



Erweitern Sie Ihr Portfolio

Alles rund um das Thema Steuern in der stationären Pflege lesen Sie in dieser fünfteiligen Serie. Im zweiten Teil geht es um die verschiedenen Formen des Betreuten Wohnens, ihre Vertragsgestaltung und die steuerlichen Vor- und Nachteile, die diese Versorgungsform mit sich bringt.

DAS PROBLEM

Für Heimbetreiber ist das Geschäftsmodell „Betreutes Wohnen“ eine äußerst interessante und innovative Möglichkeit, um ihr Leistungsspektrum zu erweitern. Aus steuerlicher Sicht stellt sich Branchenkennern dabei jedoch immer wieder die Frage, wie diese gemischte Tätigkeit – bestehend aus Vermietung einerseits und den ambulanten/teilstationären Leistungen andererseits – zu beurteilen ist und wie man die Struktur und die Vertragsgestaltung steuerlich optimiert. Denn, wer hier nicht aufpasst und beispielsweise das Betreute Wohnen mit all seinen Leistungsmöglichkeiten in seinen Heimbetrieb integriert, riskiert steuerliche Nachteile, wie beispielsweise Umsatzsteuer- und Gewerbesteuerpflicht. Es gibt jedoch Möglichkeiten, dies durch die richtige Gestaltung zu verhindern.

Lösung: Mit dem Angebot des „Betreuten Wohnens“ wird der Heimbetrieb durch ein äußerst sinnvolles und innovatives Geschäftsmodell ergänzt. Ein möglicher Ansatz für dieses Modell der Zukunft sind quartierbezogene und vernetzte Versorgungszentren. Sie bestehen im Betreuten Wohnen beispielsweise aus:

- o Seniorenwohnungen,
- o einer ambulanten Pflegeeinrichtung,
- o einer Tagespflegeeinrichtung und
- o einer Begegnungsstätte.

Mietern des Betreuten Wohnens wird für den Fall einer hohen Pflegebedürftigkeit ein rascher Umzug und ein Verbleiben in der gewohnten Umgebung ermöglicht. Wobei unter den Begriffen „Betreutes Wohnen“, „Altersgerechtes Wohnen“ oder „Barrierefreies Wohnen“ kein einheitlicher Standard festgelegt ist. Zu berücksichtigen ist auch die Heimgesetzgebung des jeweiligen Bundeslandes.

Die steuerlich optimierte Variante: das Trennungsmodell

Anders als beim Heimbetrieb mit nur einem Vertragswerk zwischen Bewohner und Betreiber sind bei einer Betreuten Wohnanlage mehrere Verträge für eine wirtschaftliche und steuerliche Gestaltung zu optimieren.

Zunächst ist der Mietvertrag zu betrachten. Dabei handelt es sich um eine umsatzsteuerfreie Vermietung, da sie auf Dauer angelegt ist. Nach aktueller Rechtsprechung (Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 27.9.2012 C-392/11) werden sehr umfangreiche Nebenleistungen (Dienstleistungen) und die Vermietung von Wohnräumen als einheitliche umsatzsteuerfreie Leistung gesehen.

Bezüglich der gewerbesteuerlichen Beurteilung kommt es auf die Gestaltung im Einzelfall an. Entsprechend der Ausgestaltung des Vertrages und der Zusatzleistungen kann nach der Verwaltungsanweisung des Finanzmi-

DER RAT FÜR DIE PRAXIS

- o Das Modell der Zukunft sind quartierbezogene und vernetzte Versorgungszentren.
- o Ein gutes Quartierskonzept bietet neben dem Mietvertrag (Vermietung von Wohnraum über Besitzgesellschaft) einen Vertrag über die ambulante und die Einbindung einer Tagespflege als teilstationäre Versorgung mit der Pflegegesellschaft.
- o Für ergänzende Service- und Betreuungsleistungen auch an nicht Pflegebedürftige empfiehlt sich ein Vertrag mit einer Servicegesellschaft.
- o Alle Verträge müssen separat kündbar sein, um die Umsatz- und Gewerbesteuerfreiheit nicht zu gefährden.
- o Die Wahl der Rechtsform der Gesellschaften ist u. a. auch entscheidend für die Höhe von Ertragsteuern sowie die Gewerbesteuerpflicht und sollte mit ihrem Steuerberater abgestimmt werden.

nisteriums Hamburg vom 30.1.2018 (S1980–2017/003–52) die Grenze zur aktiven unternehmerischen Bewirtschaftung überschritten sein und sich rechtsformunabhängig eine Gewerbesteuerpflicht ergeben.

Auswirkungen auf die Gewerbesteuerpflicht ergeben sich auch aus der Rechtsform der Gesellschaft. Wenn Grundstücke grundsätzlich im Privatvermögen durch eine einzelne natürliche Person, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) oder eine nicht gewerblich geprägte GmbH & Co. KG gehalten werden, unterliegen die Einkünfte aus der Vermietung nicht der Gewerbesteuer und die stillen Reserven sind nach Einhalten der Haltefrist von aktuell 10 Jahren steuerfrei.

Soweit ein Grundstück bereits zu einem Betriebsvermögen gehört oder die Vermietungseinkünfte nachhaltig den Spitzensteuersatz erreichen, ist die Vermietung durch eine Kapitalgesellschaft interessant. Eine GmbH, die ausschließlich diese Immobilie verwaltet, profitiert von einem niedrigen Körperschaftsteuersatz und einer unter Umständen er-

weiterten Kürzung der Gewerbesteuer. Die laufende Liquidität wird durch die Steuerentlastung gestärkt. Der Nachteil, bei Veräußerung die stillen Reserven zu besteuern, kann dann ggf. vernachlässigt werden. Die zivilrechtliche Haftungsbeschränkung dieser Rechtsform federt weiterhin Risiken ab.

Ein gutes Quartierskonzept bietet neben dem Mietvertrag einen Vertrag über die ambulante Pflege und die Einbindung einer Tagespflege als teilstationäre Versorgung. Die Sachleistungsansprüche stehen den Bewohnern doppelt zur Verfügung. Diese Versorgung kann über die Heimbetreiber-gesellschaft als Träger abgebildet werden. Die Zulassung der ambulanten und teilstationären Einrichtungen erfordert je nach Bundesland verschiedene personelle Voraussetzungen. Aufgrund der unterschiedlichen Finanzstrukturen und Vergütungsvereinbarungen ist eine buchhalterische Trennung durch eine Kostenstellenrechnung für Vergütungsverhandlungen zwingend notwendig. Die Umsatzsteuer- und Gewerbesteuerfreiheit der Einrichtungen ist gegeben.

Soweit nicht alle Service- und Betreuungsleistungen als Nebenleistung im Rahmen der Vermietung bzw. im Rahmen der ambulanten Versorgung durch den Entlastungsbetrag oder durch die Inanspruchnahme der Verhinderungspflege abgedeckt sind und der private Leistungskatalog auch an nicht pflegebedürftige Bewohner erbracht wird, empfiehlt es sich, eine Servicegesellschaft zu gründen. Diese übernimmt die Verwaltung des Objektes und verschiedene Serviceleistungen für die Bewohner. Sie tritt in Wettbewerb zu anderen gewerblichen Unternehmen, ist daher gewerbesteuerpflichtig, erbringt umsatzsteuerpflichtige Leistungen und kann aus Investitionen, z.B. in ein Café, den Vorsteuerabzug generieren.

Diese Struktur „Betreutes Wohnen und Tagespflege“ ist eine konsequente und kostengünstige Umsetzung der ambulanten Versorgung hilfe- und pflegebedürftiger Menschen im Alter. Im Gegensatz zu den meisten bisherigen Wohnanlagen können die Mieter so auch bei schwerer Pflegebedürftigkeit in ihren Wohnungen verbleiben. Alle Verträge müssen zur Erhaltung von Umsatz- und Gewerbesteuerfreiheit einzeln kündbar sein.

Eine Versorgung von ambulant betreuten intensivpflegerischen Wohngemeinschaften ist von den Kassen erwünscht und kann gut in das Quartierskonzept eingebunden werden. Auch hier sind die landesrechtlich unterschiedlichen Gegebenheiten zu prüfen.

In betreuten Wohnanlagen werden die Wohnbereiche auf die Bedürfnisse an Demenz erkrankter Bewohner abgestimmt. Je nach Anforderung an die Lebenssituation der Bewohner gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Wohnstrukturen zu gestalten, kleine und größere Appartements zu schaffen oder Wohngemeinschaften zu bilden.

BETREUTES WOHNEN OPTIMAL GESTALTEN

Besitzgesellschaft	Pflegegesellschaft	Servicegesellschaft
Vermietung	Ambulante Versorgung	Serviceleistungen
	Stationäre Versorgung	Verwaltungsleistungen
	Teilstationäre Versorgung	

Am Betreuten Wohnen können verschiedene Gesellschaften beteiligt sein.



Rita Samson
ist Steuerberaterin im
ETL ADVISION-Verbund
aus Dresden.