

Verteiler:
Konferenz der Verbände
GdW Vorstand
GdW Verbandsrat
Fachausschüsse des GdW
Bundesarbeitsgemeinschaften des GdW
Vorstand AGW
Begleitkreis "Medienversorgung und Betriebskosten"

09.04.2024 wed-sch
Telefon: +49 30 82403-155
Telefax: +49 30 82403-22155
E-Mail: wedemeier@gdw.de

Versand nur per E-Mail

Ende der Betriebskostenumlage für den Breitband-/TV-Anschluss – Risiken und Maßnahmen bei Beibehaltung eines "alternativen" Sammelinkassomodells

Das Wichtigste:

Die bisherige Umlage für den Breitbandanschluss, einschließlich TV-Entgelte, läuft gemäß dem zum 01.12.2021 in Kraft getretenen Telekommunikationsmodernisierungsgesetz auch für Bestandsanlagen endgültig zum 30.06.2024 aus. Der GdW hatte über Handlungsoptionen bereits in seiner Arbeitshilfe 89 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz aus Mai 2022 sowie in mehreren virtuellen Veranstaltungen umfassend informiert und vorzugsweise eine Umstellung auf ein Einzelinkassomodell, also eine Versorgungsvereinbarung, empfohlen.

Nach Rückmeldungen aus einzelnen Verbänden wollen bzw. könnten je nach Region bis zu rd. 20 Prozent der betroffenen Wohnungsunternehmen ihre Versorgung auf einen "alternativen" Mehrnutzervertrag, also ein Sammelinkassomodell ohne Abrechnung über die Betriebskosten, umstellen. Dieses Rundschreiben verweist noch einmal auf die schon in der Arbeitshilfe 89 dargestellten Risiken und Mehraufwände für Wohnungsunternehmen bei solchen Modellen sowie aktuell auf die im GdW-Rundschreiben vom 14.03.2024 konkretisierten gewerbesteuerlichen Aspekte.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die bisherige Umlage für den Breitbandanschluss, einschließlich TV-Entgelte, läuft gemäß dem zum 01.12.2021 in Kraft getretenen Telekommunikationsmodernisierungsgesetz auch für Bestandsanlagen endgültig zum 30.06.2024 aus. Der GdW hatte über Handlungsoptionen bereits in seiner Arbeitshilfe 89 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz aus Mai 2022 sowie in mehreren virtuellen Veranstaltungen umfassend informiert und Wohnungsunternehmen, die

ganz oder teilweise die Kosten für den Breitbandanschluss einschließlich TV-Entgelte ihren Mietern als Betriebskosten berechnen, vorzugsweise eine Umstellung auf ein Einzelinkassomodell bzw. eine Versorgungsvereinbarung empfohlen. Hierbei werden alle Telekommunikationsdienste ausschließlich zwischen Netzbetreiber bzw. Anbieter und dem Mieter abgerechnet.

Nach Rückmeldungen aus einzelnen Verbänden wollen bzw. könnten je nach Region bis zu rd. 20 Prozent der betroffenen Wohnungsunternehmen ihre Versorgung auf einen "alternativen" Mehrnutzervertrag, umstellen. Dabei erfolgt wie bisher eine "Sammel" Rechnung des Netzbetreibers an das zahlungspflichtige Wohnungsunternehmen, das anders als bisher diese Forderungen nicht mehr über die Betriebskosten seinen Mietern weiterberechnen kann. Konkret lassen sich zwei Modelle unterscheiden:

1) Inklusivmodell bzw. Kaltmietmodell

Bei diesem Modell wird der Telekommunikationsdienst, üblicherweise der TV-Dienst, ab dem Umstellungstermin – also spätestens 01.07.2024 – in der Miete inkludiert. Die damit verbundenen Kosten werden entweder vom Wohnungsunternehmen übernommen, d. h. der Mietpreis wird nicht angepasst, oder es erfolgt eine entsprechende zustimmungspflichtige Mieterhöhung, wobei der Betrag für den TV-Dienst separat ausgewiesen werden sollte.

2) Individueller Zusatzvertrag – Zusatzmodell

Hierbei schließt das Wohnungsunternehmen mit Wirkung ab dem Umstellungstermin einen eigenständigen Telekommunikationsvertrag über einen Dienst des Netzbetreibers mit dem Mieter ab. Zahlungen des Mieters für diesen Dienst erfolgen an das Wohnungsunternehmen.

Kriterien/Fallstricke/ToDo bei „alternativen“ Mehrnutzerverträgen

ToDo/Modell	Inklusiv- bzw. Kaltmietmodell – Modell 1	Zusatzvertrag bzw. Zusatzmodell – Modell 2
Vertrag allg.	Umstiegs- und Folgeszenario, Kommunikation	Umstiegs- und Folgeszenario, Kommunikation
Opt-out (Inklusiv)	Vollständige finanzielle Kompensation für etwaige Ausfälle mit NB vereinbaren.	Vollständige finanzielle Kompensation für etwaige Ausfälle mit NB vereinbaren.
Kündigung Einzelvertrag (Zusatz)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Verträgen mit NB und Mieter die konkrete Höhe der Kosten je Haushalt festlegen, um Berechnungsprobleme zu vermeiden ▪ Prüfung Mietreduzierungsanspruch (z. B. Neumieter mit inkludierter TK-Leistung) ▪ Zeitnahe Information an Netzbetreiber über die Geltendmachung einer Kündigung geben. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung Mietvertragsmanagement – jede Kündigung führt zum Zahlungsausfall ▪ Zeitnahe Information an Netzbetreiber über die Geltendmachung einer Kündigung (wg. Rechnungsänderung, techn. Vorkehrungen) ▪ Vorab-Regelung der technischen Versorgungsfolgen (z. B. technische Sperrung, keine weiteren Dienste möglich?)
TK-Anbieter-Rolle für WU	Ja: Unterstützung durch primären TK-Anbieter bei allen regulatorischen Angelegenheiten und den entsprechenden Antworten und Meldungen an die Bundesnetzagentur vertraglich vereinbaren.	Ja: Unterstützung durch primären TK-Anbieter bei allen regulatorischen Angelegenheiten und den entsprechenden Antworten und Meldungen an die Bundesnetzagentur vereinbaren.
Urheberrecht	Vollständige Freistellung durch NB. Eigenständige <u>urheberrechtl.</u> Zahlungspflicht des WU könnte je nach Vertrag begründet sein. Nicht <u>umlegbar</u> nach <u>BetrKV</u> .	Vollständige Freistellung durch NB. Eigenständige <u>urheberrechtl.</u> Zahlungspflicht des WU könnte je nach Vertrag begründet sein. Nicht <u>umlegbar</u> nach <u>BetrKV</u> .
Steuerrecht	Umsatzsteuerpflicht: offen. Gewerbesteuerpflicht: ja, bei erweiterter Kürzung 5%-Einnahmegrenze beachten.	Umsatzsteuerpflicht: offen, Gewerbesteuerpflicht: ja, bei erweiterter Kürzung 5%-Einnahmegrenze beachten.

Übersicht: Fallstricke und Maßnahmen bei alternativen Mehrnutzerverträgen, Quellen: GdW, BMF.

Allerdings liegen die Vorteile der alternativen Sammelinkassomodelle nicht beim Wohnungsunternehmen sondern überwiegend a) beim Netzbetreiber, dessen Inkassorisiko

zwar nicht mehr vollständig, aber weitgehend weiterhin vom Wohnungsunternehmen übernommen wird, sowie b) beim Mieter, der im Regelfall von günstigeren Entgelten für den TV-Dienst im Vergleich zu Einzelinkassovereinbarungen profitiert. Vielmehr kommen auf das Wohnungsunternehmen bei Anwendung dieser Modelle Mehraufgaben und Risiken zu. Eine kurze Zusammenfassung findet sich in der vorstehenden Übersicht.

Nachfolgend stellen wir die wichtigsten Fallstricke und Maßnahmen für Wohnungsunternehmen noch einmal dar, wobei ausdrücklich auf ausführlichere Informationen in der GdW Arbeitshilfe 89, insbesondere Seiten 30 ff., und das GdW-Rundschreiben vom 14.03.2024 zur gewerbesteuerlichen Bewertung von Vertragsmodellen nach Wegfall der betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit des Breitband-/TV-Anschlusses durch das BMF verwiesen wird:

- **Opt-out-Recht bzw. Kündigung des Zusatzvertrages**
Wohnungsunternehmen sollten für beide Modelle eine vollständige finanzielle Kompensation für etwaige Zahlungsausfälle durch Opt-out oder Zusatzvertragskündigung durch Mieter mit dem Netzbetreiber (NB) vereinbaren. In Verträgen mit dem NB und Mietern ist die konkrete Höhe der Kosten je Haushalt festzulegen, um später etwaige Berechnungsprobleme zu vermeiden.
- **Wohnungsunternehmen als Telekommunikationsdiensteanbieter**
Während in Modell 2 ein Wohnungsunternehmen sicher als Telekommunikationsdiensteanbieter anzusehen ist, trifft dies nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH) und der Bundesnetzagentur (BNetzA) auch alle Wohnungsunternehmen, die sich in einem Sammelinkassomodell befinden. Danach unterliegen Wohnungsunternehmen ebenso bei Modell 1 u. a. der Meldepflicht bei der BNetzA gemäß § 5 TKG und den Kundenschutzanforderungen gemäß § 71 Abs. 2 TKG. Wohnungsunternehmen, die nicht selbst als Netzbetreiber tätig oder an einem Netzbetreiber beteiligt sind, wird dringend empfohlen, mit dem NB als primären TK-Anbieter eine Unterstützung bei allen regulatorischen Angelegenheiten und den entsprechenden Antworten und Meldungen an die Bundesnetzagentur vertraglich zu vereinbaren.
- **Urheberrecht**
Wohnungsunternehmen sollten in beiden Modellen in jedem Fall eine vollständige urheberrechtliche Freistellung durch den NB vereinbaren. Ob davon unabhängig eine eigenständige, zusätzliche urheberrechtliche Zahlungspflicht des Wohnungsunternehmens begründet sein könnte, ist derzeit nicht absehbar. Tendenziell wäre ein solches Risiko bei Modell 2 höher als bei Modell 1. Das Auslaufen der Betriebskostenumlage schließt Urheberrechtsentgelte ein.
- **Steuerrecht**
Wohnungsunternehmen, die die Anwendung der obigen Modelle 1 und 2 in Betracht ziehen, sollten stets vor einer Entscheidung den Sachverhalt mit ihrem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer besprechen bzw. können bei Fragen rund um die steuerliche Beurteilung des konkret gewünschten künftigen Versorgungsangebots auch auf das steuerliche Beratungsangebot der Prüfungsverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihrer nahestehenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften zurückgreifen.

a) Gewerbesteuer

Der GdW hat in seinem Rundschreiben vom 14.03.2024 die Antworten des Bundesfinanzministeriums (BMF) auf eine Anfrage des GdW aus Juli 2023 zur gewerbsteuerlichen Bewertung von Vertragsmodellen nach Wegfall der betriebskostenrechtlichen Umlagefähigkeit des Breitband-/TV-Anschlusses zusammengefasst. Das BMF bewertet danach die sog. "alternativen Sammelinkassomodelle" – konkret die oben benannten Modelle 1 und 2 – lediglich im Rahmen der 5%-Einnahmengrenze des § 9 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe c GewStG als unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung – ansonsten als kürzungsschädliche Tätigkeit.

Das bedeutet, dass Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen, individuell prüfen müssen, inwiefern bei Anwendung der Sammelinkassomodelle 1 und 2 die 5%-Einnahmengrenze eingehalten wird und ansonsten eine Nutzung dieser Modelle nicht in Betracht käme. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die 5%-Einnahmengrenze bereits durch andere – ansonsten grundsätzlich kürzungsschädlichen – Einnahmen ausgereizt sein kann. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass auch Werbung jeglicher Art zugunsten Dritter – ohne eine Bagatellgrenze – schädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung sein kann.

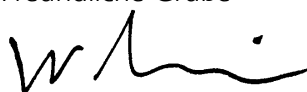
Wohnungsunternehmen, die die erweiterte Kürzung in Anspruch nehmen, wird daher grundsätzlich eine Umstellung auf ein Einzelinkassomodell, also eine Versorgungsvereinbarung mit einer ausschließlichen Direktabrechnung von Diensten zwischen TK-Anbieter und Mietern, empfohlen. Das BMF wertet die Überlassung des Hausverteilersnetzes an einen Dritten als unschädlich für die Inanspruchnahme der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und damit als begünstigte Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes. Dies gilt sowohl für die unentgeltliche als auch die entgeltliche Überlassung eines Hausverteilersnetzes.

b) Umsatzsteuer

Für die umsatzsteuerliche Behandlung des TK-Angebots gilt nach wie vor noch der Abschnitt 4.12.1. Abs. 5 Satz 3 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses. Dieser qualifiziert die Bereitstellung von Internet und/oder TV-Anschluss durch den Vermieter noch als unselbstständige Nebenleistung zur umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung. Der Umsatzsteuer-Anwendungserlass wurde bislang nicht an die neue Rechtslage angepasst. Daher bleiben die weiteren Entwicklungen – eine etwaige Änderung der Verwaltungsauffassung – zu beobachten.

Wir bitten, Ihre Mitgliedsunternehmen entsprechend zu informieren und sind für weitere Informationen gerne für Sie da.

Freundliche Grüße



Dr. Claus Wedemeier



Antje Große