), dies in Anlehnung an § 4h Abs. 1 S. 1 erster Halbsatz EStG-E, der die Bildung eines Saldos bei Zinsen vorsieht.

Wir bitten Sie daher, sich im Interesse vitaler Innenstädte für eine sachgerechte Lösung einzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Bayerischer Industrie-  
und Handelskammertag

Präsident

Hauptgeschäftsführer

Professor Dr. Dr. h.c. mult. Erich Greipl

Dr. Reinhard Dörfler

Landesverband des Bayerischen  
Einzelhandels e.V.

Vizepräsident

Hauptgeschäftsführer

Michael Krines

Günter Gross