

Wenn die eigene Praxisimmobilie zur Steuerfalle wird

Jean-Pierre Ceccon

Nicht nur Praxisinventar lässt sich abschreiben, sondern auch eigene Praxisimmobilien. Sinn und Zweck der Abschreibung ist das Äufnen von zukünftigem Investitionskapital für z. B. den Ersatz eines medizinischen Gerätes. Der Gesetzgeber befreit dieses «Sparen für zukünftige Investitionen» von der AHV und der Einkommenssteuer in Form von «Abschreibungen».

Etwas differenzierter sollten Abschreibungen bei eigenen Praxisimmobilien betrachtet werden. Diese werden nicht nach 5 Jahren ersetzt, wie z. B. eine EDV-Anlage, sondern es entstehen erst nach 20–25 Jahren die ersten Renovationskosten. Streng gesehen, sollten die Abschreibungen die zukünftigen Renovationskosten nicht überschreiten. Die Folgen von zu hohen Abschreibungen sind nachfolgend beschrieben.

In diesem Beispiel handelt es sich um ein selbstbewohntes Wohnhaus mit integrierter Praxis im Erdgeschoss. Die Praxis verfügt über einen eigenen Eingang und eigene Parkplätze.

Die ganze Immobilie (Privat- und Praxisteil) ist als Geschäftsliegenschaft deklariert. Somit ist der gesamte Liegenschaftswert in der Bilanz der Praxis aktiviert. Die Folge: der Abschreiber wird dadurch erheblich grösser.

Der Verkehrswert der Immobilie wird heute auf etwa Fr. 3 Mio. beziffert, im Laufe der letzten 12 Jahre wurde die Immobilie um rund Fr. 1 Mio. abgeschrieben, der aktuelle Wert in der Bilanz beträgt demnach noch Fr. 2 Mio.

Pro Jahr konnte der Arzt dank einem Abschreiber von rund Fr. 80 000 Steuern und AHV-Prämien in der Höhe von rund Fr. 40 000 «sparen». Was hierbei nicht vergessen werden darf, ist, dass es sich bei den Abschreibungen lediglich um einen Aufschub der Steuern und der AHV

handelt. Diese werden spätestens bei Aufgabe der Erwerbstätigkeit fällig, und zwar in einem einmaligen Betrag. Die Aufgabe der Erwerbstätigkeit bewirkt eine Verschiebung des Geschäftsvermögens ins Privatvermögen. Diese Verschiebung bewirkt zudem eine Bewertung aller Aktiven zum aktuellen Verkehrswert. Die Differenz vom Buchwert zum Verkehrswert unterliegt der Einkommensteuer und der AHV. In diesem Beispiel beträgt die Einkommenssteuer und die AHV rund Fr. 500 000!

Um rechtzeitig – das heisst mit Beginn der Abschreibungen auf dem Immobilienwert – die aufgeschobene Steuer und AHV-Prämie anzusparen, sollte konsequent das jährlich Gesparte auf einem separaten Konto geäufnet werden. Bei einem Zeithorizont von über 10 Jahren kann dieses Geld mit Vorteil im Anlagemarkt (Obligationen/Aktien) investiert werden. Die damit erwirtschaftete Rendite von 3 bis 5% ist dann der effektive Gewinn, der durch den Aufschub der latenten Steuern erfolgt.

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die aufgeschobene Steuer als reine «Steuerersparnis» betrachtet wird und dieses Geld dann vorwiegend dem Konsum dient.*

Fazit

- Wenn Sie bereits eine eigene Praxisimmobilie besitzen, empfehlen wir die Überprüfung latenter Steuerfolgen durch einen ausgewiesenen Experten.
- Wenn Sie den Kauf einer eigenen Praxisimmobilie beabsichtigen, empfehlen wir, das jährlich Gesparte konsequent auf einem separaten Konto/Depot anzusparen.

* Effektive Einsparung durch konsequenten Sparprozess:
 – Bei 3% Rendite Fr. 35 989.– abzüglich Einkommensteuer 40% = Fr. 21 593.–
 – Bei 4% Rendite Fr. 50 235.– abzüglich Einkommensteuer 40% = Fr. 30 141.–
 – Bei 5% Rendite Fr. 65 785.– abzüglich Einkommensteuer 40% = Fr. 39 471.–

Korrespondenz:
 Jean-Pierre Ceccon
 Eidg. dipl. Finanzplanungsexperte,
 Finanzplaner CFP
 Ceccon Consulting & Partner AG
 FMH Treuhand Services
 Baselstrasse 10
 CH-4222 Zwingen
 Tel. 061 261 08 08
 Fax 061 261 08 05

jean-pierre.ceccon@fmhtreuhand.ch

Tabelle 1

Berechnung des möglichen Steuergewinns.

| | Jahr 1 | Jahr 5 | Jahr 10 | Jahr 15 | Total |
|-------------------------------------|--------|-----------|------------|------------|------------|
| Abschreiber | 20 000 | 100 000 | 200 000 | 300 000 | 300 000 |
| Einsparung Steuer und AHV | 10 000 | 50 000 | 100 000 | 150 000 | 150 000 |
| Angespart mit | | | | | |
| – durchschnittlicher Rendite von 3% | 10 000 | 53 091.36 | 114 638.79 | 185 989.14 | 185 989.14 |
| – durchschnittlicher Rendite von 4% | 10 000 | 54 163.23 | 120 061.07 | 200 235.88 | 200 235.88 |
| – durchschnittlicher Rendite von 5% | 10 000 | 55 256.31 | 125 778.93 | 215 785.64 | 215 785.64 |