

Praxisliegenschaft – Geschäfts- oder Privatvermögen?

Was sind die steuerlichen Konsequenzen – Chancen und Risiken? Steuerpraxis des Kantons St. Gallen

M. Brenner

Grundsätzliches

Ob bei einem selbständig erwerbenden Arzt oder einer Ärztin ein Vermögensgut steuerlich als Geschäfts- oder Privatvermögen betrachtet wird, kann verschiedene finanzielle Auswirkungen haben.

Ein Vermögensgegenstand wird dann dem Geschäftsvermögen zugeordnet, wenn er überwiegend geschäftlich genutzt wird (Präponderanzmethode).

Im Grundsatz müssen kumulativ drei Kriterien erfüllt sein, um Geschäftsvermögen zu bilden:

- Ausübung einer selbständigen Erwerbstätigkeit;
- überwiegende tatsächliche Nutzung des Vermögenswertes für die selbständige Erwerbstätigkeit;
- zivilrechtliches Eigentum des Geschäftsinhabers am Vermögenswert.

Bei Alternativgütern, wie bei einem Einfamilienhaus mit Arztpraxisbereich sowie einem privaten Wohnbereich, wird die Zuteilung zum Geschäfts- oder Privatvermögen in der Regel aufgrund der Aufteilung der steuerlichen Mietwerte für die einzelnen Bereiche entschieden. Allenfalls können auch andere Aspekte wie z.B. Nutzungsfläche oder Rauminhalt für die Zuteilung dienen. Überwiegt die geschäftliche Nutzung (der Mietwertanteil des Praxisteils ist höher als

jener des privaten Teils), so wird die gesamte Liegenschaft dem Geschäftsvermögen zugeordnet.

Die steuerlichen Konsequenzen können am besten anhand von einigen Beispielen stichwortartig dargestellt werden.

1. Stockwerkeigentum

a) Regel – Nutzung zu 100% geschäftlich = Geschäftsvermögen

Erwirbt ein Arzt für die Ausübung der Praxistätigkeit Stockwerkeigentum, so ist die Nutzung davon zu 100% geschäftlicher Natur. Es handelt sich deshalb ganz klar um Geschäftsvermögen (Tab. 1).

Der Eigenmietwertanteil hat steuerlich keine Auswirkungen auf den Reingewinn der Praxis. Nur im privaten Bereich ist dieser einkommenswirksam. Die Unterhaltskosten sowie die Hypothekarzinsen sind vom Reingewinn abziehbar. Die Abschreibungen sind ebenfalls abziehbar. Zu beachten ist der steuerliche Endwert (Restwert). Nur bis zu diesem Wert dürfen Abschreibungen vorgenommen werden. Ein Pauschalabzug für Unterhaltskosten (falls zu wenig effektive Kosten) ist bei einer mehrheitlich geschäftlich genutzten Liegenschaft nicht möglich.

b) Ausnahme – Privatvermögen

Der Ehepartner kauft die Stockwerkeigentums-einheit als Kapitalanlage und stellt diese dem Unternehmerehegatten anschliessend entgelt-

Tabelle 1

Kaufpreis Stockwerkeigentum	Fr. 400 000.–
Amtlicher Verkehrswert Stockwerkeigentum	Fr. 320 000.–
Hypothek	Fr. 200 000.–
Massgebendes steuerliches Eigenkapital (Nettovermögen)	Fr. 120 000.–
(Für die Vermögenssteuer ist der Verkehrswert und nicht der Kaufpreis massgebend).	
Eigenmietwertanteil Stockwerkeigentum der Praxis	Fr. 24 000.–
Effektive Unterhaltskosten des Stockwerkeigentums	Fr. 4 397.–
Bezahlte Hypothekarzinsen	Fr. 8 000.–
3% Abschreibung auf dem Buchwert der Liegenschaft (von 400 000)	Fr. 12 000.–
Steuerlicher Endwert (Restwert) hier 75% des amtlichen Verkehrswertes	Fr. 240 000.–

Korrespondenz:
Martin Brenner,
eidg. dipl. Steuerexperte
FMH Services Treuhand
Wiesentalstrasse 22
CH-9242 Oberuzwil
Tel. 071 951 30 66
Fax 071 951 47 71

E-Mail:
martin.brenner@fmhtreuhand.ch

lich zu Geschäftszwecken zur Verfügung. Der Eigentümer wirkt nicht oder nicht wesentlich im Geschäftsbetrieb des andern mit. Es muss ein Mietvertrag abgeschlossen und effektiv ein Mietzins bezahlt werden.

In diesem Fall bildet das Stockwerkeigentum Privatvermögen. Die Liegenschaftsfaktoren dürfen nicht in der Geschäftsbuchhaltung erscheinen, sondern werden in der Steuererklärung erfasst. Abschreibungen sind nicht möglich. Hingegen ist für die Unterhaltskosten ein Pauschalabzug, meistens 20% des Mietzinsertes, möglich. In der Erfolgsrechnung der Geschäftsbuchhaltung wird lediglich der Mietzins als Aufwand verbucht. Da der gleiche Betrag in der Steuererklärung als privater Mietzins wieder zum Einkommen hinzugerechnet wird, ist dieser Teil steuerneutral. Durch den Mietzinsabzug in der Praxis reduziert sich aber die AHV-Belastung des Praxisinhabers.

2. Ein- oder Mehrfamilienhaus – gemischt genutzt

a) Nutzung zu mehr als 50% geschäftlich = Geschäftsvermögen

Eigenmietwert Praxisteil	Fr. 36 000.–
Eigenmietwert privater Wohnbereich	Fr. 18 000.–
Mietzinseinnahmen der zusätzlichen 1-Zimmer-Wohnung	Fr. 6 000.–
Mietwerte total	Fr. 60 000.–

Der Mietwertanteil der Praxis überwiegt. Es handelt sich deshalb um Geschäftsvermögen. Die gesamte Liegenschaft ist in der Praxisbuchhaltung zu führen.

Zusätzlich zu den bereits unter Ziffer 1a) aufgeführten Konsequenzen müssen der private Eigenmietwert von Fr. 18 000.– sowie die Mietzinseinnahmen der vermieteten 1-Zimmer-Wohnung von Fr. 6 000.– als Ertrag verbucht werden. Der Abschreibungssatz von 3% wie in Ziff. 1a) muss hier infolge privater Wohnanteile angemessen reduziert werden.

b) Nutzung zu mehr als 50% privat = Privatvermögen

Eigenmietwert Praxisteil	Fr. 24 000.–
Eigenmietwert privater Wohnbereich	Fr. 30 000.–
Mietzinseinnahmen der zusätzlichen 1-Zimmer-Wohnung	Fr. 12 000.–
Mietwerte total	Fr. 66 000.–

Die Mietwertverhältnisse zeigen hier eine überwiegend private Nutzung von total Fr. 42 000.– gegenüber dem Mietwert der Praxis von Fr. 24 000.–. Die Liegenschaft zählt deshalb zum Privatvermögen.

In der Buchhaltung wird wie in Beispiel 1b) nur der Eigenmietwertanteil der Praxis, hier Fr. 24 000.–, als Geschäftsaufwand verbucht. Dieser Betrag fliesst dann auch wieder in der Steuererklärung als Einkommen in die Liegenschaftsrechnung ein. Steuerlich ergibt dies ein Nullsummen-Spiel. Auf die zu leistenden persönlichen AHV-Beiträge wäre aber ein höherer Mietzins (Marktmietzins) als der Eigenmietwert vorteilhaft. Dies wird aber von den Steuerbehörden regelmässig nicht toleriert. Aus steuerlicher Sicht handelt es sich beim Eigenmietwert der Praxis bereits um den aktuellen Marktmietwert. Ein höherer Mietzins als der amtliche Eigenmietwert würde einfach wieder auf die Basis von hier Fr. 24 000.– herunterkorrigiert werden oder könnte zur Folge haben, dass auch der private Bereich mit einem höheren Mietwert bewertet würde (höhere Steuerbelastung) oder dass sogar ein Nutzungswechsel vom Privatvermögen ins Geschäftsvermögen stattfinden würde.

3. Verkauf oder Praxisaufgabe

a) Liegenschaft im Privatvermögen

Beim Verkauf ist die Grundstücksgewinnsteuer zu beachten. Die Differenz zwischen Verkaufserlös und dem ursprünglichen Kaufpreis inkl. wertvermehrender Investitionen und Nebenkosten bildet die Bemessungsbasis für die Grundstücksgewinnsteuer. Ein Verlust ist steuerlich unwirksam. Bei Praxisaufgabe ohne Verkauf der Liegenschaft – die Praxisräumlichkeiten werden anschliessend für private Zwecke benutzt – entstehen keine steuerlichen Konsequenzen.

b) Liegenschaft im Geschäftsvermögen

Beim Verkauf der Liegenschaft wird der Gewinn in der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem Bilanzwert der Liegenschaft errechnet. Daraus resultieren Einkommenssteuern und zusätzliche persönliche AHV-Beiträge von 9,5% des Gewinnes. Sollte die Praxis aufgegeben oder verkauft werden, ohne dass die Liegenschaft auch mitverkauft wird, so muss trotzdem wie bei einem Verkauf steuerlich abgerechnet werden. Der Fiskus spricht hier von einem steuersystematischen Realisationstatbestand.

Steuerliche Empfehlungen? Vor- und Nachteile? Chancen – Risiken?

Grundsätzlich muss jeder Fall individuell betrachtet werden.

- Die Zuteilung kann nicht willkürlich erfolgen.
- Eine bestehende Zuteilung kann nur in Ausnahmefällen geändert werden.
- Nur in Grenzfällen, bei 50%-50%-Nutzung geschäftlich/privat, können Details für die Zuteilung zu Geschäfts- oder Privatvermögen den Ausschlag geben.
- Eine Einflussnahme ist frühzeitig vorzubereiten.
- Bei Umbauten oder Umnutzungen kann es zu einer steuerlichen Änderung der überwiegenden Nutzung kommen.
- Dem Abschreibungsvorteil ist das Risiko einer späteren einmaligen Einkommenssteuer- und AHV-Belastung bei Verkauf/Praxisaufgabe gegenüberzustellen.
- Der aktuelle Marktwert der Liegenschaft ist laufend im Blick auf die Abschreibungen im Auge zu behalten.
- Ist der Kaufpreis inklusive Investitionen in Umbau bedeutend höher als der amtliche Verkehrswert, kann eine Zuteilung als Geschäftsliegenschaft infolge eines hohen Abschreibungspotentials steuerliche Vorteile bieten. Zu beachten ist aber, dass nicht unter den amtlichen Verkehrswert abgeschrieben werden sollte. Ebenso muss ein späterer möglicher Verkaufspreis geschätzt bzw. in Betracht gezogen werden. Auch unter diesen

Wert sollte nicht abgeschrieben werden. So kann eine spätere hohe Einkommenssteuer mit zusätzlicher AHV-Belastung auf dem Gewinn aus Verkauf der Geschäftsliegenschaft vermieden werden.

- Falls der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung kommen sollte, sind die steuerlichen Konsequenzen frühzeitig abzuklären.

www.FMHjob.ch

- Stellen- und Praxisvermittlung online
- Service en ligne de placement et de remise de cabinets

Für Fragen kontaktieren Sie Frau Logovi von der Abteilung Stellenvermittlung in Bern unter Tel. 031 359 12 12 oder E-Mail fmhstv@hin.ch.

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec Madame Logovi de «l'Office de placement» à Berne au numéro de téléphone 031 359 12 12 ou e-mail fmhstv@hin.ch.

FMH Consulting Services

Stellen- und Praxisvermittlung /
Office de Placement,
Elfenstrasse 18, 3000 Bern 16,
Tel./tél. 031 359 12 12, Fax/fax 031 359 11 12,
E-Mail: fmhstv@hin.ch



Ihr Partner, wenn Zahlungseingänge sich verzögern!

Säumige Patientinnen und Patienten? Wenn die Zahlungsmoral krankt, ist Erfahrung gefragt. Wir sind die Spezialisten, entlasten Sie von Inkassosorgen und treiben für Sie die Honorarforderungen ein.

Und all dies zu fairen Konditionen, mit grosser Sensibilität und mit der gefragten Kompetenz. Damit Sie sich aufs Wesentliche konzentrieren können. Zum Wohl Ihrer Patientinnen und Patienten.

Votre partenaire pour le règlement de vos factures!

Avez-vous des patients mauvais payeurs? Si cela vous irrite, faites appel à notre expérience. Nous sommes des spécialistes, nous nous occupons de vos soucis de contentieux et encaissons pour vous les honoraires dus!

Et tout ceci à des conditions équitables, avec tact et compétence. Pour que vous puissiez vous concentrer sur l'essentiel. Pour le bien des vos patients et patientes.

FMH Inkasso Services
Thorackerstrasse 3 · 3074 Muri b. Bern
Tel. 031 950 80 30 · Fax 031 950 80 40
E-Mail: mail@fmhinkasso.ch