



# Gemietete Praxisräume: Vorsteuerabzug bei Ein- und Umbauten sichern

Ein Zahnarzt, der in gemieteten Räumlichkeiten Ein- und Umbauten („Mietereinbauten“) im eigenen Namen vornehmen lässt, kann die ihm hierfür von Bauhandwerkern in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer abziehen. Wir zeigen, welche Voraussetzungen dafür erfüllt sein müssen.

Beispiel: Eine aus zwei Zahnärzten bestehende Gemeinschaftspraxis (GbR) mietet für 15 Jahre Räumlichkeiten. Ihr Vermieter zahlt ihnen für den Aus- und Umbau der künftigen Praxisräume 500.000 Euro, zzgl. Umsatzsteuer als Baukostenzuschuss, der bei einem vorzeitigen Auszug anteilig zurückzuzahlen ist. Die Parteien vereinbaren, dass die Gemeinschaftspraxis die bezuschussten Aus- und Umbauten im Fall ihres Auszugs entschädigungslos im Mietgegenstand belässt und nicht wieder rückgängig machen muss. Die Mieterin beauftragt spezialisierte Baufirmen („Praxiseinrichter“) und lässt die nötigen Ein- und Umbauten im eigenen Namen durchführen.

In diesem Fall kann die Gemeinschaftspraxis mit einem weiteren „Zuschuss“ rechnen – diesmal vom Finanzamt: Sie kann die 19 Prozent Umsatzsteuer, die ihr die Baufirmen in Rechnung gestellt habt, als Vorsteuer abziehen. Das hat der Bundesfinanzhof in einem vergleichbaren Sachverhalt zu einer aus zwei Augenärzten bestehenden Gemeinschaftspraxis entschieden (BFH, Urteil vom 13.11.2019 – V R 5/18, BStBl. II 2020, 136). Hintergrund dieser Entscheidung ist, dass ein Mieter, der Ausbauten, Umbauten und Einbauten auf eigene Kosten vornimmt oder auf dem gemieteten Grundstück ein Gebäude errichtet, grundsätzlich eine Werklieferung ausführt.

Die Gemeinschaftspraxis hat dem Vermieter hinsichtlich der Ein- und Umbauten durch die Weiterlieferung sofort die Verfügungsmacht verschafft, weil er Wert und Substanz der Einbauten er-

langte. Davon ist auszugehen, wenn der Mieter schon bei Beginn des Nutzungsverhältnisses auf sein Wegnahmerecht verzichtet, weil der Eigentümer ihm die Herstellungskosten erstattet oder diese mit dem Miet- oder Pachtzins verrechnet werden. Um eine Werklieferung annehmen zu können, muss zudem ein unmittelbar vom Vermieter tatsächlich genutzter wirtschaftlicher Vorteil zugewendet werden. Dieser wirtschaftliche Vorteil liegt hier darin, dass die beiden Zahnärzte die Räumlichkeiten für den Vermieter erst vermietbar gemacht haben.

Die Mietereinbauten sind hier aber nicht für umsatzsteuerfreie Heilbehandlungsleistungen verwendet worden, sondern für die steuerpflichtige Werklieferung. Die Gemeinschaftspraxis hatte die weitergelieferten Einbauten vorher nicht für ihre zahnärztliche Tätigkeit verwendet. Die Weiterlieferung war nämlich schon vor Aufnahme der heilberuflichen Tätigkeit erfolgt.

Um sich Ihre Steuererstattungsansprüche zu sichern, sollten sich Zahnärzte hinsichtlich der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vermieter im Vorfeld (steuerfachkundig beraten lassen).

## INFORMATION ///

**Prof. Dr. Johannes Bischoff**  
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG®  
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte  
Tel.: +49 2219 128400  
service@bischoffundpartner.de  
www.bischoffundpartner.de

Inara Hamidova



Infos zum Autor

