

Herrn  
Dr. Christian Eichholz  
Bundesministerium der Justiz und  
für Verbraucherschutz  
11015 Berlin

Düsseldorf, 2. April 2020

629

ausschließlich per E-Mail: IIIA3@bmjv.bund.de

Institut der Wirtschaftsprüfer  
in Deutschland e. V.

Wirtschaftsprüferhaus  
Tersteegenstraße 14  
40474 Düsseldorf  
Postfach 32 05 80  
40420 Düsseldorf

TELEFONZENTRALE:  
+49 (0) 211 / 45 61 - 0

FAX GESCHÄFTSLEITUNG:  
+49 (0) 211 / 4 54 10 97

INTERNET:  
www.idw.de

E-MAIL:  
info@idw.de

BANKVERBINDUNG:  
Deutsche Bank AG Düsseldorf  
IBAN: DE53 3007 0010 0748 0213 00  
BIC: DEUTDE33XXX  
UST-ID Nummer: DE119353203

## **Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz)**

Sehr geehrter Herr Dr. Eichholz,

wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes.

Nach Artikel 10 des Referentenentwurfs soll u.a. auch die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) geändert werden.

Bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie bei deren Abschlussprüfern stellt sich regelmäßig die Frage, ob ein Unternehmen, dessen Unternehmensgegenstand laut Gesellschaftsvertrag *der Erwerb von Grundstücken im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, sowie deren Verwaltung* ist, auch unter die FormblattVO fällt.

Grundlage für die abweichende Gliederung des Jahresabschlusses bei Wohnungsunternehmen ist die Verordnungsermächtigung in § 330 Abs. 1 HGB. Danach ist eine von den §§ 266, 275 HGB abweichende Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung deshalb vorgesehen, um für bestimmte Wirtschaftszweige die Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses zu erhöhen, also

GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND:  
Prof. Dr. Klaus-Peter Naumann,  
WP StB, Sprecher des Vorstands;  
Dr. Daniela Kelm, RA LL.M.;  
Melanie Sack, WP StB

**Seite 2/3** zum Schreiben vom 02.04.2020 an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

den verbesserten Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragsverhältnisse. Nach § 1 Abs. 3 FormblattVO wird bei der Definition eines Wohnungsunternehmens de lege lata ausschließlich auf den Satzungszweck abgestellt. Ein verbesserter Einblick in die Vermögens-, Finanz- und Ertragsverhältnisse durch Anwendung der FormblattVO ergibt sich aber nur, wenn das Unternehmen auch tatsächlich die im Satzungszweck definierte Geschäftstätigkeit ausübt.

Ferner wird die Bewirtschaftung von Wohnungen derzeit nicht in § 1 Abs. 3 FormblattVO explizit genannt, obwohl die Bewirtschaftung von Wohnungen ein wesentliches Tätigkeitsfeld von Wohnungsunternehmen darstellt. In diesem Zusammenhang ist zudem zu berücksichtigen, dass die in der FormblattVO vorgesehenen Abweichungen in der Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gegenüber den Vorschriften der §§ 266, 275 HGB gerade diesen Bewirtschaftungsprozess abbilden.

Überdies regen wir an, den Begriff der Kleinsiedlungen aus der Definition zu streichen, da seit der Aufhebung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) mit Wirkung zum 01.01.2002 auch die Legaldefinition von Kleinsiedlungen in § 10 Abs. 1 II. WoBauG aufgehoben wurde.

Auch sollten Gesellschaften i.S.d. § 264a Abs. 1 HGB, die für Zwecke der Rechnungslegung den Kapitalgesellschaften ansonsten gleichgestellt sind, in die Definition des § 1 Abs. 3 FormblattVO Wohnungsunternehmen explizit aufgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund regen wir an, das Gesetzgebungsverfahren zu nutzen, um die Definition von Wohnungsunternehmen in § 1 Abs. 3 FormblattVO Wohnungsunternehmen wie folgt neu zu formulieren:

*„Eine Aktiengesellschaft, Kommanditgesellschaft auf Aktien, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eingetragene Genossenschaft oder eine Gesellschaft im Sinne des § 264a Abs. 1 des Handelsgesetzbuches ist ein Wohnungsunternehmen im Sinne dieser Vorschriften, wenn sie nach dem in ihrer Satzung (Statut) festgesetzten Gegenstand und nach der tatsächlichen Geschäftstätigkeit sich mit dem Bau und der Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen befasst, Wohnungsbauten betreut oder Eigenheime und Eigentumswohnungen im Sinne des Teil 2 des Wohnungseigentumsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung errichtet und veräußert.“*

Schließlich regen wir an, in dem Formblatt (Muster) Bilanz den Posten III. 2. „Eigene Anteile“ ersatzlos zu streichen, da seit dem Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes im Jahr 2009 eigene Anteile nach der Maßgabe des

**Seite 3/3** zum Schreiben vom 02.04.2020 an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

§ 272 Abs. 1a HGB zu erfassen sind und ein Ausweis auf der Aktivseite der Bilanz daher unzulässig ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Kelm