Zwischen GenG und verdeckter Gewinnausschüttung – Freiwillige Anteile für niedrigere Mieten?

Nationaler Prüferkongress 2025

Alexander Prausch

24.8.2026

VdW Die Wohnungswirtschaft Bayern

1. BFH-Urteil vom 22.10.2024 (VIII R 23/21) „Dividende durch Mietminderung“

Ausgangssachverhalt:

- Bei einer Wohnungsgenossenschaft
- konnten Mitglieder freiwillige zusätzliche Genossenschaftsanteile zeichnen,
- diese Anteile waren nicht dividendenberechtigt,
- als Gegenleistung erhielten die Mitglieder eine Nutzungsentgeltminderung (Mietnachlass),
- die Höhe des Mietnachlasses entsprach wirtschaftlich einer entgangenen Dividende.

- **Entscheidung des BFH**

Der BFH qualifiziert den geldwerten Vorteil aus der Nutzungsentgeltminderung als:
Einnahmen aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 EStG.

2. BFH-Urteil vom 22.10.2024 (VIII R 23/21) „Dividende durch Mietminderung“

Leitsätze

- **Steuerbarkeit**

Ist die Minderung des Nutzungsentgelts für eine Genossenschaftswohnung durch den Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile veranlasst, führt der geldwerte Vorteil aufgrund der Nutzungsentgeltminderung zu Einnahmen aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 i.V.m. Abs. 3 EStG.

- **Verbindliche Auskunft**

Eine verbindliche Auskunft gilt in persönlicher Hinsicht nur für den oder die Antragsteller.
(d.h. hier nur für die Genossenschaft, nicht für die Mitglieder der Genossenschaft)

3. BFH-Urteil vom 22.10.2024 (VIII R 23/21) Steuerliche Folgen für die Mitglieder

Steuerpflichtiger Kapitalertrag

Die Mietminderung wird steuerlich behandelt wie:

- eine Dividendenausschüttung bzw.
- ein kapitalbedingter Vermögensvorteil.

Ergebnis

Die ersparte Miete stellt dar:

- Kapitalerträge nach § 20 EStG,
- unabhängig davon, dass tatsächlich keine Dividende ausgezahlt wurde.

Kernaussage

Es ist unerheblich,

- wie die Genossenschaft den Vorgang bilanziert oder wie dieser bei der Genossenschaft steuerlich behandelt wird.
- Nicht die zivilrechtliche Gestaltung ist entscheidend, sondern die wirtschaftliche Veranlassung durch das Genossenschaftsverhältnis

4. BFH-Urteil vom 22.10.2024 (VIII R 23/21) Anforderungen für betroffene Genossenschaften

Folgende Risiken können sich für die Genossenschaft ergeben:

- **Kapitalertragsteuer**

Nutzungsentgeltminderungen gelten als Kapitalerträge.

- **Anmeldung und Abführung**

Die Genossenschaft muss:
- Kapitalertragsteuer anmelden,
- Kapitalertragsteuer abführen.

- **Haftungsrisiko**

Unterbleibt die Abführung, haftet die Genossenschaft für die Kapitalertragsteuer.

Eine bloße Information der Mitglieder über deren Einkommensteuerpflicht reicht nicht aus.

5. BFH-Urteil vom 22.10.2024 (VIII R 23/21) Feststellungen im Prüfungsjahr 2025

Verschiedene Modelle/Ausprägungen

- Zeichnung freiwilliger zusätzlicher Geschäftsanteile
- Kopplung der Kapitalbeteiligung an konkrete Nutzungsentgeltminderungen
- vertragliche Verknüpfung von Anteilserwerb und Mietnachlass
- entsprechende Hinweise in Werbeunterlagen oder auf der Homepage der Genossenschaft.

Prüfungsrelevante Fragen

- Bestehen kapitalabhängige Mietnachlässe?
- Wurde Kapitalertragsteuer berücksichtigt und abgeführt?
- Besteht ein Haftungsrisiko für die Genossenschaft?
- **Sind bestehende Modelle damit überhaupt noch attraktiv?**

Praxis:

Intensive Diskussionen zwischen eG und Mitgliedern

Vielen Dank!

Alexander Prausch
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Telefon +49 89 2900 20 407
E-Mail alexander.prausch@vdwbayern.de

www.vdwbayern.de