



ÄRZTE UND LIEGENSCHAFTSKAUF



Ärzte sollten beim Kauf einer Liegenschaft steuerliche Themenstellungen beachten. Umsatzsteuer und Grunderwerbsteuer können sich sonst unangenehm zu Buche schlagen.

Zunächst gilt es zu differenzieren, von wem das Grundstück oder Gebäude gekauft wird. Wird das Grundstück oder Gebäude von einer **Privatperson** gekauft, die mit dem Grundstück oder Gebäude keine Umsätze erzielt hat, unterliegt der Verkauf nicht der Umsatzsteuer. Wird das Grundstück oder Gebäude von einem **Unternehmer** verkauft, der damit Umsätze erzielt hat, ist der Verkauf des Grundstücks oder Gebäudes von der Umsatzsteuer befreit.

Der verkaufende Unternehmer hat jedoch die Möglichkeit, diesen steuerbefreiten Umsatz als steuerpflichtig zu behandeln. Dieses **Wahlrecht** wird der verkaufende Unternehmer in der Regel dann in Anspruch nehmen, wenn von ihm im Zusammenhang mit dem Grundstück bzw insbesondere bei Gebäuden Aufwendungen getätigt wurden, wofür er auch Vorsteuern geltend gemacht hat und nunmehr im Rahmen eines umsatzsteuerbefreiten Verkaufs diese Vorsteuern wieder an das Finanzamt zurückzahlen müsste.

Kann ein Arzt beim Liegenschafts Kauf Vorsteuer geltend machen?

Fraglich ist, ob der kaufende Arzt die im Zuge des Liegenschafts Kaufes bezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen kann. Ärztliche Leistungen sind von der Umsatzsteuer befreit, korrespondierend hierzu dürfen Ärzte auch keine Vorsteuern im Zusammenhang mit Anschaffungen im Rahmen des ärztlichen Betriebs geltend machen. Dennoch besteht auch für einen Arzt die Möglichkeit, beim Kauf eines Grundstücks oder Gebäudes die bezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen. Für den Vorsteuerabzug ist es nämlich nicht entscheidend, was die Haupttätigkeit des Unternehmers ist, sondern ob im Zusammenhang mit der Anschaffung des Grundstücks oder Gebäudes umsatzsteuerpflichtige Umsätze oder umsatzsteuerfreie Umsätze erzielt werden.

Errichtung einer Ordination

Wird beispielsweise das Grundstück für die Errichtung einer **Ordination** angeschafft oder das gekaufte Gebäude als Ordination verwendet, kann **kein Vorsteuerabzug** geltend gemacht werden, weil die damit erzielten Umsätze von der Umsatzsteuer befreit sind.

Sofern der Arzt jedoch auch umsatzsteuerpflichtige Umsätze aus der Lieferung von Medikamenten aus einer **Hausapotheke** erzielt, können die **Vorsteuern** hierfür **anteilig** geltend gemacht werden. Kauft der Arzt das Grundstück oder Gebäude, um das Gebäude **für Wohnzwecke zu vermieten**, werden hierdurch ebenfalls umsatzsteuerpflichtige Umsätze erzielt, die zum Vorsteuerabzug berechtigen.

Weiters ist beim Kauf von Grundstücken und Gebäuden zu beachten, dass, wenn der Verkauf der Umsatzsteuer unterliegt, damit zusammenhängend auch die **Grunderwerbsteuer anteilig höher** wird, da als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer der Kaufpreis inklusive Umsatzsteuer gilt.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1