



FOTO: ADOBE STOCK/MEDIENZUNFT-BERLIN

# Praxisräume im ärztlichen Eigentum: Easy-Going mit Wirkung 1. Juli 2023 nun fix

Seit dem 1. Juli 2023 gilt eine Neuregelung zur steuerfreien Gebäudeentnahme: Wertzuwächse von Immobilien sind nur noch dann zu versteuern, wenn sie tatsächlich im Zuge einer Veräußerung realisiert werden.

**B**etriebsräumlichkeiten im Eigentum von Ärzt:innen waren, wie bereits in der letzten Ausgabe dargelegt, steuerlich eine heiße Kartoffel. Wer diese oder Teile davon privatisieren wollte, musste mitunter tief in die Tasche greifen. Besonders schmerzhaft war dies dann, wenn infolge der Praxiszurücklegung eine zwangsläufige Entnahme aus dem Betriebsvermögen indiziert war. Solche Vorgänge führten bisher in der Regel dazu, dass der Wertzuwachs mit einer Steuer von im günstigsten Fall bis zu 25 Prozent (begünstigte Betriebsaufgabe) belastet wurde. Aufgrund der enormen Preissteigerungen im Immobiliensektor kam es dabei in der Regel zu erheblichen Steuerbelastungen. Seit 1. Juli 2023 ist hier nun eine deutliche Verbesserung eingetreten.

Dass hier eine Entschärfung geplant war und wie die bisherige Regelung im Detail aussah, haben wir in der letzten Ausgabe beschrieben. Nun herrscht Gewissheit: Durch die nunmehr fix beschlossene Neuregelung zur steuerfreien Gebäudeentnahme braucht man seit 1. Juli 2023 über all das nicht mehr nachzudenken. Jetzt sind Wertzuwächse von Immobilien nur noch dann zu versteuern, wenn sie tatsächlich im Zuge einer Veräußerung realisiert werden. Dies gilt übrigens nicht nur bei Praxisbeendigung, sondern generell.

So können nun jederzeit Ordinationsflächen oder auch Teile davon privatisiert werden oder einer au-



FOTOS: GEORG HIGGER

**STB Raimund Eller,**  
Team Jünger,  
Steuerberater,  
Ärztesspezialist



**STB Dr.<sup>in</sup> Verena Maria Erian,**  
Team Jünger,  
Steuerberaterin,  
Ärztesspezialistin

ßerbetrieblichen Wohnraumvermietung zugeführt werden, ohne steuerliche Sanktionen fürchten zu müssen. Letzteres war auch der Ausschlag für diese Gesetzesänderung. Politisch erhofft man sich damit eine Erhöhung des Wohnraumangebotes.

Dabei hat der Gesetzgeber diesmal wirklich an alle gedacht. So kann man alternativ zu einer steuerfreien Entnahme auch weiterhin eine Besteuerung der stillen Reserven auf Antrag herbeiführen. Dies kann zum Beispiel anlässlich einer Praxisaufgabe dann Sinn machen, wenn ein späterer Verkauf wahrscheinlich ist und man im Zuge der Betriebsaufgabe von einer speziellen Steuerbegünstigung Gebrauch machen kann. So können unter bestimmten Voraussetzungen die bis zum Aufgabestichtag entstandenen stillen Reserven mit dem halben Durchschnittssteuersatz (maximal 25 Prozent) anstatt mit der ansonsten dann beim späteren Verkauf allgemein gültigen Immobilienertragsteuer von 30 Prozent versteuert werden.

Damit ist nun wirklich eine sehr begrüßenswerte Vereinfachung gelungen, die es ermöglicht, jederzeit (mit Geltung seit 1. Juli 2023) wirtschaftlich und nachhaltig gute Entscheidungen zu treffen. ■

#### Team Jünger Steuerberater OG

Kaiserjägerstraße 24, 6020 Innsbruck  
Tel. +43 512 598590, info@aerztekanzlei.at  
[www.aerztekanzlei.at](http://www.aerztekanzlei.at), [www.medtax.at](http://www.medtax.at)