

Nutzungsentgeltminderungen aus freiwilligen (zusätzlichen) Genossenschaftsanteilen führen zu Einnahmen aus Kapitalvermögen

Der BFH hat mit Urteil vom 22.10.2024 – VIII R 23/21 eine richtungsweisende Entscheidung zu Nutzungsentgeltminderungen, die durch den Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile veranlasst sind, getroffen und diese Anfang 2025 im BStBl. Veröffentlicht.

Entscheidung des Bundesfinanzhofs:

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die **Minderung des Nutzungsentgelts** bei einer Genossenschaft **als Kapitalertrag** beim Mitglied zu versteuern ist, wenn der Vorteil – wie hier – **wegen der gezeichneten zusätzlichen Genossenschaftsanteile**, die im Übrigen ohne Dividendenberechtigung sind, gewährt wird (Veranlassung durch Genossenschaftsverhältnis). Vereinfacht handelt es sich um entgangenen Gewinn der Genossenschaft (bzw. eine Mietminderung) die durch das Gesellschaftsverhältnis, nämlich die freiwilligen Anteile, bedingt ist.

Das bedeutet:

- Wenn Mitglieder freiwillige zusätzliche Genossenschaftsanteile erwerben und dadurch das Nutzungsentgelt gemindert wird, gelten diese Nutzungsentgeltminderungen **als Einnahmen aus Kapitalvermögen beim Mitglied**.
- Der geldwerte Vorteil wird steuerlich so behandelt, als hätte die Genossenschaft eine **Gewinnausschüttung** vorgenommen (§ 20 Abs. 3 iVm § 20 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 EStG)
- Die Nutzungsentgeltminderungen unterliegen der Kapitalertragsteuer (§ 43 Abs. 1 S. 2 EStG), d.h. die Genossenschaften müssen **Kapitalertragsteueranmeldungen** abgeben und die Kapitalertragsteuer abführen.
- Obwohl die Kapitalertragsteuer die Besteuerung des Mitglieds betrifft, haftet die Genossenschaft im Falle der Nichtabführung. **Die bloße Benachrichtigung des Mitglieds, dass es sich um Kapitaleinkünfte handelt, reicht deshalb nicht aus.**

Praxishinweis:

1. Betroffene Genossenschaften:

Von der Entscheidung sind typischerweise Wohnungsgenossenschaften erfasst, bei denen folgende Konstellation vorliegt:

- **Satzungsmäßige Möglichkeit zur Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile:** Neben den Pflichtanteilen können Mitglieder freiwillige zusätzliche Anteile zeichnen **und**
- **Nutzungsentgeltminderung:** Für diese zusätzlichen Anteile erhalten die Mitglieder eine **Minderung des Nutzungsentgelts**. Die Kapitalbeteiligung wirkt somit unmittelbar auf die Höhe der Nutzungsgebühr.
- Nach unserer Einschätzung sind auch die zusätzlichen, **dividendenberechtigten** Anteile, die zu einer **Minderung des Nutzungsentgelts** führen, als **kapitalertragsteuerpflichtige** Einnahmen zu qualifizieren.
- **Vertragliche Umsetzung im Nutzungsvertrag:** Die Reduzierung des monatlichen Nutzungsentgelts wird im Nutzungsvertrag des Mitglieds vereinbart und **ist an die Zeichnung zusätzlicher Anteile geknüpft**.
- **Online-Werbung für zusätzliche Anteile:** Die Genossenschaft bewirbt auf ihrer Website die Zeichnung **zusätzlicher Anteile**, die mit einer **Nutzungsentgeltminderung** gekoppelt sind.

2. Nicht betroffene Genossenschaften

Nicht unter die Entscheidung fallen z.B. Genossenschaften, die folgende Merkmale aufweisen:

- **Ausschließlich dividendenberechtigte Anteile:** Mitglieder können nur Geschäftsanteile mit Dividendenberechtigung zeichnen **und**
- **Keine Entgeltminderung aufgrund der gezeichneten Anteile:** Mit den gezeichneten Anteilen ist keine Nutzungsentgeltminderung verbunden.
- **Preisgünstiger Wohnraum als allgemeiner Förderzweck:** Die Schaffung und Bereitstellung **preisgünstigen Wohnraums** ist satzungsmäßiger Förderzweck gegenüber **allen** Mitgliedern. Eine daraus niedrigere Nutzungsentgelt ist deshalb **keine verdeckte Gewinnausschüttung**, da sie **nicht kapitalabhängig**, sondern **mitgliedschaftsbezogen** gewährt wird.
- **Zeichnung von Anteilen, in Abhängigkeit der Beschaffenheit/Größe der Wohnung**

Fazit:

Sofern beabsichtigt ist, dass eine Genossenschaft für die Zeichnung zusätzlicher freiwilliger Anteile konkrete Mietminderungen gewährt, ist zur Vermeidung ungewünschter steuerlicher Folgen sicherzustellen, dass die resultierenden steuerlichen Pflichten eingehalten werden können. Außerdem sind die Kapitalertragsteuerbelastungen in die grundsätzliche Kalkulation des Modells einzubeziehen.

Wir unterstützen Sie gerne bei der Erstellung und elektronischen Übermittlung der Kapitalertragsteueranmeldung.

Fragen dazu? Ein Anruf genügt.

Kontakt:

Bavaria Tax Steuerberatung GmbH

Evi Betz

Steuerberaterin

+4989290020217

evi.betz@vdwbayern.de

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den vom VdW Bayern Verband bayerischer Wohnungsunternehmen in Bayern e.V. versandten Newsletter vdw aktuell 8/2026 vom 26.02.2026.