

# Das steueroptimale Haus

Alles Wissenswerte über betriebliche und private Immobilien (Teil 2).

BEFINDEN SICH innerhalb des Wohnungsverbandes betrieblich genutzte Räumlichkeiten, dann können anteilige Kosten dafür unter bestimmten Voraussetzungen steuermindernd geltend gemacht werden. Jedenfalls steuerwirksam sind Aufwendungen für Räume, die auf Grund der funktionellen Zweckbestimmung und Ausstattung nach der Verkehrsauffassung von vornherein der Betriebs- bzw. Berufssphäre zuzuordnen sind. Dazu gehören Ordinations- und Therapieräume, die auf Grund ihrer Ausstattung eine Nutzung im Rahmen der privaten Lebensführung typischerweise ausschließen. Sämtliche Baukosten und auch die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten können anteilig von der Steuer abgesetzt werden. Dieser Anteil wird in der Regel über einen Quadratmeterschlüssel ermittelt.

## BETRIEBLICHEN BEREICH GENAU DEFINIEREN

Achten Sie bereits bei der Planung darauf, dass der betrieblich genutzte Bereich genau definiert wird. Ideal ist ein eigener Eingang. Die Räume sollten auf den Plänen bereits Bezeichnungen wie Empfang, Warteraum, Arztzimmer, Untersuchungszimmer, EKG, Röntgen, Therapieraum, Labor, Blutabnahme, Patienten-WC, Sozialraum, Lager etc. tragen.

Demgegenüber wird die steuerliche Anerkennung eines Arbeitszimmers im Wohnungsverband sehr restriktiv gehandhabt. So werden beispielsweise Tätigkeiten als Lehrer, Richter, Politiker, Berufsmusiker, Dirigent, darstellender Künstler, Vortragender und Freiberufler mit auswärtiger Betriebsstätte von der Finanz als Berufsbilder eingestuft, deren Mittelpunkt jedenfalls außerhalb eines Arbeitszimmers liegt. Anteilige Kosten für ein solcherart genutztes Arbeitszimmer sind nach Meinung des Ministeriums daher nicht abzugsfähig.



© pdesign - Fotolia.de

## KOSTEN FÜR WOHNRAUMSCHAFFUNG UND -SANIERUNG

Aufwendungen für Wohnraumschaffung und -sanierung können als Sonderausgaben von der Steuerbemessungsgrundlage in Abzug gebracht werden, allerdings nur im Rahmen der „Topf-Sonderausgaben“ bis zu einem jährlichen Höchstbetrag von 2.920 Euro. Steht der Alleinverdiener- oder Alleinerzieherabsetzbetrag zu, so erhöht sich dieser Betrag um weitere 2.920 Euro. Bei mindestens 3 Kindern kommen weitere 1.460 Euro hinzu. Von den zulässigen Topf-Sonderausgaben werden jedoch nur 25% berücksichtigt. Zudem besteht bei Einkünften ab 36.400 Euro eine Einschleifregelung, so dass ab 50.900 Euro keine Absetzbarkeit mehr gegeben ist.

## GRUNDPREISE WERDEN WEITER STEIGEN

Boden ist teuer, begehrt und knapp. Die Preise für die ersten Lagen werden langfristig trotz Wirtschaftskrise

weiter steigen. Wer dann stille Reserven aus dem Verkauf von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien steuerfrei lukrieren kann, hat Grund zur Freude. Auch zu 100% betrieblich genutzte Gebäudeteile können durch entsprechende Gestaltungsvarianten im Privatvermögen gehalten werden.

So kann beispielsweise die Gattin das Objekt erwerben und an den Gatten für dessen betriebliche Zwecke vermieten. Eine weitere Möglichkeit wäre die Gründung einer GmbH, deren Gesellschafter Immobilien privat erwerben und für betriebliche Zwecke ebenso an die eigene GmbH vermieten können. Ein delikates Thema bleibt auch weiterhin der Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Gebäuden sowie die steuerliche Absetzbarkeit eines im Wohnungsverband gelegenen Arbeitszimmers. In jedem Fall sollten Sie sich vor geplanten Grundstückstransaktionen rechtzeitig mit Ihrem Steuerberater beratschlagen.

|                                                                                                                                                            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>RAIMUND ELLER<br/>Steuerberater,<br/>Ärztesservice Team Jünger,<br/>6020 Innsbruck,<br/>Tel.: 0512/59 85 90,<br/>info@juenger.at,<br/>www.medtax.at</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

In der nächsten Ausgabe der Ärzte Krone lesen Sie

**DER ERSTE EINDRUCK SPIELT EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE**  
Teil 2: Corporate Design ist Grundlage für Marketingaktivitäten

**ENDFÄLLIG ODER RATENKREDIT?**  
Was sich durch die Wirtschaftskrise verändert hat

**GEMEINSAM STATT EINSAM**  
Kooperationsformen für Ärzte nach wie vor im Trend