



Investition in eine Praxisimmobilie

STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Allgemein

Die Investition in Immobilien gilt derzeit als wertsichere Geldanlage und ist daher sehr beliebt. Hinzu kommen günstige Finanzierungskonditionen.

Für Zahnärzte bietet sich die Gelegenheit, ihre Praxis in die eigene Immobilie zu verlegen.

Je nach Standort der Praxis sind unterschiedliche Formen denkbar. In der Innenstadt könnte die Praxis in einer eigenen Einheit als Teileigentum betrieben werden, am Stadtrand oder auf dem Land könnte sie in einem Haus nebst eigener Wohnung eingerichtet werden.

Bei der Finanzierung gibt es einiges zu bedenken.

Darlehen für den betrieblichen Bereich

Die Darlehensaufnahme im betrieblichen Bereich hat gegenüber der Aufnahme für private Zwecke den Vorteil, dass die Zinsen als Betriebsausgabe den Gewinn und damit die Steuerlast mindern.

Gemischt genutzte Objekte

Liegt in dem Objekt neben den privaten Räumen auch die Praxis, kann die Finanzierung steuerlich optimiert werden. Soll z.B. ein Zweifamilienhaus für 500.000 EUR erworben

und im Erdgeschoss die Praxis / im Obergeschoss die private Wohnung eingerichtet werden, kann im notariellen Vertrag durch die Parteien festgelegt werden, in welcher Höhe der Kaufpreis auf die jeweilige Einheit entfällt.

Dadurch hat der Käufer die Möglichkeit, das vorhandene Eigenkapital gezielt mit der Zweckbestimmung „Wohn-einheit“ zu überweisen. Reicht das Eigenkapital nicht für den vollständigen Erwerb der Privatwohnung, reduziert sich zumindest die Fremdfinanzierung und damit die nicht abzugsfähigen Zinsen. Für die Praxis wird ein separates Darlehen aufgenommen.

Die Aufteilung des Kaufpreises muss jedoch den Gegebenheiten des Marktes entsprechen, damit das Finanzamt sie anerkennt.

Gleiches gilt, wenn keine Bestandsimmobilie gekauft, sondern ein gemischt genutztes Objekt neu gebaut werden soll. Hier ist zudem darauf zu achten, dass möglichst separate Rechnungen für den privaten und den Praxisanteil ausgestellt werden.

Eigenkapital und Darlehen für den Wohnteil auf der einen Seite und das Praxisdarlehen auf der anderen Seite sollten getrennt „verwaltet“ werden, damit eine eindeutige Zuordnung möglich ist.

Grunderwerbsteuer

Sind in dem Kaufpreis für das Haus auch Beträge für Einrichtungsgegenstände (z.B. Küche, Möbel) enthalten, entfällt hierauf grundsätzlich keine Grunderwerbsteuer. Im notariellen Vertrag sollten daher realistische und nicht zu niedrige Werte für solche Gegenstände angesetzt werden. Nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt zudem die anteilige Instandhaltungsrücklage bei Wohneigentümergeinschaften, wenn diese auf den Erwerber übergeht. Diese sollte ebenfalls in dem Kaufvertrag separiert werden.

Umbaumaßnahmen nach Erwerb – Erhaltungsaufwand

Nach dem Erwerb einer Immobilie stehen häufig noch Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen an, insbesondere auch, um die Räumlichkeiten dem Praxisbetrieb anzupassen. Hier stellt sich die Frage, ob die Aufwendungen hierfür sofort als Erhaltungsaufwand steuerlich abziehbar sind oder ob es sich um nachträgliche Anschaffungskosten handelt, die nur über die Abschreibung über die nächsten Jahrzehnte steuerlich wirksam werden. Betragen solche Aufwendungen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung ohne Umsatzsteuer weniger als 15% der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes, liegt Erhaltungsaufwand vor. Ansonsten geht der Gesetzgeber von sog. anschaffungsnahen Herstellungskosten aus.

Nicht in die 15%-Grenze einzurechnen sind Aufwendungen für Arbeiten, die üblicherweise jährlich anfallen, z.B. für Schönheitsreparaturen und Wartung.

Umbaumaßnahmen nach Erwerb – Standardanhebung

Bei Aufwendungen, die innerhalb der Dreijahresfrist anfallen und die die 15%-Grenze nicht überschreiten, können dennoch nachträgliche Anschaffungskosten vorliegen. Aufwendungen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen (Standardanhebung), sind grundsätzlich nachträgliche Anschaffungskosten. Dies setzt voraus, dass mindestens drei der Kernbereiche einer Immobilie (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen sowie Fenster) von Grund auf erneuert wurden.

In der Regel finden sich aber gute Argumente, um einer Standardanhebung zu widersprechen.

Wer wird Eigentümer?

Bei Ehegatten stellt sich häufig die Frage, wer die Immobilie erwirbt.

Erfolgt die Anschaffung durch den Zahnarzt, wird der Praxisanteil notwendiges Betriebsvermögen. Die Praxis ist folglich bis zur Veräußerung oder Entnahme steuerverhaftet. Das heißt, die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den fortgeführten Anschaffungskosten (Kaufpreis abzüglich Abschreibungen) unterliegt der Besteuerung.

Dies wird häufig auch als Aufdeckung stiller Reserven bezeichnet. Schafft der Ehegatte die Immobilie an, bleibt diese Privatvermögen und der Ehegatte erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Nach Ablauf der sog. Spekulationsfrist von 10 Jahren wird ein Veräußerungsgewinn nicht mehr besteuert. Bei dieser Gestaltung sollte aber unbedingt darauf geachtet werden, welche zivilrechtlichen Konsequenzen sich im Fall einer Trennung ergeben.

Fazit

Vor der Investition in eine Praxis- oder gemischt genutzte Immobilie ist zu empfehlen, die steuerlichen Aspekte mit einem Berater zu besprechen. ■

— Tino Koch, Steuerberater, Fachberater im ambulanten Gesundheitswesen (IHK), Geschäftsführer der Koch & Kollegen Steuerberatung GmbH, Hannover

– Anzeige –

Legionellen & Co identifizieren – Trinkwasser am Behandlungstuhl untersuchen

Neues Serviceangebot der ZfN sowie erneute Sammelbestellaktion

Zahnärzte für Niedersachsen (ZfN) e.V. hat mit einem dafür qualifizierten Labor einen **Rahmenvertrag für mikrobiologische Wasseruntersuchungen** vereinbart. Außerdem startet ZfN erneut eine **Sammelbestellaktion von Thermodesinfektoren, Sterilisatoren sowie DAC-Geräten**.



Nähere Infos und Kontaktaufnahme

<http://www.zfn-online.de/index.php/kontakt.html> auf. Oder gleich mit dem Mobilgerät über den nebenstehenden QR-Code direkt auf das Kontaktformular zugreifen.

Zahnärzte für Niedersachsen e.V. erhält aus seinen Aktivitäten wie Rahmenverträgen, Sammelbestellaktionen und Interessentenvermittlungen keinerlei Provision, direkte oder indirekte Zahlungen. Es handelt sich dabei um reine interkollegiale Hilfestellungen.

Zahnärzte für Niedersachsen e.V. · www.zfn-online.de
D.M.D./Univ. of Florida Henner Bunke ·
Steinförder Str. 2 · 29323 Wietze · Fon: 05146-8560