

GRUNDSTEUERFREIHEIT FÜR VOLLSTATIONÄRE PFLEGE-EINRICHTUNG

Das Finanzgericht Münster hat in einem Urteil vom 13. Dezember 2018 die Grundsteuerfreiheit für Wohnräume in vollstationärer Pflegeeinrichtung für Demenzkranke (keine Wohnung) unter ausführlicher Würdigung der hierzu ergangenen Rechtsprechung bestätigt. Die Revision wurde zugelassen, da das Urteil auch für vergleichbare Einrichtungen der Jugend- und Behindertenhilfe von Bedeutung ist.

Für steuerbegünstigte Unternehmen wird die Diskussion um drohende Grundsteuerbelastungen auf ihren Immobilienbestand aktuell durch Aktivitäten von Steuerbehörden angeheizt, die in einzelnen Bundesländern vermehrt die Grundstücksnutzung steuerbegünstigter Körperschaften und möglicherweise versäumte Anzeigen nach § 19 GrStG prüfen. (Siehe curacon Impulse vom 29. April 2019 „Grundsteuer in der Altenhilfe“: www.curacon.de/impulse/neuigkeiten/)

Pflegeheim bleibt grundsteuerfrei, wenn...

Für den Bereich Altenhilfe/vollstationäre Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Demenz liefert eine aktuelle Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 13. Dezember 2018 wertvolle Hinweise, nach welchen Kriterien für Wohnanlagen der Altenhilfe weiterhin mit einer Grundsteuerbefreiung gerechnet werden kann.

Hintergrund zur Grundsteuer

Grundbesitz steuerbegünstigter Körperschaften ist nach § 3 GrStG grundsätzlich von der Grundsteuer befreit, soweit die Immobilien für gemeinnützige oder mildtätige Zwecke genutzt werden. Neben der Grundsteuerfreiheit kann innerhalb einer Immobilie eine partielle Grundsteuerpflicht gegeben sein, soweit Grundstücksflächen, gegebenenfalls anteilig, für steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe – wie z. B. Cafés, Parkplätze oder Kioske – genutzt werden. Darüber hinaus entfällt eine Grundsteuerfreiheit, soweit Immobilien Wohnzwecken dienen, die zugleich die grundsteuerlichen Merkmale einer Wohnung nach § 5 Abs. 2 GrStG erfüllen. Nach

den Grundsteuer-Richtlinien der Finanzverwaltung sind als Wohnung einzelne oder mehrere Räume anzusehen, die zur Führung eines Haushalts geeignet und zu diesem Zweck jeweils mit Küche oder Kochgelegenheit, Wasserversorgung und Toilette ausgestattet sind. In der Regel muss ein erkennbarer Abschluss der Wohnung vorhanden sein.

Das FG Münster klärt die Grundsteuerfrage zur Altenhilfe und zum Wohnungsbegriff.

Ob im Einzelfall eine Wohnung anzunehmen ist, richtet sich nach der baulichen Gestaltung und der Zweckbestimmung. Auch bei einer Einraumimmobilie kann eine Wohnung gegeben sein, wenn sie zur Führung eines selbstständigen Haushalts geeignet ist. Die Auslegung dieser Merkmale war in der Vergangenheit häufig Gegenstand finanzgerichtlicher Verfahren, insbesondere die Frage, ob bei einer Mindestfläche von 20 Quadratmetern auch eine vorhandene Gemeinschaftsküche für die Anerkennung als Wohnung ausreicht.

Dazu haben die Richter des FG Münster nun eindeutig Position bezogen. Im aktuellen Urteil geht es um eine vollstationäre Pflegeeinrichtung für 80 Bewohner mit Demenz, die 2013 bezogen wurde. Unter Hinweis auf die Hospiz- bzw. Palliativversorgung der Bewohner und eine durchschnittliche Verweildauer von 3 bis zu 24 Monaten sowie einen durchschnittlichen Pflegegrad von über 3,0 steht die ständige medizinische und pflegerische Betreuung nach Auffassung des Klägers im Vordergrund. Die Wohnanlage mit insgesamt vier Ebenen wird im Eingangsbereich durch automatische Schiebetüren

„Sapere aude“ – Habe Mut, dich deines eigenen Verstandes zu bedienen!

(Immanuel Kant, 1784)

betreten, die ab 18:00 Uhr verschlossen werden und nur durch Mitarbeiter der Einrichtung geöffnet werden können. Auf den Ebenen 1-3 befinden sich Wohngruppen mit bis zu 15 Patientenzimmern. Vom Treppenhaus erreicht man durch eine Tür mit Blindzylinder einen Flur, von dem nach links und rechts die Türen zu den Bewohnergruppen abgehen. Die Wohnräume haben zwar von den Bewohnern abschließbare Türen, die den Vorschriften der Heimmindestbauverordnung entsprechen, aber aus Gründen der Brandschutzsicherung vom Personal geöffnet werden können. Die Zimmer sind mit einer behindertengerechten Nasszelle und Notruf ausgestattet. Ihre Fläche beträgt 17-18 Quadratmeter, sodass sich zusammen mit der Nasszelle eine Wohnfläche von insgesamt über 20 m² ergibt. Vom Flur aus betritt man durch eine Tür den Gemeinschaftsraum, der mit einer offenen Küche ausgestattet ist und wo für die Bewohner täglich gekocht wird. Vom Gemeinschafts- und Essraum kommt man auch direkt in die Zimmer der Bewohner.

Betriebsprüfung wertete Pflegeheim als Wohnung

Die Finanzbehörde rechnete den Gemeinschaftswohn- und Essraum mit dem kompletten Flurbereich zur Fläche der jeweiligen Patienten-Wohnräume und erkannte daraufhin die Merkmale einer Wohnung nach § 5 Abs. 2 GrStG als erfüllt an.

Das FG erkennt eine fehlende Abgeschlossenheit.

Dementsprechend wurde das Grundstück als Mietwohngrundstück bewertet und ein Einheitswert als Grundlage für den Grundsteuerbescheid festgestellt. Die Richter des FG Münster verneinten anhand der baulichen Gestaltung die Merkmale einer Wohnung. Zum einen sei für das Vorliegen einer Wohnung entscheidend, dass fremde Dritte keinen freien Zugang haben, was Besuchern jedoch bis 18:00 Uhr durch die Automattür des Gebäudes möglich

ist. Des Weiteren fehle es an einer Abgeschlossenheit. Dass die Türen, die zu den Wohngruppen führen, theoretisch verschließbar sind, wenn der Blindzylinder ausgetauscht wird, führt im Streitfall nicht dazu, dass eine Wohnung im Sinne des GrStG vorliegt. Die Ausstattung der Türen mit Blindzylindern folgt vielmehr dem bauordnungsrechtlichen Brandschutzkonzept, dass Türen im Brandfall in beide Richtungen schnell geöffnet werden können. Insofern unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem des BFH-Urteils vom 11. April 2006. Dort waren die zu den einzelnen Wohngruppen vom Hauseingang bzw. Treppenhaus führenden Türen abschließbar. Für die Verneinung der Wohnungsmerkmale sei im Übrigen das Vorhandensein von Küchenanschlüssen nicht ausschlaggebend, sondern die objektiv nicht gegebene Abschließbarkeit der Wohngruppen zu den Hausfluren. Die Revision wurde zugelassen, da eine Vielzahl vergleichbarer Einrichtungen in verschiedenen Bundesländern betroffen ist. ●

FAZIT

Die Entscheidung dürfte weitreichende Bedeutung für die Frage der Grundsteuerfreiheit von Wohnangeboten der Alten-, Jugend- und Behindertenhilfe haben. Das FG Münster hat sorgfältig herausgearbeitet, wann Alten- und Pflegeheime zu Recht eine Grundsteuerbefreiung genießen. Auf der anderen Seite bietet die Urteilsbegründung klare Entscheidungshilfen, in welchen Fällen Wohnangebote die Merkmale einer Wohnung nach § 5 Abs. 2 GrStG erfüllen und damit eine Grundsteuerbelastung zu kalkulieren ist. Die Revisionsentscheidung des Bundesfinanzhofs gilt es gleichwohl abzuwarten.



Andreas Seeger

Steuerberater
andreas.seeger@curacon.de