

Altenheim

Lösungen fürs Management



10.2018 | 57. Jahrgang | www.altenheim.net

PFLEGESÄTZE

Verhandlungen im Wandel:
Bestehen Sie auf Ihr Recht!

RECHT

Schmerzensgeld bei einem
vermeidbaren Dekubitus

PFLEGEDOKUMENTATION

Was Sie im Blick haben sollten,
damit es mit der SIS klappt



Personal aus dem Ausland finden und integrieren



Foto: Susanne El-Navab

Die „Backsteinrente“ – eine Alternative für die Pflege im Quartier

Die „Backsteinrente“ ist in Deutschland bislang kaum bekannt. Sie funktioniert ähnlich wie eine „umgekehrte“ Hypothek bei einer gemeinnützigen Organisation. Geeignet ist sie insbesondere für Menschen, die keine Angehörigen mehr haben und langfristig im Quartier versorgt werden möchten.

Es braucht neue Ansätze

Spätestens seit dem vergangenen Bundestagswahlkampf im letzten Jahr haben auch die politischen Parteien das Thema Pflegenotstand als Wahlkampfthema entdeckt. Seither ist eine rege Diskussion um menschenwürdige und gleichwohl finanzierbare Pflegemodelle entstanden. Regelmäßig wird hierbei vom bestehenden System ausgehend nach Modifikationen und (kleineren) Veränderungen gesucht. Seltener trifft man allerdings Modelle an, die Althergebrachtes hinter sich lassen und neue Ansätze verfolgen. Das nachfolgend dargestellte Instrumentarium der „Backsteinrente“ ist ein derartiger Ansatz, der sich vom zurzeit in Deutschland bestehenden althergebrachten System löst und Ansätze bietet, den Betroffenen ein so lange wie möglich selbstbestimmtes und menschenwürdiges Leben im Alter zu ermöglichen. Es stellt insoweit, neben vielen weiteren

Bausteinen, wie beispielsweise Mehrgenerationenhäusern, einen Baustein dar, den Erfordernissen einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden.

Zielgruppe für das Modell der „Backsteinrente“ sind ältere Menschen, die sich noch – mehr oder weniger – selbst versorgen, im eigenen Eigentum wohnen bleiben wollen und möglichst keine nahen Erben haben. Es knüpft also vor der „klassischen“ Pflegebedürftigkeit an und hat zum Ziel, diese so lange wie möglich hinauszuschieben. Die „Backsteinrente“ ist daher insbesondere für verwitwete bzw. alleinstehende Personen geeignet, die in ihrem gewohnten Lebensumfeld bleiben wollen, hierfür aber – beispielsweise infolge geringer Rente – auf die Substanz ihres Eigentums zurückgreifen müssen. Ein weiterer Motivationspunkt für das Modell der „Backsteinrente“ besteht bei den Betroffenen auch oftmals darin, dass ihnen die Verwaltung

des Eigentums, beispielsweise Renovierung, Instandhaltung oder auch nur der erforderliche Schriftverkehr mit Behörden, über den Kopf wächst, aber gleichwohl der Wunsch besteht, weiterhin im eigenem Heim wohnen zu bleiben.

Die Grundvariante der „Backsteinrente“ besteht darin, dass verwitwete/alleinstehende Personen ihren Grundbesitz auf eine gemeinnützige Organisation, meist eine Stiftung, übertragen und hierfür ein im Grundbuch abgesichertes lebenslangliches Wohnrecht nebst einer lebenslanglichen Rente („Backsteinrente“) erhalten. Damit wird ermöglicht, dass der Betroffene weiterhin im eigenen Heim und gewohnten Umfeld verbleiben kann, zusätzlich durch die Rentenzahlung mehr Geld zum Leben hat und die Verwaltung und Instandhaltung des Grundbesitzes für ihn nicht mehr erforderlich ist. Hinzu kommt, dass der Betroffene weiß, dass nach seinem Ableben sein Grundbesitz in guten Händen ist und den altruistischen Zwecken der gemeinnützigen Organisation zugutekommt. Gerade in diesem Punkt unterscheidet sich das hier beschriebene Modell von Instrumentarien wie der aus dem anglikanischen Bereich stammenden Umkehrhypothek (neudeutsch: Reverse Mortgage) bei der eine Bank dem Betroffenen ein Darlehen gewährt, das in monatlichen Raten wie eine Rente ausgezahlt wird und mit einer Grundschuld gesichert ist. Zins und Tilgung werden erst nach dem Ableben des Darlehensnehmers fällig. Da die Erben meist das aufgelaufene Darlehen nebst Zinsen nicht zurückzahlen können, fällt das Grundstück regelmäßig der Bank anheim, die es sodann „anschlussverwertet“, was in der Regel nicht dem Interesse des Betroffenen entspricht.

Das Grundmodell der „Backsteinrente“ kann entsprechend der Bedürfnisse des Einzelfalls vielfältig abgewandelt werden. Wird beispielsweise das Grundstück auf eine gemeinnützige Organisation übertragen, die im Pflegebereich tätig ist, so besteht die Möglichkeit durch die Inanspruchnahme von weiteren Pflegeleistungen im eigenen Heim, eine drohende Pflegebedürftigkeit, die häufig mit einem Umzug in ein Pflegeheim verbunden ist, hinauszuschieben.

DER RAT FÜR DIE PRAXIS

- o Das Grundmodell der „Backsteinrente“ ist für gemeinnützige Träger interessant, die ein breites Portfolio für die Versorgung im Quartier anbieten möchten. Es kann entsprechend der Bedürfnisse des Einzelfalls vielfältig abgewandelt werden.
- o Welcher Weg im Einzelfall eingeschlagen wird, hängt von den Umständen des konkreten Falls und den Bedürfnissen des „Backsteinrentners“ ab.

Auch kann bereits bei Übertragung des Grundbesitzes vereinbart werden, dass bei einem später notwendig werdenden Umzug in ein Alten-/Pflegeheim das Wohnrecht zum Zeitwert aufgegeben wird und der Zustifter eine einmalige Geldzahlung erhält. Ebenfalls ist möglich, die vereinbarte Rente entsprechend dem Zeitwert des Wohnrechts aufzustoßen. Welcher Weg im Einzelfall eingeschlagen wird, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls und den Bedürfnissen des „Backsteinrentners“ ab.

Rechtlich haben sich für die Übertragung des Grundbesitzes zwei Varianten eingebürgert: Entweder der Grundbesitz wird an eine gemeinnützige Organisation, die der zukünftige „Backsteinrentner“ nach seinem Belieben auswählt, gegen Einräumung eines lebenslänglichen Wohnrechts und einer lebenslänglichen Rente verkauft oder es findet eine Schenkung, bei Stiftungen meist eine Zustiftung in das Stiftungsvermögen, unter der Auflage eines lebenslangen Wohnrechts und einer lebenslangen Rente statt. Beide Wege haben Vorzüge und Schwächen. So sind beispielsweise bei der Schenkungsvariante etwaige Pflichtteilergänzungsansprüche zukünftiger (naher) Erben in die Überlegungen mit einzubeziehen. Diese Variante eignet sich daher eher für rüstige Rentner, die keine pflichtteilsberechtigten Erben haben. Bei der Kaufvariante sind eher steuerliche Aspekte zu bedenken. So ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf – je nach den Umständen des Einzelfalls – zu einer Besteuerung des Verkäufers führen kann. Auch kann auf Ebene der gemeinnützigen Organisation die Frage auftreten, ob die Immobilie dem steuerfreien Bereich der Vermögensverwaltung zuzuordnen ist. Im Regelfall sind

die entstehenden Fragestellungen aber im Rahmen des Finetuning gestaltbar, so dass weder bei der Schenkung unter Auflage noch bei der Verkaufsvariante unüberwindbare Hürden bestehen. Verkehrssteuern, wie beispielsweise Umsatzsteuer, fallen nicht an. Von der Schenkungsteuer sind gemeinnützige Organisationen sowieso befreit, so dass auch hier keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Auch soweit Grunderwerbsteuer mangels Eingreifens der Befreiungsvorschrift des § 3 Nr. 2 GrEStG anfallen sollte, übernimmt diese üblicherweise der Erwerber, ebenso wie sonstige Nebenkosten der Übertragung.

Das Modell der „Backsteinrente“ kann sicherlich nicht in Anspruch nehmen, einen bundesweiten Rundumschlag für die bestehenden Probleme im Pflegebereich zu schaffen. Einen solchen Lösungsansatz gibt es allerdings ohnehin nicht. Vielmehr muss die Lösung der Probleme in diversifizierten, regionalen Ansätzen bestehen, die den Pflegebedürftigen eine bunte Palette verschiedenster Bausteine bietet, die sie – je nach ihren individuellen Bedürfnissen – wahrnehmen können. Das Modell der „Backsteinrente“ stellt einen solchen Baustein dar und leistet somit seinen Beitrag, um die notwendige Vielfalt herzustellen.

MEHR ZUM THEMA

Kontakt: s.seltenreich@integra-nr.de



Dr. Stephan Seltenreich,
Rechtsanwalt, Fachanwalt
für Steuerrecht,
Dipl.-Finanzwirt (FH).
www.ra-seltenreich.de