

## Praxiskosten: Zivilrechtliches Eigentum verpflichtet – wirtschaftliches Eigentum berechtigt

Repräsentative Praxisräume sind das Aushängeschild eines erfolgreichen Zahnarztes, stellen jedoch auch einen erheblichen Kostenfaktor dar. Lässt sich der Zahnarzt nieder, steht er vor der Frage, ob er hierfür ein gemietetes Objekt seinen Anforderungen entsprechend herrichtet, oder selbst ein passendes Grundstück erwirbt. Letzteres hat den Vorteil, dass er das Risiko der vorzeitigen Kündigung seitens des Vermieters vollständig ausschließen kann, so dass die Kosten für die erstmalige Einrichtung der Praxis auf eigenem Grund verbleiben und damit keinem Zugriff des Vermieters unterliegen.

**Text** Katrin Büttner

Wird die Praxis auf eigenem Grund und Boden eingerichtet, ist das Grundstück steuerlich als notwendiges Betriebsvermögen der Praxis zuzuordnen. Alle mit dem Betrieb der Praxis zusammenhängenden Kosten, wie Gebäudeversicherung, Grundsteuern, Betriebskosten, Finanzierungszinsen etc. sind steuerlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Werden die Kosten von einem Privatkonto gezahlt, handelt es sich um Privateinlagen des Zahnarztes in sein Praxisvermögen. Der Wertverzehr des Gebäudes wird über die sogenannte Absetzung für Abnutzung (AfA) über die gewöhnliche Nutzungsdauer von Betriebsgebäuden zeitanteilig berücksichtigt. Der Grund und Boden ist dabei separat vom Gebäude zu erfassen. Da dessen Wert mit der Zeit gewöhnlich eher steigt, kann mangels Wertverzehr hierfür keine AfA geltend gemacht werden. Für Einrichtungsgegenstände der Praxis sind gesonderte Abschreibungsvorschriften zu beachten, die von der AfA des Gebäudes unabhängig sind.

### Kostenaufteilung bei gemischter Nutzung

Bei einer Immobilie, die sowohl betrieblich als auch privat genutzt wird, ist das Gebäude für steuerliche Zwecke gedanklich in verschiedene Gebäudeteile aufzuteilen. In der Regel ist dann nur der eigenbetrieblich genutzte Teil dem steuerlichen Betriebsvermögen zuzuordnen. Wird die Praxis beispielsweise nur im Erdgeschoss eingerichtet, so wird auch nur das Erdgeschoss Betriebsvermögen. Privat genutzte Räume, wie beispielsweise eine Einliegerwohnung, stellen notwendiges Privatvermögen dar, das dem Betriebsvermögen ertragsteuerlich nicht zugeordnet werden kann. Die anteiligen Kosten sind entsprechend privat veranlasst und bei Bezahlung über das betriebliche Konto als Privatentnahmen zu erfassen, die den steuerlichen Gewinn nicht mindern dürfen.

### Kostenaufteilung bei gemeinschaftlichem Eigentum

Wird eine betrieblich genutzte Immobilie nicht nur vom Zahnarzt selbst, sondern auch (beispielsweise hälftig) vom Lebenspartner oder Verwandten miterworben, ergeben sich

oft knifflige Abgrenzungsfragen. Steuerlich ist eine Immobilie grundsätzlich den Eigentümern anteilig nach deren jeweiligen zivilrechtlichen Bruchteilen zuzurechnen. Für einen verheirateten Zahnarzt, der eine Praxisimmobilie zusammen mit seinem Ehepartner erwirbt, bedeutet dies zunächst, dass er die Praxis ertragsteuerlich auch nur zur Hälfte als notwendiges Betriebsvermögen behandeln und abschreiben darf.

Ausnahme: Trägt der Zahnarzt wirtschaftlich alle Kosten der Immobilie, darf er steuerlich aber nicht schlechter gestellt werden, als ein Zahnarzt, der die Immobilie allein erwirbt. Denn es stünde mit dem Grundgesetz nicht im Einklang, wenn der Bruchteilseigentümer höhere Gewinne erklären und damit mehr Steuern zahlen müsste, als ein Alleineigentümer – eines immer vorausgesetzt: Beide Zahnärzte tragen wirtschaftlich gleich hohe Kosten.

### Aufwandsverrechnungsposten

Um dies zu erreichen kann der Zahnarzt daher die anteiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudeteils, welcher sich im Eigentum des Ehepartners befindet, zunächst in einem sogenannten Aufwandsverrechnungsposten zusammenfassen, der dann zeitanteilig über die gewöhnliche Nutzungsdauer aufgelöst wird. Bei diesem Aufwandsverrechnungsposten handelt es sich also um einen Merkposten zur Zwischenspeicherung der betrieblichen Kosten. Einziger Nachteil: Der Zahnarzt kann hinsichtlich des Aufwandsverrechnungspostens keine steuerlichen Vergünstigungen für Betriebsvermögen beanspruchen. Die anteilige AfA kann beispielsweise – analog zum Privatvermögen – in der Regel mit lediglich zwei Prozent (Nutzungsdauer von 50 Jahren) berücksichtigt werden. Auf der anderen Seite gibt aber einen gravierenden Vorteil: Der zivilrechtliche Bruchteil des anderen Eigentümers bleibt dessen Privatvermögen. Dies hat bei einem etwaigen späteren Verkauf den Vorteil, dass die Wertsteigerungen der Immobilie nur hinsichtlich des zivilrechtlichen Bruchteils des Zahnarztes besteuert werden. Wertsteigerungen, die auf den zivilrechtlichen Bruchteil des Ehepartners entfallen, werden in der Regel nicht als privates Veräußerungsgeschäft besteuert, sofern die Immobilie zumindest zehn Jahre gehalten wird.

## Kostenaufteilung bei gemeinschaftlichen Verträgen

Das Bruchteils- oder Gemeinschaftseigentum scheint die Beteiligten oft dazu zu zwingen oder zumindest dazu zu verleiten, auch alle mit dem Grundstück zusammenhängenden schuldrechtlichen Verträgen gemeinschaftlich abzuschließen. Los geht es meist schon bei der Finanzierung der Immobilie. So verlangen Kreditinstitute in der Regel, dass die Darlehensverträge zwingend mit beiden Eigentümern abgeschlossen werden müssen, da sich aus Sicht der Bank dadurch das Ausfallrisiko verringert. Aber auch bei anderen schuldrechtlichen Verträgen, wie beispielsweise bei der Gebäudeversicherung wird oft an das zivilrechtliche Eigentum des Grundstücks angeknüpft, mit der Folge, dass die Verträge auf beide Eigentümer lauten. Steuerlich spricht dies zunächst dafür, dass der Zahnarzt auch nur die Hälfte der Schuldzinsen oder auch nur die Hälfte aller übrigen Kosten geltend machen kann. Da jedoch aus ertragsteuerlicher Sicht nicht die schuldrechtlichen Verträge, sondern die wirtschaftliche Kostentragung entscheidend ist, kann der Anschein durch den Zahnarzt widerlegt werden, wenn er glaubhaft machen kann, dass er wirtschaftlich alle Kosten selbst getragen hat. In diesem Fall kann er die gesamten Kosten als Betriebsausgaben geltend machen. Sofern der andere Eigentümer selbst vermögend ist, dürfte das Finanzamt aber von Fall zu Fall etwas genauer hinschauen.

## Steuerschlupfloch nutzbar?

Für Zahnärzte mit Gemeinschaftseigentum, bei denen in naher Zukunft die Generationennachfolge ansteht, gibt es derzeit noch ein kleines Bonbon als Zugabe. Denn nach der derzeitigen Rechtslage besteht durch eine Regelungslücke im Einkommensteuergesetz die Möglichkeit, den zivilrechtlichen Bruchteil des Ehepartners später noch einmal steuerlich geltend zu machen. Wieso ist das möglich? Die hälftigen Anschaffungskosten des Gebäudes konnten ertragsteuerlich bisher lediglich über den Umweg des Aufwandsverrechnungspostens beim Zahnarzt geltend gemacht werden. Der zivilrechtliche Bruchteil des Ehepartners befand sich bisher lediglich im Privatvermögen und wurde somit streng genommen nicht zur Erzielung von Einkünften genutzt. Diesen Fakt kann man sich wie folgt zu Nutze machen: Soll später ein Kind die Praxis übernehmen, kann der Zahnarzt die Praxis samt hälftigem Bruchteil am Grundstück (ertrag)steuerneutral zum Buchwert auf das Kind übertragen. Der andere Eigentümer überträgt dann ebenfalls seinen hälftigen Bruchteil am Grundstück auf das Kind. Das Kind hätte diesen Bruchteil aufgrund der betrieblichen Nutzung der Praxis zwingend in sein Betriebsvermögen einzulegen. Diese Einlage dürfte in der Regel mit dem Teilwert anzusetzen sein, der im Grunde dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt der Einlage entspricht. Der fortgeführte Aufwandsverrechnungsposten des bisherigen Zahnarztes wäre in diesem Zusammenhang entsprechend erfolgsneutral zu entnehmen. Nach der Rechtslage kann durch diesen Vorgang neues zusätzliches Abschreibungsvolumen in Höhe des hälftigen Verkehrswertes des Gebäudes generiert und fortan abgeschrieben werden. *DB*



### Katrin Büttner

Steuerberaterin im ETL - Verbund aus Suhl und Erfurt,  
Fachberaterin für den Heilberufbereich (IFU / ISM  
gGmbH), spezialisiert auf die Beratung von Zahnärzten

ETL Büttner & Kollegen Suhl  
Stadelstraße 2, 98527 Suhl  
Tel.: 03681 396 60

E-Mail: [info@buettner-kollegen.de](mailto:info@buettner-kollegen.de)  
[www.buettner-kollegen.de](http://www.buettner-kollegen.de)

SERVICE, TECHNIK  
UND ZUVERLÄSSIGKEIT

## IHR SPEZIALIST

für Sterilisationsgeräte und  
Thermodesinfektoren aller Marken<sup>1</sup>

### UNSER SERVICE-ANGEBOT FÜR IHRE PRAXIS:

- Validierung von Sterilisations- und Thermodesinfektoren nach den geltenden Normen
- individuelle Beratung bei Neuanschaffung im Bereich der Hygiene
- Reparatur
- Leihgeräte
- Verwenden von Original-Ersatzteilen
- Prüfungen nach aktuellsten Gesetzen und Normen
- Transparente Aufstellung der Ersatzteilrechnung
- Erinnerungsservice
- Beratung, Tipps & Tricks rund um den Sterilisator und Thermodesinfektor z.B. zu Betrieb, Pflege, Eigenwartung und Dokumentation
- Softwareoptimierungen Anpassungen an Ihre persönlichen Bedürfnisse
- herstellerunabhängige Überprüfungen

### HOLEN SIE SICH IHRE STERITEC- PRÜFFLAKETTE!<sup>2</sup>

DAS BEWÄHRTE ZEICHEN  
FÜR SICHERHEIT:



### UNSER SERVICE AUF EINEN BLICK

- |  |   |
|--|---|
|  <b>WARTUNGEN</b><br>nach Vorgaben<br>des Herstellers                   |  <b>REPARATUR</b><br>Support vor Ort<br>und per Telefon      |
|  <b>TIPPS &amp;<br/>TRICKS</b><br>zur Pflege und<br>Eigenwartung        |  <b>LEIHGERÄTE-<br/>SERVICE</b><br>kostenfrei und<br>schnell |
|  <b>ERINNERUNGS-<br/>SERVICE</b><br>verpassen Sie keine<br>Wartung mehr |  <b>BERATUNG<br/>BEI NEUAN-<br/>SCHAFFUNG</b>                |

### KONTAKTIEREN SIE UNS UNTER

Telefon: 0341 - 27 139 210  
E-Mail: [info@steritec.info](mailto:info@steritec.info)  
Web: [www.steritec.info](http://www.steritec.info)

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung des Exklusivwartungsrechts der Hersteller <sup>2</sup> wird nach jeder Wartung am Gerät angebracht