

Finanzierung der Ordination



Bei dem Entschluss, eine Praxis zu eröffnen, sind zu Beginn einige grundlegende Fragen, wie etwa die Wahl des Standorts, die Beschaffenheit der Räumlichkeiten, in denen die Ordination geführt werden soll, sowie die Finanzierung, zu klären. Die Wahl der Ordination hängt vom Zahnarzt selbst, dessen Tätigkeit und der geplanten Verweildauer in der Praxis ab.

Im Rahmen der Finanzierung gibt es zahlreiche Ausgestaltungsformen. Die wichtigsten Alternativen werden im Folgenden dargestellt und entsprechend ihrer steuerlichen Wirkung analysiert:

Miete

Generell sind die Mietzahlungen in voller Höhe als Betriebsausgabe absetzbar und vermindern im Jahr der Zahlung die steuerliche Bemessungsgrundlage. Sofern es sich beim Vermieter um einen Angehörigen handelt, ist auf die Fremdüblichkeit der Miete zu achten, denn überhöhte Zahlungen sind steuerrechtlich nicht anerkannt. In diesen Fällen ist nur der fremdübliche Teil, dies ist jener Betrag, den der Zahnarzt auch an einen Dritten für die Räumlichkeiten zahlen müsste, steuermindernd als Betriebsausgabe absetzbar.

Kauf

Werden die Ordinationsräume gekauft, so kann der aufgewendete Betrag in das Anlagenverzeichnis aufgenommen und über die Nutzungsdauer von 40 Jahren angenommen – was einer AfA von 25 % pro Jahr entspricht. Die errechneten Abschreibungsbeträge sind als Betriebsausgaben anzusetzen und vom steuerlichen Gewinn abzuziehen.

Befindet sich in den selben Räumlichkeiten auch die private Wohnung des Zahnarztes, so ist nur der für die Praxis genutzte Anteil inklusive dem entsprechenden Betriebskostenanteil steuerlich absetzbar.

Im Falle des späteren Verkaufs unterliegt dieser Vorgang der Steuerpflicht und eine eventuelle Wertsteigerung der Räume muss als Veräußerungsgewinn versteuert werden, sofern der betriebliche Anteil der Nutzung des Gebäudes 20 % übersteigt.

Kauf durch den Ehegatten

Bei einer solchen Konstellation kauft der Ehegatte des Zahnarztes die Räumlichkeiten auf eigene Rechnung und vermietet diese an den Zahnarzt. Hierbei erzielt der vermietende Partner Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und kann eine Abschreibung von 1,5 % pro Jahr geltend machen. Der eingemietete Zahnarzt kann (wie oben erwähnt) die Miete in voller Höhe absetzen.

Leasing

Hierbei werden die Ordinationsräume von einer Leasinggesellschaft errichtet, welche sie dann an den Zahnarzt verleast. In diesem Fall ist die Leasingrate voll absetzbar. Der Vorteil, im Unterschied zur Miete, ist die Möglichkeit, das Leasingobjekt nach einer gewissen Mietdauer zum Restwert zu erwerben. ■

Dr. Michael A. Klinger

SfA Steuerberatung für Ärzte
Steuerberatung Salzburg OG 5020
Salzburg, Alpenstraße 107 SCA
Shopping Center
www.klinger-rieger.at

