

Steuerfallen bei Betrieb von Flüchtlingsheimen

Hinweise für Betreiber und Investoren (August 2015)

SITUATION

Die steigende Zahl von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern (vereinfachend im Folgenden als Flüchtlinge bezeichnet) fordert die öffentliche Hand erheblich. Nach der Erstaufnahme werden die Flüchtlinge in Gemeinschaftsunterkünften (GUs) oder Wohnungen verteilt. Einige Bundesländer haben die Vorhaltepflcht für GUs gesetzlich verankert, viele sehen die Verpflichtung vor, zunächst in einer GU zu wohnen.

Die wachsende Zahl von Flüchtlingen macht den schnellen Aus- und Aufbau von GUs erforderlich. Soweit Länder und Kommunen über keine eigenen Einrichtungen (mehr) verfügen, muss die Unterbringung bei Dritten erfolgen. Daraus hat sich in jüngster Zeit ein lukrativer Markt für Privatpersonen und Unternehmen entwickelt. Allerdings lauern auch dabei Steuerfallen.

GESCHÄFTSMODELL

Die bloße Vermietung von Räumlichkeiten an die öffentliche Hand wirft keine besonderen Probleme auf, ist aber die Ausnahme. Häufiger sind Verträge, in denen über die Vermietung hinaus weitere Leistungen erbracht werden. Dabei kann es sich um die Verpflegung der Flüchtlinge, ihre soziale Betreuung oder auch die Bewachung des Objekts handeln. Die Gesetze und Verordnungen vieler Bundesländer enthalten dazu Vorgaben zu Ausstattung und Standards der Betreuung, deren Einhaltung und Befolgung üblicherweise Vertragsbestandteil ist.

In den meisten Bundesländern sind die Kommunen für die Unterbringung von Flüchtlingen zuständig. Diese schließen einen Vertrag mit dem Betreiber ab, bei dem es sich üblicherweise um eine haftungsbeschränkte juristische Person handelt (GmbH, AG bzw. Co. KGs), die vom eigentlichen Initiator (Privatperson) für diesen Zweck gegründet

wird. Für die Leistung(en) erhält der Betreiber eine pauschale Vergütung, die je nach Kassenlage die vom Land an die Kommune erstatteten Beträge spiegelt. So bedauerlich die Umstände sind, so attraktiv ist ein solcher Vertrag: Er garantiert dem Betreiber und dem Initiator einen langfristigen und planbaren Cashflow.

STEUERFALLEN

Die steuerlichen Folgen des Betriebs eines Flüchtlingsheims müssen geklärt sein, bevor die Konditionen verhandelt und der Vertrag unterschrieben werden.

Dies gilt gerade für die Umsatzsteuer: Wird eine steuerpflichtige Leistung erbracht? Ist die Vorsteuer auf die Eingangsumsätze abziehbar? Dazu bedarf es einer genauen Analyse der Verträge und der Leistungspflichten: Reine Mietverträge sind vergleichsweise unproblematisch, allerdings besteht keine Optionsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 UStG. Gemischte Verträge können als „Vertrag besonderer Art“ (Abschnitt 4.12.6 UStAE), insgesamt der Regelbesteuerung unterliegen.

Auch ertragsteuerlich gibt es einiges zu beachten: Tritt wie vorgeschlagen eine juristische Person als Betreiber auf und mietet dazu die weiterhin im Privatvermögen befindliche Immobilie des eigentlichen Initiators an, kann schnell eine sog. Betriebsaufspaltung entstehen: Die Immobilie wird damit ggf. ungeplant zum Betriebsvermögen, die Vermietungseinkünfte unterliegen zusätzlich der Gewerbesteuer.

Ungewollte steuerliche Folgen gefährden das Geschäftsmodell und können zur persönlichen Haftung der Geschäftsführer führen. Lassen Sie sich vorher fachkundig und umfassend beraten.

Bei Fragen zu diesem Thema sind wir gerne für Sie da!

DR. HÜTTCHE + PARTNER

Partnerschaftsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbB

E-Mail: info@huetttche-partner.de
Website: www.huetttche-partner.de

Eintragung im Partnerschaftsregister
Registergericht: Amtsgericht Jena
Registerzeichen: PR 100057

Büro Erfurt

Juri-Gagarin-Ring 90
99084 Erfurt

Tel.: +49 361 600390-0
Fax: +49 361 600390-6

Anja Münch
Steuerberaterin

Prof. Dr. Ulrich Moser
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Certified Valuation Analyst (CVA)

Büro Konstanz

Felix-Wankel-Straße 2
78467 Konstanz

Tel.: +49 7531 98221-0
Fax: +49 7531 9822-98

Prof. Dr. Tobias Hüttche
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Certified Valuation Analyst (CVA)