

HEIME

Nach LSG-Urteil in Nordrhein-Westfalen/Auswirkungen auf die Refinanzierung von Investitionskosten bei bestehenden Mietmodellen

Drohen Verluste oder Silberstreif am Horizont?

Vom Urteil des LSG NRW vom 18. November 2021 (Az: L 5 P 66/18) zur Refinanzierung der sogenannten ortsüblichen Grundstücksrente ausgehend, ist nun zu bewerten: Ergibt sich hierdurch für bestehende Mietmodelle eine verbesserte Refinanzierung? Und wie ist diese verbesserte Refinanzierung tatsächlich zu realisieren?



Das LSG NRW hat das Urteil des Sozialgerichts Köln (S 27 P 16/7) zum fiktiven Erbpachtzins und Grundstücksflächen gekippt.

Foto: Adobestock/fotomek

Von Jan Grabow

Ratingen // Im Bericht des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Arbeit, Soziales und Gesundheit (MAGS) zum Thema „Überprüfung der Wirkungen des APG NRW und der APG DVO vom 15. November 2019“ wurde davon ausgegangen, dass sich in der Gesamtbetrachtung der Mieteinrichtungen (fiktives Mietmodell) aufgrund des Wegfalls des Bestandschutzes in der Refinanzierung der Investitionskosten eine Verschlechterung von rund 37,7 Millionen Euro je Jahr ergeben wird.

Aufgrund der Gewährung von Pflegegeld in Abhängigkeit von Einkommen und Vermögen entfallen hiervon etwa 50 Prozent auf die Kommunen, sodass von einer kommunalen Entlastung in diesem Bereich von ca. 18,75 Millionen Euro pro Jahr ausgegangen wurde. Werden auf diesen

Betrag noch die Einsparungen der teilstationären und Kurzzeitpflege addiert, sollen die jährlichen kommunalen Einsparungen rund 19 Millionen Euro betragen.

Soweit bekannt, gibt es zum jetzigen Zeitpunkt nur eine geringe Anzahl von Einrichtungen, denen in Bezug auf die Refinanzierung eine Ausnahmegenehmigung zur Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen für die Miete nach § 8 Abs. 12 APG DVO erteilt worden ist. Dem Vernehmen nach lehnen einzelne Kreise mit Verweis auf eine ausreichende Versorgungssituation derartige Anträge ohne Betrachtung des Einzelfalls pauschal ab.

Auch die Investorenschutzregelung gemäß § 8 Abs. 11 APG DVO scheitert in der Regel daran, dass der Vermieter nicht bereit oder in der Lage ist, notwendige Informationen zu liefern.

Bildung einer Drohverlustrückstellung im Jahresabschluss

Da die Vermieter (entgegen der Einschätzung des MAGS) nur selten dem Betreiber entgegenkommen, wenn es zu einer Verschlechterung in der Refinanzierung der I-Kosten bei Mietmodellen kommt, ist im Einzelfall auch im Jahresabschluss zum 31.12.2021 zu klären, ob für betroffene Träger gemäß § 249 HGB die Pflicht zur Bildung einer Drohverlustrückstellung besteht. Auch die Bewertung einer vermieteten Pflegeimmobilie, bei der die Miete reduziert wird, ist zu überprüfen und ggf. durch eine außerplanmäßige Abschreibung zu korrigieren.

In einem aktuellen Fall hat zum Beispiel ein Träger, bei dem es zum 1.7.2021 bei einer Pflegeeinrichtung zu einer Verschlechterung in der Refinanzierung der Miete auch unter Berücksichtigung des zehn-prozentigen-Aufschlags kommt, im Jahresabschluss eine Drohverlustrückstellung in Höhe von zwei Millionen Euro gebildet. Für den Träger führt das bereits bei einer betroffenen Pflegeeinrichtung zu einer bilanziellen Überschuldung und zu einer drohenden Zahlungsunfähigkeit, wenn die Mietzahlungen nicht mehr über die gesonderte Berechnung der Investitionskosten gedeckt werden können. Es ist offensichtlich, dass Träger mit mehreren angemieteten Pflegeeinrichtungen noch deutlich stärker betroffen sein können.

(Teil-) Kompensation von Negativeffekten durch LSG-Urteil?

Das LSG NRW kippt das Urteil des Sozialgerichts Köln (13.7.2018 S 27 P 16/7) zum fiktiven Erbpachtzins

und Grundstücksflächen. Damit gibt es nunmehr erstmals eine zweitinstanzliche Entscheidung neben den bestandskräftigen Urteilen des Sozialgerichts Aachen vom 25.10.2018 (S 15 P 82/16 und S 15 P 84/16). Der Einrichtungsträger begehrte die volle Anerkennung der von der Einrichtung genutzten Grundstücksfläche sowie die Anerkennung eines höheren Erbbauzinssatzes.

Ansatz 50 Prozent Bodenrichtwert Außenflächen rechtswidrig

Das LSG NRW hat entschieden, dass die hälftige Anerkennung der Verkehrs- und Freiflächen durch die Landschaftsverbände rechtswidrig und nicht von einer etwaigen Ermessensausübung des Beklagten gedeckt ist. Eine Rechtsgrundlage für die unterschiedliche Beurteilung der bebau-

genutzte Grundstücksfläche der volle Bodenrichtwert anzuerkennen.

Ansatz Erbbauzins

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der vereinfachte Ansatz eines Landes-Durchschnittswerts von drei Prozent nicht gerechtfertigt. Es ist auch zu berücksichtigen, dass es nicht um eine reine Wohnimmobilie handelt. Basierend auf einem durch das Gericht eingeholten Sachverständigengutachten, ist ein landesweiter Erbbauzins von fünf Prozent +/- 0,5 Prozent zugrunde zu legen, wenn nicht der jeweilige lokale Grundstücksmarktbericht einen anderen Wert ausweist.

Bewertung Handlungsbedarf

In laufenden Widerspruchs- und Klageverfahren ist dieser neue Rechenansatz bei Mietmodellen rückwirkend zum 1.1.2019 zu berücksichtigen. Unklar ist, ob das noch nicht veröffentlichte LSG-Urteil auch rückwirkend für alle übrigen fiktiven Mietmodelle umzusetzen ist, wenn die bisherige Vorgehensweise vom LSG als rechtswidrig angesehen wird. Hier ist ggf. zu prüfen, ob und welche Erfolgsaussichten ein Antrag gemäß § 44 SGB X (Rücknahme eines rechtswidrigen nicht begünstigenden Verwaltungsaktes) hätte.

Hieran schließen sich Fragestellungen an, ob die alten Ankündigungen nach WBVG Nachberechnungen zulassen oder mit Wirkung für die Zukunft Ankündigungen nach WBVG zur Anhebung der I-Kostensätze bzw. ggf. auch eine Anpassung der Mietverträge erforderlich werden.

EINORDNUNG

Die finanziellen Auswirkungen des LSG-Urteils im Mietmodell in NRW sind im Einzelfall zu bewerten. Insbesondere bei innerstädtischen Grundstücken mit hohen Bodenrichtwerten und großen Grundstücksflächen können sich erhebliche **positive Effekte** ergeben. Aber auch Neubauprojekte profitieren von **höheren Ansätzen** bei der ortsüblichen Grundstücksrente.

ten Fläche und der Verkehrs- und Freifläche sehen weder das APG NRW noch die APG DVO NRW vor. Eine Ermächtigungsgrundlage für die unterschiedliche Beurteilung dieser Flächen ist nach Auffassung der LSG-Richter nicht ersichtlich. Es ist damit für die gesamte von der Einrichtung

■ Jan Grabow, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Geschäftsführender Partner und Leiter Ressort Altenpflege, Curacon GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, curacon.de