



## Steuern sparen beim Praxisverkauf

Trotz steigende Immobilienpreise drängt das aktuell immer noch günstige Zinsniveau im Bereich der Immobilienfinanzierung regelrecht auf den Erwerb von Eigentum. Wenn dabei sogar die eigene Wohnung mit der eigenen Praxis verbunden werden kann, umso besser. Denn dann lässt sich ja sicher eine Menge als Betriebsausgabe absetzen, meint der findige Zahnarzt. Nun, es kommt darauf an.

**Text** Patrick Schütz

Werden Immobilien zur Einkunftserzielung verwendet, so sind die Aufwendungen rund um die Immobilie tatsächlich als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzugsfähig. Ob es Betriebsausgaben oder Werbungskosten sind, richtet sich jedoch nach der steuerlichen Einordnung der Immobilie als Betriebsvermögen oder als Privatvermögen.

Erwirbt der Zahnarzt eine Immobilie, so wird er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen und die Immobilie gehört fortan zu seinem (zivilrechtlichen) Privatvermögen. Wird nun in den Räumlichkeiten die eigene Zahnarztpraxis eingerichtet, werden die Praxisräume aus steuerlicher Sicht zu notwendigem Betriebsvermögen. Für diese Definition bedarf es keiner notariellen oder anderweitigen Handlung. Mit der betrieblichen Nutzung als Praxis für Zahnheilkunde wird gedanklich eine Einlage der Immobilie in das Unternehmen unterstellt. Der Einbringungswert ist der Zeitwert beziehungsweise bei zeitnaher Einbringung nach dem Erwerb der Kaufpreis. Der Gebäudeteil darf über die künftige Nutzungsdauer mit 3 Prozent pro Jahr abgeschrieben werden. Anfallende Bewirtschaftungskosten, wie zum Beispiel die Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Reparaturen, Straßenreinigung, Müllabfuhr und vieles andere sind als Betriebsausgabe abzugsfähig. Und auch die Finanzierungszinsen sind gewinnmindernd zu berücksichtigen.

### Betriebsvermögen: Stille Reserven müssen besteuert werden

Immobilienenerwerb mit Unterstützung des Finanzamtes klingt gut. Doch die Qualifizierung als Betriebsvermögen hat auch ihre Schattenseite. Werden die Räume oder auch die ganze Immobilie späterhin nicht mehr als Zahnarztpraxis benötigt, beispielsweise, weil der lang ersehnte Ruhestand gekommen ist oder man an einen anderen Ort ziehen möchte, so sind die stillen Reserven aufzulösen und der Besteuerung zuzuführen. Stille Reserven sind die Differenzen zwischen den aktuellen Zeitwerten und den im Anlagevermögen ausgewiesenen Buchwerten. Es ist nicht schwer sich vorzustellen, dass eine Immobilie in guter Lage dabei erhebliche stille Reserven ansammeln kann. Bedeuten doch zum Beispiel 20 Jahre betriebliche Nutzung einen um 60 Prozent geringeren Buchwert gegenüber dem ehemaligen Kaufpreis. Dass die stillen Reserven in vielen Fällen nicht mit dem persönlichen Steuersatz von maximal 45 Prozent Einkommensteuer belastet werden, sondern nur mit einem ermäßigten Steuersatz, ist dabei ein schwacher Trost. Zumal bei der Aufdeckung der stillen Reserven durch die gedankliche Entnahme der Immobilie aus dem Betriebsvermögen kein Geld fließt, es sei denn, die Aufdeckung erfolgt im Rahmen eines Verkaufs. Doch mit der richtigen Gestaltung kann eine steuer-

liche Einlage ins Betriebsvermögen und die spätere Entnahme der Immobilie vermieden werden.

### Privatvermögen durch Erwerb der Immobilie durch Familienangehörigen

Eine Möglichkeit ist es, dass die Immobilie von einer Person erworben wird, die nicht selbst an der Zahnarztpraxis beteiligt ist. Hier ist zuerst an den Ehepartner zu denken, aber auch geschäftsfähige Kinder könnten die Immobilie erwerben und dann an den praktizierenden Zahnarzt vermieten. Alle im Rahmen der Vermietung anfallenden Aufwendungen können durch den vermietenden Angehörigen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Handelt es sich beim Vermieter um den Ehepartner des Zahnarztes oder der Zahnärztin, so kann sich durch eine steuerliche Zusammenveranlagung eine ähnliche (Gesamt-)Steuerbelastung ergeben, als wenn die Immobilie im Besitz des Zahnarztes selbst wäre. Voraussetzung ist ein fremdüblicher Mietvertrag.

Doch wer sich mit dem Gedanken „mein Vermieter ist mein Ehepartner“ nicht anfreunden mag, hat auch die Möglichkeit, mit dem Partner gemeinsam eine Personengesellschaft zu gründen. Diese erwirbt dann die Immobilie als Gesamthandsvermögen (und nicht nur zur ideellen Hälfte). Auch hierbei werden die Praxisräume von der GbR an den Zahnarzt zu fremdüblichen Bedingungen vermietet. Der Vorteil: Der Zahnarzt ist Miteigentümer an der Immobilie. Als immobilienverwaltende GbR erzielt die Personengesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wobei die Immobilie nicht zu Betriebsvermögen wird.

### Gewerblich geprägte Personengesellschaft kann Aufdeckung der stillen Reserven verschieben

Sind die Praxisräume hingegen schon Betriebsvermögen geworden und ist die Besteuerung der stillen Reserven deshalb ein Thema, so ist es ratsam, die Immobilie auf eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, wie zum Beispiel auf eine GmbH & Co. KG zu übertragen. Denkbar wäre beispielsweise die Gründung einer Ein-Mann-GmbH & Co. KG, bei der der Zahnarzt der alleinige Gesellschafter der GmbH und auch der einzige Kommanditist ist.

Ohne notarielle Formalitäten, wie sie sonst bei Grundstücksangelegenheiten notwendig sind, kann nun der Zahnarzt seine Praxisimmobilie aus dem Betriebsvermögen der Zahnarztpraxis „entnehmen“ und in das Sonderbetriebsvermögen der Personengesellschaft „einlegen“. Dies kann zu Buchwerten erfolgen, so dass der gesamte Vorgang ertrag- und umsatzsteuerneutral gestaltet werden kann.

Ist dann der Zeitpunkt für den Ruhestand gekommen und steht der Verkauf der Zahnarztpraxis an, müssen keine stillen

Reserven aufgedeckt und besteuert werden. Denn obwohl der Zahnarzt weiterhin im Grundbuch als Eigentümer steht, befindet sich die Immobilie nicht mehr im steuerlichen Eigentum des Zahnarztes, sondern im steuerlichen Eigentum der gewerblich geprägten Personengesellschaft.

Personengesellschaften sind übrigens auch ein Mittel der Wahl, wenn es sich um sogenannte gemischte Immobilien handelt. Darunter versteht man Immobilien, die nicht nur Platz für die eigenen Praxisräume bieten, sondern beispielsweise eine weitere Praxis und/oder auch noch Wohnungen beinhaltet. Hier ist es aber auch denkbar, dass eine solche Immobilie vor dem Erwerb in sogenanntes Teileigentum beziehungsweise Wohnungseigentum aufgeteilt wird. Dann könnte der Praxisinhaber die Wohnungen und die künftig fremdvermieteten Räume erwerben. Die künftigen Räume des Praxisinhabers werden beispielsweise von seinem Ehegatten oder den Kindern erworben und zu fremdüblichen Konditionen an den Praxisinhaber vermietet.

### Fazit

Ist eine Immobilie Betriebsvermögen (Einzelpraxis oder gewerblich geprägte Personengesellschaft), so sind die stillen Reserven immer bei ihrer Aufdeckung durch Verkauf oder Entnahme ins Privatvermögen zu besteuern. Anders bei stillen Reserven, die sich bei einer Immobilie im Privatvermögen ansammeln können. Wird eine solche Immobilie verkauft, so entfällt die Besteuerung der stillen Reserven, wenn die Immobilie sich mindestens zehn Jahre im Privatbesitz befunden hat oder in den letzten drei Jahren vor dem Verkauf zu privaten Wohnzwecken genutzt wurden. Da die Entnahme der Praxisimmobilie aus dem Betriebsvermögen jedoch eine neue Zehn-Jahres-Frist für die Besteuerung der stillen Reserven beginnen lässt, sprechen Sie uns rechtzeitig an, damit eine Steuerverstrickung vermieden werden kann.



#### Patrick Schütz

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater im ETL ADVISION-Verbund aus Bad Honnef, spezialisiert auf die Beratung von Zahnärzten

—  
ETL ADVISA Schütz & Kollegen GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Bahnhofstraße 8  
53604 Bad Honnef

Tel.: +49 2224 94 49 88

E-Mail: [ADVISA-badhonnef@etl.de](mailto:ADVISA-badhonnef@etl.de)

[www.advisa-badhonnef.de](http://www.advisa-badhonnef.de)