

Neue Wohnformen alter Menschen

Stefan Schick

Neue Seniorenwohnformen wie betreute Wohngemeinschaften oder das »Betreute Wohnen zuhause« stellen die Leistungserbringer vor zahlreiche rechtliche und steuerliche Fragen, die bei der Konzeption solche Angebote rechtzeitig bedacht werden müssen.

Die Entwicklung im Gesundheits- und Sozialwesen ist durch eine Verschiebung vom stationären zum ambulanten Bereich geprägt. Für die Pflege begründet § 3 SGB XI ausdrücklich den Vorrang der häuslichen Pflege. Dadurch wird das Entstehen neuer, ambulanter Wohnformen begünstigt.

Nachfolgend werden die heimrechtlichen und gemeinnützige rechtlichen Rahmenbedingungen zusammengefasst und dann auf das klassische betreute Wohnen eingegangen. Den betreuten Seniorenwohngemeinschaften ist ebenfalls ein Abschnitt gewidmet, bevor das »Betreute Wohnen zuhause« beleuchtet wird.

Bei allen betreuten Wohnformen sind die heimrechtliche und – sofern der Betreuer eine steuerbegünstigte Körperschaft ist – gemeinnützige rechtliche Behandlung von wesentlicher Bedeutung.

Heimrechtliche Rahmenbedingungen

Die Anwendbarkeit des Heimgesetzes (HeimG) führt zu umfangreichen Pflichten des Betreibers, wie beispielsweise im Hinblick auf die Ausgestaltung des Heimvertrags, aber auch im Zusammenhang mit dem Bau und dem Personalbedarf. Deshalb muss frühzeitig geklärt werden, ob das Heimgesetz anzuwenden ist.

Heime sind nach § 1 Abs. 1 S. 2 HeimG »Einrichtungen, die dem Zweck dienen, ältere Menschen oder pflegebedürftige oder behinderte Volljährige aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen, sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen oder vorzuhalten, und die in ihrem Bestand von Wechsel und Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unabhängig sind und entgeltlich betrieben werden«. Da beim betreuten Wohnen die Sicherheit für den Bewohner im Vordergrund steht, sind die Wohnraumüberlassung sowie das Angebot von Betreuung und Verpflegung von zentraler Bedeutung. Damit stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des Heimgesetzes.



Prof. Dr. Stefan Schick ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht und seit Dezember 2005 Partner bei Reith Schick & Partner Rechtsanwälte in Stuttgart. Er ist zudem Professor an der Fachhochschule Mainz und leitet dort den Studienschwerpunkt Management in sozialen Einrichtungen.

Prof. Dr. Schick besitzt umfangreiche Erfahrung in der Betreuung steuerbegünstigter Körperschaften in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht sowie unter Einbeziehung betriebswirtschaftlicher Aspekte. Er hat zahlreiche Bücher und Aufsätze zum Gemeinnützige- und Stiftungsrecht veröffentlicht. Prof. Dr. Schick ist Mitglied im Beirat der Zeitschrift *SOZIALwirtschaft* und des Informationsdienstes *SOZIALwirtschaft* aktuell. E-Mail Stefan.Schick@reithschick.de

Die Sicherstellung von Betreuung und Verpflegung allein reicht dazu nicht aus. So ist es unschädlich, wenn die Bewohner verpflichtet sind, allgemeine Betreuungsleistungen wie Hausnotrufdienste oder die Vermittlung von Dienst- oder Pflegeleistungen von bestimmten Anbietern anzunehmen und das Entgelt dafür im Verhältnis zur Miete von untergeordneter Bedeutung ist. Das Entgelt ist dann von untergeordneter Bedeutung, wenn es weniger als 20 Prozent der Miete einschließlich der Nebenleistungen beträgt.

Ein Heim liegt allerdings vor, wenn der Bewohner, an den die Wohnung vermietet wird, verpflichtet ist, Verpflegung und weitergehende Betreuungsleistungen von bestimmten Anbietern abzunehmen.

Damit ist das Heimgesetz unter folgenden Voraussetzungen anwendbar:

- Der Betreuer überlässt Wohnraum.
- Er erbringt allgemeine Betreuungsleistungen und das Entgelt dafür beträgt mehr als 20 Prozent der Miete einschließlich der Nebenkosten.
- Der Bewohner ist verpflichtet, Verpflegung und Pflegeleistungen bei einem bestimmten Anbieter, insbeson-

dere dem Betreuer des Betreuten Wohnens, abzunehmen.

Sofern dies insbesondere für die Erprobung neuer Betreuungs- oder Wohnformen dringend geboten erscheint und dadurch der Zweck des Heimgesetzes nicht gefährdet wird, kann die Heimaufsichtsbehörde u. a. teilweise von den Anforderungen der Heimmindestbau- und der Heimpersonalverordnung befreien (§25aHeimG). Die Befreiung ist auf höchstens vier Jahre zu befristen.

Gemeinnützige Rahmenbedingungen

Ist der Betreuer eine steuerbegünstigte Körperschaft, so hat er auch die gemeinnützige Rahmenbedingungen zu beachten. Diese knüpfen teilweise an die heimrechtliche Behandlung an.

Findet das Heimgesetz Anwendung, so kommt die Behandlung als Zweckbetrieb in Betracht. Nach § 68 Nr. 1a) AO sind Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime Zweckbetriebe, wenn sie in besonderem Maß (zu mindestens zwei Dritteln) persönlich oder wirtschaftlich Hilfsbedürftigen dienen. Dabei geht die Finanzverwaltung davon aus, dass Personen, die das 75. Lebensjahr vollendet haben, persönlich hilfsbedürftig sind (Anwendungserlass zur AO – AEAO – Nr. 4 zu § 53). Da die Bewohner zumindest beim klassischen betreuten Wohnen in der Regel rüstig sind und auch aufgrund der Altersstruktur die genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, ist betreutes Wohnen in der Regel kein Zweckbetrieb i. S. d. § 68 Nr. 1a) AO.

Die Zuordnung zum Zweckbetrieb hätte den Vorteil, dass auch zeitnah zu verwendende Mittel zur Finanzierung eingesetzt werden dürfen und außerdem die Verlustabdeckung mit gemeinnützige rechtlich gebundenen Mitteln unschädlich wäre.

Damit sind die erbrachten Leistungen einzeln auf ihre gemeinnützige rechtliche Qualifikation zu untersuchen:

- Die Vermietung von Wohnraum ist als langfristige Nutzungsüberlassung der Vermögensverwaltung zuzuordnen. Zur Finanzierung dürfen nur nicht zeitnah zu verwendende Mittel eingesetzt werden. Die Abdeckung von Verlusten ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig (vgl. AEAO Nr. 9 zu § 55).
- Die Pflegeleistungen zählen nach § 66 AO zum Zweckbetrieb, sofern sie zu mindestens zwei Dritteln persönlich oder wirtschaftlich Hilfsbedürftigen zugute kommen. Diese Voraussetzungen sind in der Regel erfüllt. Dazu zählt die hauswirtschaftliche Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst jedenfalls dann, wenn sie im Rahmen der Pflegeversicherung erbracht wird (vgl. Buchna, Gemeinnützigkeit im Steuerrecht, S. 257). Die Zweckbetriebseigenschaft führt dazu, dass er mit zeitnah zu verwendenden Mitteln finanziert werden darf. Außerdem ist die Abdeckung von Verlusten uneingeschränkt zulässig.
- Verpflegungsleistungen sind nach § 68 Nr. 1a) AO dem Zweckbetrieb zuzuordnen, wenn sie zu mehr als zwei

Dritteln Hilfsbedürftigen zugute kommen (»Essen auf Rädern«).

- Allgemeine Betreuungsleistungen, wie Hausmeister- und Vermittlungsdienste, bilden einen steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Zu seiner Finanzierung dürfen keine mit zeitnah zu verwendende Mittel eingesetzt werden. Die Abdeckung von Verlusten ist nur unter sehr engen Voraussetzungen zulässig.

Klassisches Betreutes Wohnen

Das Konzept des klassischen betreuten Wohnens besteht darin, den Bewohnern Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ihnen gleichzeitig die Sicherheit zu geben, dass sie erforderlichenfalls weitere Leistungen, wie vor allem Hausmeisterdienste, Verpflegung und Pflege in Anspruch nehmen können. Dies wird beispielsweise durch den Hausnotruf erreicht. Die Einbettung in ein Gesamtkonzept kann allerdings zu erheblichen heimrechtlichen (vgl. oben I.1.) und ggf. gemeinnützige rechtlichen Folgen führen (vgl. oben).

Im Einzelnen sind die folgenden Gestaltungsvarianten zu unterscheiden:

- Der Bewohner ist Eigentümer der von ihm bewohnten Wohnung. Da es an der Wohnraumüberlassung fehlt, liegt kein Heim vor. Die Einzelleistungen des Betreuers sind gemeinnützige rechtlich nach den oben beschriebenen Kriterien zu beurteilen.
- Der Bewohner hat die Wohnung von einem Dritten angemietet. Es liegt in der Regel kein Heim im Sinne des Heimgesetzes vor. Eine Anwendung des Heimgesetzes kommt aber in Betracht, wenn enge Verbindungen zwischen dem Vermieter und dem Betreuer bestehen. Für die gemeinnützige rechtliche Beurteilung der Leistungen gelten dieselben Grundsätze wie für den Fall, in dem der Bewohner Eigentümer der Wohnung ist.
- Die steuerbegünstigte Körperschaft vermietet auch den Wohnraum. Dann ist zunächst (vgl. oben) zu prüfen, ob die Voraussetzungen eines Heims im Sinne des Heimgesetzes erfüllt sind. Trifft dies zu, so ist zu klären, ob die Leistungen zu mindestens zwei Dritteln Hilfsbedürftigen zugute kommen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so liegt ein einheitlicher Zweckbetrieb i. S. d. § 68 Nr. 1a) AO vor. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, so gelten für die Qualifikation der Einzelleistungen die oben beschriebenen Grundsätze.

Betreute Seniorenwohngemeinschaften

Betreute Seniorenwohngemeinschaften sind dadurch gekennzeichnet, dass mehrere Senioren in einer – gemieteten – Wohnung zusammenwohnen. Dies hat den Vorteil, dass sich – je nach (ggf. krankheitsbedingtem, vorübergehendem) Bedarf – die Bewohner gegenseitig selbst helfen können und so der Einsatz professioneller Kräfte reduziert werden kann.

Damit hat diese Wohnform für die Bewohner zunächst den Vorteil, dass sie kostengünstiger ist als eine Heimunterbringung oder klassisches betreutes Wohnen mit Zusatzleistungen eines ambulanten Pflegedienstes.

Für den ambulanten Pflegedienst hat die betreute Seniorenwohngemeinschaft gegenüber der Betreuung der Patienten zuhause den Vorteil, dass sich die Wege durch die Betreuung mehrerer Patienten in einer Wohnung verkürzen.

Hinsichtlich der rechtlichen Ausgestaltung stellt sich zunächst die Frage, wer Mieter der Wohnung ist. Wird die Wohnung vom ambulanten Pflegedienst angemietet und untervermietet, so stellen sich dieselben Probleme wie beim klassischen betreuten Wohnen, es besteht also die Gefahr, dass die Seniorenwohngemeinschaft als Heim im Sinne des Heimgesetzes zu qualifizieren ist. Um dies zu vermeiden, wäre es denkbar, dass jeder Bewohner den von ihm genutzten Wohnraum unmittelbar beim Eigentümer anmietet. Dies hat allerdings für den Eigentümer den entscheidenden Nachteil, dass er mehrere Mietverhältnisse abwickeln muss. Um die Nachteile beider Gestaltungen zu vermeiden, werden Vermieter und Betreuer gelegentlich auch in der Weise getrennt, dass als Vermieter und Betreuer beispielsweise ein neu gegründeter Verein auftritt und die Pflege durch einen ambulanten Pflegedienst erfolgt. Ob und unter welchen Voraussetzungen diese Trennung heimrechtlich anerkannt wird, ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich.

Außerdem ist zu beachten, dass das Heimgesetz trotzdem anwendbar ist, wenn die Bewohner kein selbstbestimmtes Leben mehr führen können.

Basiswissen für Manager: Gemeinnützige- und Steuerrecht



Dem Gemeinnützige- und Umsatzsteuerrecht kommt bei sozialen Organisationen große Bedeutung zu. Das Buch aus der Reihe »Studienkurs Management in der Sozialwirtschaft« enthält eine systematische Einführung in das Gemeinnützige- und Steuerrecht, soweit dieses für sozialwirtschaftliche Einrichtungen von Bedeutung ist. Darüber

hinaus wird die Systematik des Umsatzsteuerrechts zusammengefasst und auf die wesentlichen Regelungen zur Umsatzsteuerbefreiung im Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens eingegangen.

*Stefan Schick: Gemeinnützige- und Steuerrecht.
Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2005,
180 Seiten. 19,80 Euro. ISBN 3-8329-1226-6.*

Die wesentlichen Gesichtspunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (vgl. Kremer-Preiß/Stolarz, Ambulant betreute Wohngruppen – Arbeitshilfe für Initiatoren, BertelsmannStiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2006, S.130 f.):

- keine wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Vermieter und Betreuer
- Betreuung und Verpflegung unabhängig vom Pflegedienst
- Entscheidung über Vergabe von Wohngemeinschaftsplätzen durch Bewohner und nicht durch den Pflegedienst
- Wahlfreiheit bezüglich des Pflegedienstes muss durch die Bewohner durchgesetzt werden können

Für die gemeinnützige- und steuerrechtliche Behandlung gelten dieselben Grundsätze wie für das klassische betreute Wohnen.

Betreutes Wohnen zuhause

Beim betreuten Wohnen zuhause bewohnt der ältere Mensch nach wie vor seine Wohnung. Er ist entweder kaum pflegebedürftig oder er wird von Verwandten gepflegt. Der ambulante Pflegedienst erbringt zunächst keine Pflegeleistungen, sondern berät den älteren Menschen und die Personen, die ihn pflegen, pflegt ihn bei einem später auftretenden Bedarf oder vermittelt einen Pflegeplatz.

Mit einer derartigen Gestaltung wird die Versorgung vor allem durch die Beratung optimiert. Der ambulante Pflegedienst kann bereits frühzeitig einen Kontakt zu dem potenziell Pflegebedürftigen und dadurch gleichzeitig Vertrauen für den Fall aufbauen, dass die Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes erforderlich werden.

Heimrechtliche Probleme treten bei dieser Sachverhaltsgestaltung nicht auf. Es stellt sich aber die Frage, wie die Beratungsleistungen gemeinnützige- und steuerrechtlich zu beurteilen sind. Soweit die Beratungsleistungen nach § 37 Abs. 3 SGB XI erbracht werden, weil der Pflegebedürftige Pflegegeld für selbst beschaffte Pflegehilfen erhält, handelt es sich nach § 72 Abs. 3 SGB XI um eine Pflichtleistung, die jeder ambulante Pflegedienst erbringen muss. Vor diesem Hintergrund ist die Beratung als Leistung zur Förderung des Wohlfahrtswesens nach § 66 AO zu behandeln und dem Zweckbetrieb zuzuordnen. Wegen der Gleichartigkeit der Beratungsleistung muss dies auch dann gelten, wenn der Betreute noch keine Pflegeleistungen aus der Pflegeversicherung in Anspruch nimmt. Die damit zusammenhängenden Fragen sind allerdings in Finanzverwaltung und Schrifttum noch ungeklärt. ♦

Literaturtipps

Deutscher Verein für öffentliche und private Fürsorge, Arbeitshilfe zur Anwendung des Heimgesetzes auf moderne Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen, 2006.
Kremer-Preiß/Stolarz, Ambulant betreute Wohngruppen. Arbeitshilfe für Initiatoren, BertelsmannStiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe, 2006.