



FOTO: ADOBE STOCK/MEDIENZUNFT BERLIN

Steuerliche Entschärfung für Ordinationsräumlichkeiten im Betriebsvermögen

Bei Ordinationsräumlichkeiten im Eigentum der dort praktizierenden Ärztin bzw. des dort praktizierenden Arztes wird der Wertzuwachs des Gebäudeanteiles der Immobilie zum Zeitpunkt der Praxiszurücklegung mit einer Steuer von bis 25 Prozent, in manchen Fällen auch mit 30 Prozent belegt. Dies führt aufgrund der enormen Preissteigerungen im Immobiliensektor in der Regel zu einer erheblichen Steuerbelastung. Für Praxiszurücklegungen ab 2024 soll hier nun eine erhebliche Verbesserung eintreten.

Demgegenüber gab es bisher nur einige wenige ganz bestimmte Konstellationen, in denen man dieser Steuerkeule entkommen konnte. Um verschont zu werden, war es vor allem notwendig, Hauptwohnsitz und Ordination unter einem Dach zu haben. Zudem durfte keine getrennte Parifizierung von Wohnung und Ordination gegeben sein. Für solche und nur für solche Fälle gilt bis dato die sogenannte Hauptwohnsitzbefreiung. Aber das war noch nicht alles. Die ärztliche Tätigkeit musste nach Praxiszurücklegung nahezu vollkommen aufgegeben werden. Einkünfte von mehr als 730 Euro p. a. waren bis dato schädlich. Nach der bestehenden Regelung ist es also nicht möglich, nach Aufgabe der eigenen Niederlassung zum Beispiel noch bei Kolleg:innen zu vertreten oder etwa einer Vortragstätigkeit nachzugehen. Als weitere Voraussetzung kam hinzu, dass in den bisherigen Praxisräumlichkeiten auch nicht eine Nachfolgerin oder ein Nachfolger tätig sein durfte. All dies führte nämlich zu einer sofortigen Besteuerung der stillen Reserven des Gebäudewertes.

Wollte man der Steuer entkommen, dann musste man die betrieblichen Räumlichkeiten entweder einer privaten Nutzung oder einer Vermietung zu-



FOTOS: GEORG HOFER

STB Raimund Eller,
Team Jünger,
Steuerberater, Ärz-
tespezialist



**STB Dr.ⁱⁿ Verena
Maria Erian,**
Team Jünger,
Steuerberaterin,
Ärztesspezialistin

führen, was mitunter hohe Adaptierungskosten mit sich brachte. Eine weitere Möglichkeit war, die Ordination samt den Räumlichkeiten in einem einheitlichen Vorgang unentgeltlich einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger zu übertragen. Dies kommt freilich nur dann in Frage, wenn es sich bei der Nachfolge um das eigene Kind handelt.

Mit der Neuregelung zur steuerfreien Gebäudeentnahme werden nun hoffentlich bald all diese Voraussetzungen entfallen. In Zukunft sollen Wertzuwächse von Immobilien nur noch dann versteuert werden müssen, wenn sie tatsächlich im Zuge einer Veräußerung realisiert werden. Damit wäre dann wirklich eine sehr begrüßenswerte Vereinfachung gelungen, die es ermöglichen würde, in Zukunft (mit Geltung ab 1.1.2024) wirtschaftlich gute Entscheidungen zu treffen. Die Gesetzeswerdung bleibt allerdings noch abzuwarten. Derzeit liegt die Neuregelung als Ministerialentwurf zum Abgabenänderungsgesetz 2023 vor. ■

Team Jünger Steuerberater OG
Kaiserjägerstraße 24, 6020 Innsbruck
Tel. +43 512 598590, info@aerztekanzlei.at
www.aerztekanzlei.at, www.medtax.at