



### Rechnung über 15 Jahre

Die Einnahmen/Einzahlungen in tausend Euro:

- Pflege in der WG: 750 Euro
- Pflege ohne WG: 325 Euro
- Miete 675 Euro
- Summe 1.750 Euro

Die Ausgaben/Auszahlungen in tausend Euro:

- Zinsen: 330 Euro
- Steuern: 120 Euro
- Tilgung: 1.300 Euro
- Summe: 1.750 Euro

**Ergebnis:** Die Immobilie ist in 15 Jahren bezahlt. Der Pflegedienst hat zusätzliches Vermögen zum Wert der Immobilie aufgebaut.



## Vermögensaufbau: In eine WG investieren

Eine Investition über den Pflegedienst kann sich in 15 Jahren amortisieren.

**D**ie Versorgung von Pflegebedürftigen in ambulant betreuten Wohngemeinschaften (WG) ist unumstritten für den Bewohner eine vorteilhafte Situation. Für den Pflegedienst (PD) stellt sich die Frage, ob er „nur“ Betreiber oder auch Investor sein will/kann. Der Investor ist in der folgenden Betrachtung eine PD-GmbH.

Der Pflegedienst hat gegenüber „reinen“ Investoren in jedem Fall finanzwirtschaftliche Vorteile. Er ist branchenkundig in der Bewirtschaftung einer WG und hat den direkten Zugriff auf Kunden. So kann er die Wirtschaftlichkeit (auch über die Auslastung) beeinflussen – ein wichtiger Baustein der Finanzierung!

Die Finanzierungsbausteine der PD-GmbH als Investor:

1. der zusätzliche Gewinn aus der Pflege in der WG,
2. der Einsatz von Gewinnen aus Pflegeleistungen außerhalb der WG-Versorgung und

3. 1. und 2. verbunden mit einer geringen Ertragssteuerbelastung,
4. natürlich die Mieteinnahmen von den Bewohnern,
5. als Finanzierungssockel für die Investition können betriebliche Rücklagen eingesetzt werden

Beispielhafte Eckdaten zu einer Betrachtung über 15 Jahre:

- Zu 1. Aus der Versorgung von 12 Bewohnern können jährlich 50.000 Euro (in 15 Jahren 750.000 Euro) vor Steuern an Überschüssen/Gewinnen erzielt werden.
- Zu 2. Aus den Gewinnen der Kundenversorgung außerhalb der WG sind 325.000 Euro (jährlich ca. 22.000 Euro) notwendig, um den Kapitaldienst (Zins + Tilgung) insgesamt zu gewährleisten. Das dürfte kein Problem sein!
- Zu 3. Aus der nicht gänzlich zu vermeidenden Besteuerung von Gewinnen ergibt sich bei der GmbH eine moderate Steuerbelastung von 15,825 Prozent, was wiederum ein

hohes „Netto“ zum Einsatz in die Schuldentilgung bedeutet. Im Beispiel werden schätzungsweise für 15 Jahre 120.000 Euro angesetzt. U.a. beeinflusst die Wahl der Abschreibung die Höhe der Steuer.

- Zu 4. 400 qm Nettonutzfläche werden für € 10 vermietet (eine Rücklage für Instandhaltung ist kalkulatorisch vorab abgezogen). Hieraus ergibt sich eine Jahresmiete von ca. 45.000 Euro (in 15 Jahren ca. 675.000 Euro) bei einer Vermietung von 95 Prozent.
- Zu 5. Zur Finanzierung der Investition in Höhe von 1.600.000 Euro werden 300.000 Euro aus den Rücklagen der GmbH eingesetzt – Zinsen für das Bankdarlehen 3 Prozent + / Zinsbelastung ca. 330.000 Euro.



Foto: Privat

**Rainer Berg**

Dipl. Betriebswirt,  
Steuerberater,  
[info@steuerbuero-berg.de](mailto:info@steuerbuero-berg.de)