



Verkaufen, vermieten oder behalten

Mehrere Optionen für die Praxisimmobilie

Die Konstellation entscheidet über die Steuerfolgen.

Bei der Praxisnachfolge denkt man zunächst einmal an den Patientenstamm, die Praxisausstattung, das Personal und den Kaufpreis. Befindet sich die Praxis jedoch in einer eigenen Immobilie, kommt ein weiterer Vermögensbestandteil hinzu, der steuerlich eigenständig zu beurteilen ist.

Praxis und Immobilie müssen deshalb unabhängig voneinander betrachtet werden. Sie können gemeinsam übergehen, sich trennen oder zeitlich versetzt übertragen werden. Vor jeder Entscheidung, sei es Verkauf, Vermietung oder Übertragung, muss

deshalb klar sein, in welcher Konstellation man sich befindet. Erst daraus ergibt sich die jeweilige steuerliche Einordnung.

FALL 1:
PRAXIS UND IMMOBILIE GEHEN GEMEINSAM ÜBER

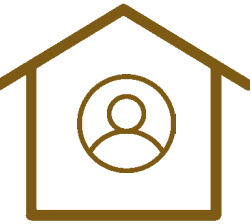
Der einfachste Fall ist der gemeinsame Verkauf von Praxis und Immobilie an den Nachfolger. Steuerlich werden dabei stille Reserven in der Immobilie realisiert, soweit der Verkehrswert über dem Buchwert liegt. Praxispreis und Immobilienpreis sollten



VERKAUF



VERMIETUNG



BESITZ

getrennt ermittelt und dokumentiert werden. Für den Nachfolger kommt zusätzlich die Grunderwerbsteuer hinzu. Sie gehört nicht zum Kaufpreis, muss vom Nachfolger aber zusätzlich finanziert werden.

FALL 2:
PRAXIS WIRD VERKAUFT, IMMOBILIE BLEIBT ZURÜCK

Häufig will der abgebende Arzt die Immobilie aber nicht mitverkaufen. Dann wird nur die Praxis an den Nachfolger verkauft, die Immobilie aber an ihn vermietet.

Steuerlich ist dies jedoch nicht mit der Veräußerung einer gesamten Praxis gleichzusetzen. War die Praxisimmobilie Eigentum des Seniors und wurde sie unmittelbar für die eigene Praxis genutzt, gehörte sie regelmäßig zum notwendigen Betriebsvermögen und stellte in der Regel auch eine wesentliche Betriebsgrundlage dar. Wird die Praxis dann ohne die Immobilie an den Nachfolger veräußert, liegt regelmäßig keine begünstigte Veräußerung der gesamten Praxis vor. Stattdessen kann eine ebenfalls steuerlich begünstigte Praxisaufgabe vorliegen, wenn die übrigen wesentlichen Betriebsgrundlagen der Praxis auf den Nachfolger übertragen werden und die Immobilie im Rahmen eines einheitlichen Vorgangs ins Privatvermögen überführt wird. Dabei werden allerdings die in der Immobilie enthaltenen stillen Reserven aufgedeckt. Die anschließende Vermietung an den Nachfolger ist davon getrennt zu beurteilen. Wichtig ist außerdem ein sorgfältig gestalteter Mietvertrag. Laufzeit, Miethöhe, Instandhaltung und Kündigungsrechte müssen zum Praxiskauf passen. Nur dann bleibt der Standort für den Nachfolger kalkulierbar.

FALL 3:
PRAXIS ENDET, IMMOBILIE BLEIBT

Findet sich kein Nachfolger oder wird die Praxis nicht als laufender Betrieb übergeben, stellt sich die Frage der Betriebsaufgabe. Dann bleibt die Immobilie zwar im Vermögen des Arztes, aber nicht mehr im betrieblichen Zusammenhang mit seiner Praxis. Hier ist zu prüfen, ob sie im Rahmen der steuerlichen Aufgabe der freiberuflichen Tätigkeit aus dem Betriebsvermögen ins Privatvermögen

überführt wird. Dabei können stille Reserven aufgedeckt werden.

Dieser Fall ist von der isolierten Herauslösung der Immobilie bei fortgeführter Praxis zu unterscheiden. Bei einer geordneten Praxisaufgabe ist deshalb nicht allein entscheidend, ob die Immobilie verkauft wird, sondern ob die Voraussetzungen für die Aufgabe oder Veräußerung des gesamten freiberuflichen Vermögens erfüllt sind.

Das ist besonders belastend, wenn keine Liquidität aus dem Verkauf zufließt. Die Einkommensteuer entsteht dann aus dem Aufgabegewinn, auch wenn gar kein Kaufpreis aus der Praxis oder der Immobilie erzielt wird.

Eine bloße Weitervermietung der Räume ist keine Praxisverpachtung im steuerlichen Sinne. Das sogenannte Verpächterwahlrecht, also die Möglichkeit, eine verpachtete Praxis steuerlich zunächst nicht als aufgegeben zu behandeln, kommt nur in besonderen Konstellationen in Betracht. Voraussetzung ist, dass die wesentlichen Betriebsgrundlagen der Praxis insgesamt verpachtet werden oder eine steuerliche Betriebsunterbrechung vorliegt. Die alleinige Vermietung der Praxisimmobilie begründet daher regelmäßig kein Verpächterwahlrecht.

FALL 4:
IMMOBILIE WIRD ISOLIERT ÜBERTRAGEN, PRAXIS LÄUFT WEITER

Besonders sorgfältig zu prüfen ist der Fall, in dem die Immobilie aus dem laufenden Praxisbetrieb herausgelöst wird, während der bisherige Inhaber die Praxis fortführt. Wird das Gebäude auf Angehörige übertragen, verschenkt oder in eine andere Struktur verschoben, geht es eben nicht um eine Praxisveräußerung.

Wenn die Immobilie eine wesentliche Betriebsgrundlage ist, kann das erhebliche Steuerfolgen haben. Stille Reserven können aufgedeckt werden, ohne dass der Praxisinhaber zugleich die Praxis veräußert oder beendet. Die Begünstigungen für Veräußerungs- oder Aufgabegewinne helfen in dieser Konstellation regelmäßig nicht. Dieser Fall darf nicht mit dem Verkauf der Praxis bei gleichzeitigem Zurückbehalt und anschließender Vermietung verwechselt werden. Dort endet oder wechselt der Praxisbetrieb.

Hier wird er fortgeführt, während ein bedeutender Vermögensbestandteil herausgelöst wird.

BETRIEBSAUFSPALTUNG NUR BEI PASSENDER STRUKTUR

Wird die Immobilie künftig an eine Praxisgesellschaft, ein MVZ oder eine andere Betriebsgesellschaft vermietet, kann zusätzlich eine Betriebsaufspaltung entstehen. Dafür müssen eine sachliche und eine personelle Verflechtung zusammentreffen. Sachlich muss die Immobilie für den Praxisbetrieb eine wesentliche Betriebsgrundlage sein. Personell muss derselbe Arzt oder dieselbe Personengruppe sowohl über die Immobilie beziehungsweise die Besitzgesellschaft bestimmen als auch in der Praxisgesellschaft oder dem MVZ den geschäftlichen Willen durchsetzen können. Dafür ist regelmäßig eine Stimmrechtsmehrheit in der Betriebsgesellschaft erforderlich. Eine bloße Vermietung an einen gesellschaftsrechtlich unabhängigen Nachfolger reicht nicht aus. Für Ärzte bedeutet das ein erhöhtes steuerliches Risiko. Aus einer eigentlich beabsichtigten reinen Vermietung kann eine gewerbliche Tätigkeit werden. Eine spätere Veräußerung kann sich dadurch steuerlich nachteiliger auswirken.

FAZIT

Verkaufen, vermieten oder behalten ist nicht die erste Frage. Zuerst muss feststehen, ob die Praxis verkauft, beendet oder fortgeführt wird. Erst danach lässt sich die Immobilie steuerlich korrekt einordnen.

