➔ *Fortsetzung von Seite 21*

schluss ist für den Mieter meist das bessere Geschäft. Die Übergabe einer gemieteten Ordination an einen Nachfolger ist sonst ohne eine derartige Klausel vom Goodwill des Vermieters abhängig.

Recht auf Untervermietung

In bestimmten Fällen kann es sinnvoll sein, ein Recht auf Untervermietung zu vereinbaren. Die Klausel kann bei Gründung einer Ordinationsgemeinschaft oder der Überlassung von Räumlichkeiten an einen kooperierenden Wahlarzt wertvolle Dienste leisten. Denn die Ordinationsräumlichkeiten stehen ganze Tage, Halbtage und an Tagesrandzeiten leer – und die Kosten laufen weiter.

Der Kassenarzt kann durch Untervermietung zusätzliche Einnahmen lukrieren und der Wahlarzt seine Kosten reduzieren. Wird ein Mietobjekt aber ohne entsprechende Genehmigung untervermietet, besteht das Risiko einer Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. Eine Untervermietung ist nicht erlaubt,

- wenn die Ordination zur Gänze untervermietet werden soll;
- der in Aussicht genommene Untermietzins im Vergleich zum Hauptmietzins unverhältnismäßig hoch ist
- oder die Anzahl der Bewohner einer gemieteten Wohnung die Anzahl der Wohnräume übersteigt oder der Frieden der Hausgemeinschaft gestört wird.

In der Realität erweist sich vor allem die Preisgrenze für Untervermietung als relevant. Was aber ist eine „unverhältnismäßig hohe Gegenleistung"? Dabei gehen die Gerichte bei einer unmöblierten Vermietung von mehr als 150 Prozent des Hauptmietzinses aus.

Für den Fall der Rückgabe der Räume sollte eine Vereinbarung bezüglich des Zustandes getroffen werden. Dabei regelt der Mietvertrag, welche Umbauten der Mieter durchführen darf und wer dafür bezahlt.

Wiederherstellung

Wichtig ist, genau festzuhalten, in welchem Zustand die Räume zurückgegeben werden müssen: Ist der alte Zustand wieder herzustellen, oder muss der Vermieter eine angemessene Zahlung für die Übernahme der werterhöhenden Um- und Einbauten (zum Beispiel neue Parkette, Kamin) zahlen? Das Mietrechtsgesetz schreibt vor, der Vermieter müsse sich, wenn er wesentliche Änderungen gestattet, ausdrücklich die Wiederherstellung „vorbehalten", um ein Recht darauf zu haben.

Mit der Beschlussfassung zum Stabilitätsgesetz im Frühjahr 2012 wurde das Umsatzsteuergesetz 1994 geändert. Seither dürfen Vermieter von Geschäftsräumlichkeiten bei einer Vermietung an nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter – zum Beispiel Ärzte – nicht mehr zur Steuerpflicht optieren.

Empfindliche Mehrkosten

Das bedeutet: Der Vermieter verliert seither seinen Vorsteuerabzug – und zwar anteilsmäßig in der gesamten Immobilie. Sanierungen oder Umbauten der Immobilien bedeuten seither für den Vermieter empfindliche Mehrkosten.

Diese Regelung gilt allerdings nur für Neuverträge. Als Folge der Novellierung haben es Ärztinnen und Ärzte schwerer, neue Ordinationsräumlichkeiten anzumieten. Dabei kann die Vermietung an Ärztinnen und Ärzte für den Vermieter sogar durchaus wirtschaftliche Vorteile mit sich bringen.

Schon bisher haben USt-freie Mieter wie Ärzte in der Regel akzeptiert, dass ihnen zusätzlich zur Miete auch noch eine 20-prozentige Umsatzsteuer verrechnet wird, obwohl sie diese nicht als Vorsteuer lukrieren konnten.

Wenn diese Mieter bereit sind, den gleichen Gesamtbetrag zu bezahlen, steigt die Attraktivität des Mietwerbers wieder. Sie zahlen den Betrag eben nicht als USt, sondern als Miete. Die Kosten bleiben für den Großteil der mietenden Ärzte gleich. ■

Wenn Vermieten zur Liebhaberei wird

Wenn Private zu Vermietern werden, steht der Fiskus in aller Regel auf der Steuerbremse. Die Vermietung von Eigentumswohnungen oder Eigenheimen durch Private wird vom Finanzamt in aller Regel als „Liebhaberei" eingestuft. Um die Vermutung der Behörden zu entkräften, muss der Steuerzahler in einer Gewinnprognose glaubhaft machen, dass nach spätestens 20 Jahren ein Gesamtgewinn zu erwarten ist. Erst dann können Investitionen, Verluste und Aufwendungen aus der Vermietung bei der Steuer in Abzug gebracht werden. In dieser Prognose sind Instandhaltungs- und Reparaturkosten zu berücksichtigen, wobei ein Neubauobjekt erfahrungsgemäß in den ersten 20 Jahren ab Erwerb nur maßvolle Instandhaltungen erfordert. Reparaturrücklagen dürfen nicht als Aufwendungen eingerechnet werden.

DIE PRAKTISCHE FRAGE

Mag. Iris Kraft-Kinz
MEDplan, 1120 Wien,
Tel. 01/817 53 50-260

Welche Versicherungen sind Betriebsausgaben?

Die juristische Definition ist so schnörkellos wie ein Bauhaus-Möbel: „Unter Betriebsausgaben sind alle Aufwendungen und Ausgaben zu verstehen, die durch den Betrieb veranlasst sind", heißt es unter § 4 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes. Die betriebliche Veranlassung ist der Gradmesser, wann die Prämienzahlungen als Betriebsausgabe steuerlich absetzbar sind. Darunter fallen beispielsweise eine Haftpflichtversicherung, eine Rechtsschutzversicherung, eine Geräteversicherung oder eine Ordinationsversicherung, die Schäden aufgrund von Feuer, Sturm, Einbruch oder Leitungswasser abdeckt. Auch die laufenden Prämien an eine Betriebsunterbrechungsversicherung, die bei Unterbrechung des Arztbetriebes, z.B. bei Unfall oder Krankheit des Arztes, zahlungspflichtig werden, sind steuerlich verwertbar.

Etwas anders liegt der Fall bei einer Berufsunfähigkeitsversicherung. Deren Prämien sind nur dann steuerlich als Betriebsausgaben abzugsfähig, wenn ausschließlich ein typisches Berufsrisiko versichert ist. Wenn der Versicherungsgegenstand Berufsunfähigkeit aufgrund jeglicher Erkrankung oder Körperverletzung umfasst, dann gilt dies als allgemeine Vorsorge für die Zukunft und ist keine Betriebsausgabe.

Beiträge zur freiwilligen Kranken-, Unfall-, Lebens- oder Pensionsversicherung können nur zum Teil als Sonderausgaben und auch nur mehr aus alten Verträgen (Abschluss vor dem 1.1.2016) bis zum Jahr 2020 geltend gemacht werden. Eine Ausnahme bilden Lebensversicherungen, die einen ausschließlich betrieblichen Zweck haben, wenn sie z.B. als reine Risikolebensversicherung zur Besicherung eines betrieblichen Kredites dienen. Zu beachten ist, dass Schadenersatzzahlungen aus diesen betrieblichen Versicherungen beim Arzt steuerpflichtige Betriebseinnahmen sind.

FOTO: MEDPLAN