

Praxis kaufen oder mieten?

Sobald ein Arzt eine eigene Praxis eröffnen will, stellt sich für ihn zunächst die entscheidende Frage, ob er die für einen Ordinationsbetrieb geeigneten Räumlichkeiten kaufen oder anmieten soll. Neben steuerlichen Aspekten sollte in die Entscheidung vor allem die langfristige Vermögensstrategie des Arztes einfließen.

Kauf

Kauft ein Arzt am Sprung zur seiner Selbständigkeit ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung zum Zweck der Einrichtung einer Praxis, dann wird diese Immobilie ins Betriebsvermögen (Anlagevermögen) des Arztes aufgenommen. Eine derartige Vermögensbildung bedingt in aller Regel die Aufnahme eines Kredites, welcher zur (Teil)finanzierung des Kaufpreises aufgenommen werden muss. Aus steuerlicher Sicht kann der Arzt neben den Zinsen, die für den Kredit zu zahlen sind, auch eine Gebäudeabschreibung geltend machen. Letztere beträgt jährlich 2% des Kaufpreises des Gebäudes (Quote für Freiberufler). Die Kreditzinsen und die Abschreibung mindern den zu versteuernden Gewinn des Arztes.

ACHTUNG: Werden Teile der Immobilie privat genutzt, muss der entsprechende Anteil sowohl von den Kreditzinsen, als auch von der Abschreibung als Privatentnahme ausgeschieden werden. Entnimmt der Arzt anlässlich einer Praxiseinstellung oder –verlegung zur Gänze den bisher für die Ordinationstätigkeit genutzten betrieblichen Gebäudeanteil (außerbetriebliche Nutzung), dann ist auch die seit dem Kauf allfällig angewachsene Wertsteigerung der Immobilie zu versteuern.

Aus strategischen Gesichtspunkten dient ein Kauf dem langfristigen Vermögensaufbau eines Arztes, wobei die Finanzierung und Abschreibung dabei steuerlich verwertet werden können.

Miete

Entscheidet sich ein Arzt, zum Zweck einer selbständigen Praxis eine Ordinationsräumlichkeit zu mieten, dann unterbleibt ein entsprechender Ansatz in seinem Anlagevermögen. Der Mietzins mindert hier im vollen Ausmass die steuerliche Bemessungsgrundlage des Arztes.

Wird eine Räumlichkeit angemietet, dann fehlt es daher an einer, dem Immobilienkauf vergleichbaren, langfristigen Vermögensplanung. Die Mietausgaben können dann zwar steuerlich verwertet werden, mangels gebildetem Vermögen kann der Arzt aber keine Verzinsung erlangen. Vielmehr sichert der praktizierende Arzt mit seinen Mietzahlungen die Vermögensverzinsung seines Vermieters.

Günstigkeitsvergleich

Eine Vergleichsrechnung zwischen Kauf und Miete sollte zusammenfassend in einer langfristigen Finanzierungsentscheidung bestehen. Falls die Kreditkosten für einen Immobilienkauf niedriger sind als die Mietpreise für eine vergleichbare Räumlichkeit, sollte ein Arzt aus Liquiditäts-Gesichtspunkten dem Immobilienkauf den Vorzug geben. Achtung: Die Kreditkosten im Rahmen eines Günstigkeitsvergleiches umfassen sowohl den Zins-, als auch den Tilgungsanteil einer Kreditrate (während steuerlich nur der Zinsanteil sowie die Gebäudeabschreibung geltend gemacht werden können).

TIPP: Im Rahmen eines Familienverbandes kann eine umfassende langfristige Lösung angestrebt werden: Kauft ein Familienmitglied des Arztes die Räumlichkeit, um diese dann an den praktizierenden Arzt (zu fremdüblichen Bedingungen!) weiter zu vermieten, bleiben die – oben für Miete dargestellten – steuerlichen Auswirkungen dieselben, während es im Rahmen des Familienverbandes auch zu einer Vermögensbildung kommt.

Das vermietende Familienmitglied kann in diesem Fall das Gebäude nach Ablauf einer 10-jährigen Spekulationsfrist verkaufen, ohne dass eine allfällige Wertsteigerung des Gebäudes versteuert werden muss. Freilich gilt es bei dieser Variante familienrechtliche Regelungen zu beachten. ◆



Mag. Rudolf Siart,
Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer in Wien,
Siart + Team
Treuhand GmbH,
Wirtschaftsprüfungs-
und Steuerberatungsgesellschaft,
Enenkelstraße 26, 1160 Wien
Tel.: 01/493 13 99,
E-Mail: siart@siart.at
www.siart.at