

Praxisbeendigung der Fluch der „stillen Reserven“

Seine Ordination an einen geeigneten Nachfolger zu übergeben ist in mehrfacher Hinsicht alles andere als einfach. Steuerlich schmerzen dabei vor allem die „stillen Reserven“, die in so mancher Praxisliegenschaft schlummern. Wir wollen es Ihnen zumindest in dieser Hinsicht so leicht wie möglich machen und haben für Sie die besten Strategien gegen den Fluch der stillen Reserven zusammengetragen:

Das Problem:

Die Problematik liegt darin, dass der aktuelle Wert der Immobilie meist deutlich über dem buchhalterischen Wert (historische Anschaffungskosten abzüglich der inzwischen steuerlich geltend gemachten Abschreibung) liegt. Die Differenz zwischen dem aktuellen Marktwert (Verkehrswert) und diesem Buchwert ist steuerpflichtig und der Immobilienertragsteuer in Höhe von 25 % zu unterwerfen. Um diesem Problem zu begegnen, bieten sich folgende Lösungswege an:

Strategie I:

Ausweg Hauptwohnsitzbefreiung:

Befindet sich im Ordinationsgebäude auch gleichzeitig Ihr Hauptwohnsitz und sind die Wohneinheit und die Ordination nicht eigens parifiziert, so ist es möglich, die Praxisräume steuerfrei aus dem Betriebsvermögen zu entnehmen und zu vermieten. Betreffend die nachfolgenden Mieteinnahmen kann die steuerliche Absetzung für die Abnutzung in diesem Fall dann freilich nicht vom Verkehrswert, sondern nur vom deutlich niedrigeren Buchwert vorgenommen werden. Damit wird der Vorteil aus der Hauptwohnsitzbefreiung scheinbar wieder an die Finanz zurückgegeben. Das wird in der Regel jedoch als weit weniger belastend empfunden, als mit einem Schlag einen größeren Steuerobolus für die Aufdeckung der Stillen Reserven zu leisten.

Achtung! Voraussetzung für die Hauptwohnsitzbefreiung ist, dass der Übergeber seine Erwerbstätigkeit auch tatsächlich aufgibt (auch keine ärztliche Vertretungstätigkeit) und es nicht zu einer Praxisübergabe, sondern zu einer Praxisaufgabe kommt.

Strategie II:

Ausweg Buchwertfortführung:

Kommt als Nachfolger für Ihre Ordination z. B. eines Ihrer Kinder in Frage, so kann die Besteuerung der Wertsteigerung vermieden werden, indem eine Schenkung der gesamten Ordination einschließlich der Räumlichkeiten erfolgt. Damit kommt es zu keiner Betriebsaufgabe und somit auch zu keiner steuerpflichtigen Entnahme des Gebäudes. Vorsicht ist allerdings bei Überschuldung geboten, da hier in Höhe der übertragenen Schulden Entgeltlichkeit gegeben ist und somit keine Schenkung mehr vorliegt.

Bei Buchwertfortführung kann zudem unter Umständen auch die Grunderwerbsteuer in Folge einer später eventuell ohnehin anfallenden Erbschaft eingespart werden. Derzeit sind dafür bei nahen Verwandten 2 % des dreifachen Einheitswertes zu entrichten. Gesetzesänderungen könnten hier in Zukunft zudem zu einer merklichen Verteuerung führen, so dass das Einsparungspotenzial sich künftig sogar noch deutlich erhöhen könnte.

Steuerlich ist das schön und gut, aber was bleibt Ihnen, nachdem Sie sich auf diese Art und Weise vorzeitig Ihres Vermögens entledigt haben?

Tipp:

Um die steuerlichen Vorteile einer frühzeitigen Nachlassregelung nicht mit den Nachteilen einer damit verbundenen Minderung des laufenden Einkommens erkaufen zu müssen, könnte statt Miete z. B. eine

- Versorgungsrente (Wert der Rente liegt um mehr als 25 % unter oder über dem tatsächlichen Wert des Gebäudes) oder

- Unterhaltsrente (Wert der Rente ist mindestens doppelt so hoch wie der tatsächliche Wert des Gebäudes) vereinbart werden.

Bei einer Versorgungsrente kann der Geschenknehmer die Zahlungen absetzen. Der Geschenkgeber muss sie allerdings von Beginn an versteuern. Somit haben wir unter dem Strich ein ähnliches Ergebnis wie auch bei einer Vermietung der Immobilie.

Und noch etwas ist zu beachten:

Auch für den Übernehmer bringt eine Schenkung nicht nur Vorteile. Gibt er später seinerseits die Ordination auf, werden die stillen Reserven bei ihm schlagend, wenn nicht erneut eine weitere Buchwertfortführung oder eine Hauptwohnsitzbefreiung gelingt (Achtung Hindernis Parifizierung).

Strategie III:

Der gerade Weg – Verkauf der Immobilie:

Verkaufen Sie die Immobilie an den Nachfolger, so kommt es zwar sofort und endgültig zur Besteuerung der stillen Reserven, aber dafür stehen aus dem Verkauf auch Mittel in mindestens vierfacher Höhe der abzuführenden Steuer zur Verfügung. Somit dürfte dann mitunter auch gleich das Problem der Altersvorsorge mit einem Schlag gelöst sein. Die Steuer ist ja nur vom Zugewinn der Immobilie zu entrichten. Dabei ist der Gewinn des Gebäudewertes mit 25 % und der Grundanteil unter bestimmten Voraussetzungen lediglich mit 3,5 % des darauf entfallenden Verkaufspreises zu versteuern. →

Beispiel:

Sie haben Ihre Praxisräume vor 25 Jahren käuflich erworben und dafür 250.000,- Euro bezahlt. Davon entfielen auf den Grund 50.000,- Euro und auf den Gebäudeanteil 200.000,- Euro. Das Gebäude wurde jährlich mit 2 % abgeschrieben, so dass der aktuelle Buchwert jetzt 100.000,- Euro beträgt. Nun verkaufen Sie die Räumlichkeiten um 400.000,- Euro. Davon entfallen 80.000 Euro auf den Grund und 320.000,- Euro auf das Gebäude.

Lösung:

Verkaufspreis Gebäudeanteil	320.000,-
<u>Abzüglich Buchwert</u>	<u>100.000,-</u>
Gewinn	220.000,-
Davon 25 % Steuer Gebäude	65.000,-
<u>Zuzüglich 3,5 % Steuer Grund</u>	<u>2.800,-</u>
Gesamtsteuerbelastung	67.800,-

Verkaufspreis Grund:	80.000,-
Davon pauschal 3,5 % Steuer:	2.800,-

Damit verbleiben Ihnen vom Gesamterlös aus dem Verkauf Ihrer Ordination in Höhe von 400.000,- Euro nach Steuer immerhin noch 326.200,- Euro. Zudem konnten Sie ja in den letzten 25 Jahren 100.000,- Euro an Abschreibung für die Abnutzung der Räumlichkeiten von der Steuer absetzen. Damit ist bei einem Spitzensteuersatz von 50 % über die Jahre eine Steuerersparnis von insgesamt bis zu 50.000,- Euro zusammengekommen. Saldiert man diese Steuerersparnis von der jetzt aus dem Verkauf zu bezahlenden Steuerbelastung, so verbleibt unter dem Strich eine Gesamtsteuerlast in Höhe von 17.800,- Euro.

Demgegenüber konnte durch die Wertsteigerung der Immobilie ein Gewinn aus der Immobilientransaktion in Höhe von 150.000,- Euro erzielt werden. Am Ende des Tages wurde dieser Gewinn somit mit nicht einmal 12 % besteuert. Dies resultiert daraus, dass auf Grund einer neuen Sonderregelungen der Gewinn aus dem Gebäudeanteil mit 25 % und der Grundanteil unter bestimmten Voraussetzungen mit einem Pauschalsatz in Höhe von 3,5 % besteuert wird, während die Absetzung für die Abnutzung in all den Betriebsjahren dem regulären Tarif mit einem Spitzensteuersatz von 50% unterliegt.

Wenn Sie jetzt in der Situation sind, die 67.800,- Euro auf den Tisch legen zu müssen, mag das zwar ein schwacher Trost sein, jedoch ganzheitlich im Lichte der Gesamtrendite gesehen, ist es ein gutes Geschäft.

Dies gilt auch dann, wenn es sich bei Ihrem Nachfolger um Ihr Kind handelt und Sie die Übergabe eigentlich im Schenkungsweg geplant haben. Da der Nachfolger die Abschreibung beim Kauf ja wiederum vom Kaufpreis vornehmen kann und darauf ein Steuersatz von bis zu 50% zur Anwendung kommt, führt diese Variante steuerlich zu einem besseren Ergebnis als bei Schenkung.

Das heißt, der Übernehmer hat nach einigen Jahren der Nutzung infolge der steuerlichen Abschreibung mehr Steuern gespart, als Sie beim Verkauf bezahlen mussten.

Resümee:

Der Wermutstropfen des „geraden Weges“ bei einem Verkauf ist natürlich, dass es schon einige Jahre dauern wird, bis der Nachfolger die doch meist „fette“ Steuerzahlung des Übergebers wieder „hereinverdient“ hat. Daher wird bei Übergaben an die eigenen Kinder trotz des günstigeren steuerlichen Gesamtergebnisses doch oftmals der steuerneutrale Schenkungsweg vorgezogen. Optimal ist das für Spitzensteuerzahler bei einem laufenden Grenztarif von 50 % aus gesamtwirtschaftlicher Sicht allerdings nicht immer. Bevor die Entscheidung fällt, sollten jedenfalls entsprechende Berechnungen (siehe obiges Beispiel) angestellt werden. So kann der Fluch zum Segen werden.

...



v. l.: Stb. Dr. Verena Maria Erian, Stb. Mag. Eva Messenlechner, Stb. Raimund Eller