

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 22.04.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Spießler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Degressive Abschreibungen bei Altenheimen

Recht: Inanspruchnahme ist möglich, wenn Räume eigenständige Haushaltsführung zulassen

Die Inanspruchnahme der erhöhten degressiven Abschreibungen für Wohngebäude ist möglich, soweit die Gebäude Wohnzwecken dienen. Lange Zeit war streitig, ob dieses Merkmal in Bezug auf Gebäude und Eigentumswohnungen, die von Alten-/Pflegeheimen bzw. für betreutes Wohnen genutzt werden (Beispiel: Der Bauherr vermietet seine Eigentumswohnung an eine Betreibergesellschaft, die die Wohnung an die Endnutzer im Rahmen eines Modells betreutes Wohnen untervermietet), positiv beurteilt werden kann.

Inzwischen sind vom Bundesfinanzhof drei Urteile (Aktenzeichen: IX R 9/03, IX R 7/03 und IX R 8/03 jeweils vom 30.09.2003) gefällt worden zu dieser Problematik, wobei der Bundesfinanzhof jeweils zu mehreren abweichenden Auffassungen gegenüber der Finanzverwaltung kommt. Eine Oberfinanzdirektion hat wegen der geänderten Rechtsprechung eine Verfügung herausgegeben und zu den einzelnen Rechtsfragen von Alten- und Pflegeheimen Stellung genommen.

Der Bundesfinanzhof war in drei Fällen angerufen worden, weil die Finanzämter in solchen Fällen die degressive Abschreibung nicht genehmigten. Die obersten Steuerrichter waren aber hier zum Teil anderer Auffassung und widersprachen der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung.

Umfang der Betreuungs- oder Pflegeleistungen ist steuerlich unerheblich

Die obersten Finanzrichter vertraten die Auffassung, dass es beim Pflegeheim nicht darauf ankommt, ob neben dem Wohnen noch weitere Betreuungs- oder Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden können. Die Richter entschieden, dass die Meinung der Finanzverwaltung, wonach zur Beurteilung des jeweiligen Sachverhaltes in erster Linie auf die vom Betreiber angebotene und zu bezahlende Grundleistungen abzustellen war, inzwischen überholt ist.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Maßgeblichkeit des Wohnungsbegriffs

Nach Meinung des Bundesfinanzhofes ist erforderlich, dass die Räume im Alten- bzw. Pflegeheim eine eigenständige Haushaltsführung zulassen würden und die Bewohner über diese Räume die tatsächliche und rechtliche Sachherrschaft hätten. Ferner müssen mindestens eine Heizung, eine Kochgelegenheit, ein Bad und eine Toilette vorhanden sein.

Ein Pflegeheim würde nicht Wohnzwecken dienen, wenn den Heimbewohnern nach dem Heimvertrag kein Anspruch auf ein bestimmtes Zimmer zusteht, sondern der Heimbetreiber sich die Verlegung der Heimbewohner grundsätzlich vorbehält. In diesem Fall fehlt die erforderliche Sachherrschaft der Heimbewohner über ihre Unterkunft. Gegen diese abweisenden BFH-Urteile sind zwischenzeitlich Verfassungsbeschwerden eingelegt worden (BVR 2272 und 2273/03).

In einem weiteren Urteil kamen die Richter zu dem Ergebnis, dass dann keine „Wohnzwecke“ gegeben wären, wenn keine eigene Kochgelegenheit angeboten würde und somit eine eigenständige Haushaltsführung nicht möglich wäre.

Besonderheiten für die in Gemeinschaftseigentum stehenden Räume

Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofes muss grundsätzlich auch geprüft werden, ob die für die Eigentumswohnung zu gewährende Abschreibung auch für die in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Räume (Mehrzweckraum, Cafeteria, usw.) in Betracht kommt. Sollten diese Räume nicht Wohnzwecken der Bewohner, sondern in erster Linie dem Betrieb der Anlage als solche dienen, (zum Beispiel auf Grund eines außergewöhnlichen Umfangs der sonstigen Einrichtungen etc.), stehen sie in einem anderen Nutzungs- und Funktionszusammenhang als die Eigentumswohnung. Sie bilden damit ein eigenes Wirtschaftsgut, für das die Abschreibungen nach § 7 Abs. 4 bzw. Abs. 5 Einkommensteuergesetz gesondert zu prüfen sind.

Insgesamt lässt sich auch zu dieser Problematik wieder feststellen: degressive Abschreibung ja oder nein, so leicht ist es nicht zu beantworten. Wie so oft im Steuerrecht, heißt es auch hier, es kommt drauf an!

Stand April/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner