



MaklerTalk...

Let's talk!

Neue Chancen für Makler?
“Die Projektierung einer Pflegeimmobilie”



Unser Gastgeber:



Helge Ziegler

Präsident des BVFI

Wirtschaftsjurist

Immobilienprofi

Verleger und Fachbuchautor



Let's talk!? - Absolut gerne!



Marcus Lasar

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Vorstandsmitglied im BVFI



Heiko Bokan

Steuerberater
Fachberater Gesundheitswesen
Fachberater für den Heilberufbereich
Zertifizierter Berater für die Gemeinnützigkeit
Zertifizierter Berater für die Immobilienbesteuerung



Let's talk!? - Absolut gerne!



Schwester Klara

Beratungskonzept für ca. 100 Unternehmen aus der

- ambulanten,
- teilstationären und
- stationären Pflege

Schwester Klara macht Hausbesuche – Beratung vor Ort!



Die Basics



Unser persönliches Ziel: **“Vernetzen von Netzwerken”**

Die Projektbeteiligten:

Pflegeunternehmer /-n

Bauträger und / oder Investoren

Berater

Banken, Behörden sowie Baubeteiligte -Architekten, Brandschutz
und besonders wichtig: **Sie als Makler!**



Drei Arten von Pflegeunternehmen:

ambulanter Pflegedienst

(z. B. häusliche Pflege, außerklinische Intensivbeatmung)

teilstationärer Pflegedienst

(z. B. Tagespflege, Nachtpflege)

stationärer Pflegedienst

(z. B. Seniorenheim, Seniorenresidenz)



Verschiedene Arten von Pflegeimmobilien

Pflegeheim	stationär
Seniorenresidenz	stationär
Tagespflege	teilstationär
Wohngemeinschaft	ambulant
Betreutes Wohnen	ambulant
Servicewohnen	ambulant



Verschiedene Arten von Pflegeimmobilien

Der Unterschied ist elementar und teilweise nur vom Buchstaben des Gesetze abhängig!

Teures Beispiel:

Ist es eine Wohngemeinschaft oder schon ein (Mini-)Heim mit allen wirtschaftlichen und personellen Konsequenzen?



Die **Projektziele** aus Sicht des Pflegeunternehmens

wirtschaftliche Aspekte:

Teilhabe und Partizipation am wachsenden Markt
Ausweitung Pflegeaktivitäten („Zweites Standbein“)

Wachstum durch **Partnerschaft**



Die Vergütungsstruktur eines Pflegeunternehmens

bei ambulanter Pflege

SGB XI – Grundpflege,

SGB V – Behandlungspflege,

§ 45b SGB XI – Betreuungs- und Entlastungsleistungen



Die Vergütungsstruktur eines Pflegeunternehmens

bei **teilstationärer** Pflege

SGB XI,

Investitionskosten (nach Landesrecht, NRW)



Die Vergütungsstruktur eines Pflegeunternehmens

bei stationärer Pflege

SGB XI,

Investitionskosten (nach Landesrecht, NRW)



Die **Projektziele** aus Sicht des Pflegeunternehmens

Idealismus

Ausweitung eines sozialen Engagements

“Würdiges und menschliches Leben im Alter!”



Die Pflegeimmobilie aus Sicht des **Maklers**

Veränderung des Marktes

Strategie

Breite Zielgruppe

Verdienstmöglichkeiten

„Dauerauftrag“



auralaw gmbh Rechtsanwaltsgesellschaft
auratax gmbh Steuerberatungsgesellschaft

Rechtliche Basics



Die rechtlichen Grundlagen

Wohn- und Teilhabegesetz (WTG NRW)

Fünftes und elftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB V, SGB XI)

Gewerbe-/ Wohnraummietvertragsrecht

Wohnungseigentumsrecht (WEG)

Gesamtes öffentliches und privates Baurecht



auralaw gmbh Rechtsanwaltsgesellschaft
auratax gmbh Steuerberatungsgesellschaft

Steuerliche Basics



Die steuerrechtlichen Grundlagen

– aus Sicht des Vermieters

Vermietung i. d. R. umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 12 UStG

an Pflegebedürftigen

an Pflegeunternehmen als Ankermieter

Keine Möglichkeit der Option nach § 9 UStG

Keine Möglichkeit des Vorsteuerabzugs nach § 15 Abs. 1 UStG



Die steuerrechtlichen Grundlagen

– aus Sicht des Vermieters (Privatvermögen)

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung § 21 EStG

- direkt
- als Teil einer Gemeinschaft (GbR, GmbH & Co. KG usw.)

Veräußerungsgewinne nach Ablauf „Spekulationsfrist“
also nach 10 Jahren, i. d. R. steuerfrei nach § 23 Abs. 1 EStG



Die steuerrechtlichen Grundlagen

– aus Sicht des Vermieters (Betriebsvermögen)

Grundsätzlich gewerbliche Einkünfte („Subsidiarität“)

ggf. Chancen: Vermögensverwaltende GmbH, § 6b-Rücklagen ...



Die steuerrechtlichen Grundlagen

– aus Sicht des Pflegeunternehmens

Leistungen i. d. R. umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 16 UStG

Leistung i. d. R. gewerbesteuerfrei nach § 3 Nr. 20 GewStG

Pflegedienst ist oft Ankermieter einer Pflegeimmobilie,
(Unter-) Vermietungsleistung i. d. R. umsatzsteuerfrei
nach § 4 Nr. 12 UStG



Das Fazit:

Bei Renditebetrachtungen sind Bau- bzw. Errichtungskosten grundsätzlich **inkl. Umsatzsteuer** zu berücksichtigen!



Die Projektphasen:

Sondierungsgespräche
zwischen Bauunternehmen/Investor und Betreiber

Erste Planungsidee und Vertiefung der Planung

Bauleistungsverzeichnis

Behördliche Abstimmung



Die Projektphasen:

Finanzierung (u. a. Fördermittelberatung)

Bauphase

Vermarktung

Erfolgreiche Projektierung



Mehr zum Thema

www.schwester-klara.de

www.auralaw.de

www.auratax.de

Aktuelle Ausgabe im TOP Magazin Dortmund



auralaw gmbh Rechtsanwaltsgesellschaft
auratax gmbh Steuerberatungsgesellschaft

Die Kontaktdaten – Sprechen Sie uns gerne an!



auralaw gmbh Rechtsanwaltsgesellschaft
auratax gmbh Steuerberatungsgesellschaft

Interdisziplinäre Beratung im Immobilien- und Steuerrecht!

auralaw gmbh

Rechtsanwaltsgesellschaft
Heinrich-Hertz-Straße 2
59348 Lüdinghausen

Tel.: +49 (2591) 7952-0
Fax: +49 (2591) 7952-99
E-Mail: marcus.lasar@auralaw.de

www.auralaw.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

Marcus Lasar, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer

auratax gmbh

Steuerberatungsgesellschaft
Heinrich-Hertz-Straße 2
59348 Lüdinghausen

Tel.: +49 (2591) 7952-0
Fax: +49 (2591) 7952-99
E-Mail: heiko.bokan@auratax.de

www.auratax.de

IHR ANSPRECHPARTNER:

Heiko Bokan, Steuerberater
Fachberater Gesundheitswesen
Zertifizierter Berater für die Immobilienbesteuerung
Geschäftsführer

in Kooperation mit:

klara24 gmbh Steuerberatung im Gesundheitswesen
Böcker GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
BVFI – Bundesverband für die Immobilienwirtschaft



Unser Beratungsansatz

ganzheitliche interdisziplinäre Beratung – 360° Grad

persönliche Beratung durch Fachanwälte und Steuerberater

Spezialisierung: Immobilienrecht, Besteuerung von Immobilien

100 % kostentransparent



Unsere Stärken

vorausschauend und durchsetzungsstark

gestaltend und streitvermeidend

entlastend und kompetent

schnell und digital



Wer sind unsere Mandanten

Privatpersonen und betriebliche Mandanten, hauptsächlich:

Immobilien- und Bauunternehmen

Pflegeunternehmen

Makler und Immobilisten (Bestandshalter, Private Bauherren)

Architekten, Ingenieure, Fachplaner und Sachverständige

Handwerker und WEG Verwaltungen

Marcus Lasar, RA | www.auralaw.de



auralaw gmbh Rechtsanwaltsgesellschaft
auratax gmbh Steuerberatungsgesellschaft

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Fragen?