

Erben, Vererben und Verkaufen von Immobilien in Österreich

Dr. Johann Bründl
öffentlicher Notar
5730-Mittersill



Überblick

- ▶ Unterschiede zwischen Vererben und Verschenken
- ▶ Berufungsgründe für Erbrecht
- ▶ Liegenschaftsübergabe
- ▶ steuerliche Behandlung
- ▶ Eintragungsgebühr
- ▶ Verkauf

Unterschied Vererben und Verschenken

- ▶ Vererben
Hinterlassung von Vermögen von Todeswegen
- ▶ Verschenken
unentgeltliche Vermögensübertragung zu Lebzeiten
- ▶ Übergabe
Vermögensübertragung zu Lebzeiten gegen
Versorgungsleistungen

Berufungsgründe für Erbrecht

- ▶ gesetzliche Erbfolge
- ▶ Testament
- ▶ Erbvertrag
- ▶ Formelles/materielles Erbrecht
- ▶ EU-Erbrechtsstatut - Inkrafttreten der EU-Erbrechtsverordnung mit 17.08.2015

Testamentsarten in Österreich

- ▶ **Eigenhändiges Testament:** eigenhändig schreiben UND eigenhändig unterschreiben. Keine Zeugen.
- ▶ **Fremdhändiges Testament:** muss vom Testator und drei Testamentszeugen (mit Zeugenzusatz) unterschrieben sein.
- ▶ **Gerichtliches oder notarielles Testament**

Pflichtteil in Österreich

- ▶ Die Freiheit des Erblassers über sein Vermögen letztwillig zu verfügen ist durch das Pflichtteilsrecht eingeschränkt. Pflichtteilsberechtigt sind der Ehegatte sowie die Nachkommen und Vorfahren in gerader Linie.

Pflichtteilsverzicht

- ▶ Pflichtteilsverzichtungsvertrag:
 - Zur Vermeidung von Streitigkeiten nach Ableben des Testators
 - Kann eingeschränkt werden (zB.: auf übergebene Liegenschaft, partieller Pflichtteilsverzicht)
 - Nur gültig in Form eines Notariatsaktes

Liegenschaftsübergabe

- ▶ Übergabe einer Wohnung oder eines Hauses zu Leibzeiten
 - Häufig vereinbarte Gegenleistungen:
 - » Wohnungsrecht
 - » Sonstige Gebrauchsrechte (Gartennutzung, Garagennutzung...)
 - » Pflege und Betreuung
 - » Abfertigung von Geschwistern
 - Belastungs- und Veräußerungsverbot: Zählt steuerrechtlich NICHT als Gegenleistung.

Wohnungsrecht

- ▶ Wird in den meisten Fällen vereinbart.
- ▶ 2 Arten:
- ▶ Wohnungsgebrauchsrecht
 - Beim **Wohnungsgebrauchsrecht** wird die Wohnung dem Berechtigten **bloß zum persönlichen Gebrauch** überlassen. Dieses Recht ist grundsätzlich nicht übertragbar; insbesondere ist Vermietung nicht erlaubt.
- ▶ Wohnungsfruchtgenussrecht/Nießbrauch
 - Beim **Wohnungsfruchtgenussrecht** kann der Berechtigte die Wohnung **ohne Einschränkung** nutzen, daher auch an Dritte überlassen.

Schenkungspflichtteil- bzw. Pflichtteilsergänzungsansprüche in Ö

- ▶ Pflichtteil kann erst nach Ableben des Erblassers geltend gemacht werden
- ▶ Bei Schenkung oder Übergabe zu Lebzeiten kann der Pflichtteilsberechtigte einen Ergänzungsanspruch stellen
- ▶ Ergänzungsanspruch nur, wenn an andere Pflichtteilsberechtigte übertragen wurde
- ▶ Bei Übertragung an Lebensgefährten oder in eine Stiftung: Pflichtteilsergänzungsanspruch nach 2 Jahren verloren

Steuerliche Behandlung von Erbschaften und Schenkungen

- ▶ Schenkungs- und Erbschaftssteuer wurde mit 01.08.2008 aufgehoben
- ▶ Bei Schenkung oder Vererbung von Liegenschaften ist jedoch Grunderwerbsteuer abzuführen
- ▶ Anzeige gemäß §121 a BAO bei nicht grunderwerbsteuerpflichtigen Schenkungen (z.B. Sparbuch) nicht jedoch bei Erbschaften

Gründerwerbsteuer...

- ▶ ... beträgt bei nahen Verwandten 2 % der Bemessungsgrundlage (Ehegatten, eingetragene Partner, Eltern, Kinder, Enkelkinder, Stiefkinder, Wahlkinder, Schwiegerkinder)
- ▶ ... beträgt bei anderen Personen 3,5 % der Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlagen bei Erbschaften und Schenkungen

► Bemessungsgrundlage Liegenschaften:

Als Bemessungsgrundlage wird der 3-fache Einheitswert des Schenkungsobjektes herangezogen

Beispiel 1: 100 m² Wohnung

einfacher Einheitswert ca. € 15.000,--

dreifacher Einheitswert daher € 45.000,--

Beispiel 2: Einfamilienhaus (ca. 600m² Grund, ca. 130m² Wohnnutzfläche)

einfacher Einheitswert ca. € 30.000,--

dreifacher Einheitswert daher € 90.000,--

Steuerberechnung bei Erbschaft oder Schenkung: Beispiel

- ▶ einfacher Einheitswert eines Einfamilienhauses ist € 30.000,-- dreifacher Einheitswert € 90.000,--
 - nahe Verwandte 2%, sohin € 1.800,--
 - nicht nahe Verwandte 3,5%, sohin € 3.150,--

Bemessungsgrundlage - Übergabe

- ▶ Bewertung der im Vertrag vereinbarten Gegenleistung (Wohnrecht, Leistungen an weichende Kinder, etc.)
- ▶ Übersteigt der Wert der vereinbarten Gegenleistung den 3-fachen Einheitswert, so ist die Grunderwerbsteuer von dieser Gegenleistung zu berechnen

Steuerberechnungen bei Übergaben

Beispiel:

- ▶ Vater (65 Jahre) und Mutter (63 Jahre) übergeben ihre Eigentumswohnung an ihre zwei Kinder zu gleichen Teilen, das dritte Kind erhält eine Geldleistung in Höhe von € 45.000,--
- ▶ Rückbehalt Wohnungsgebrauchsrecht an einer Wohnung mit 100 m² Wohnnutzfläche
- ▶ dreifacher Einheitswert des Objektes: € 45.000,--

- ▶ Berechnung:
100 m² x 7,12 Euro (Richtwertmietzins) x 12 (Monate) x 14,520788 (Lebenserwartung gemäß Versicherungsmathematik) ergibt € 124.065,62 als Gegenleistung für das Wohnungsgebrauchsrecht + € 45.000,-- als Leistung für das weichende Kind
- ▶ Wert der gesamten Gegenleistung sohin: € 169.065,62
- ▶ Gegenleistung sohin höher als der dreifache Einheitswert und daher als Bemessungsgrundlage heranzuziehen

- ▶ Grunderwerbsteuer für beide Kinder gemeinsam 2%,
sohin € 3.381,32
- ▶ das weichende Kind erhält € 45.000,-- steuerfrei

Veränderung der Besteuerung zu erwarten:

- ▶ Erkenntnis VfGH 27.11.2012 G 77/12-6: § 6 GrEStG (Bemessungsgrundlage ist der 3-fache Einheitswert) infolge verfassungswidrigkeit aufgehoben.
- ▶ Reparaturfrist bis Ablauf des 31.05.2014, ansonsten ist gemeiner Wert die Bemessungsgrundlage.
- ▶ Erbschafts- und Schenkungssteuer werden politisch kontroversiell diskutiert

Eintragungsgebühr

- ▶ Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch löst „Eintragungsgebühr“ aus
- ▶ Beträgt für alle Erwerber ausnahmslos 1,1 %
- ▶ Neue Regelung seit 01.01.2013

Bemessungsgrundlage für Eintragungsgebühr:

- ▶ Ist der Wert des jeweils einzutragenden Rechtes.
- ▶ Der Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.
- ▶ Ausnahme:
3-facher Einheitswert, max. 30 % des Verkehrswertes,
bei begünstigten Erwerbsvorgängen,

Begünstigte Erwerbsvorgänge

unabhängig vom Wert der Gegenleistung:

- ▶ Bei einer Übertragung einer Liegenschaft an nahe Angehörige (Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder hatten, oder Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie, Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner, oder an Geschwister, Neffen oder Nichten)

- ▶ Bei bestimmten gesellschaftsrechtlichen Vorgängen (zB.: Verschmelzung, Umwandlung, Einbringung, Spaltung, etc.) von Gesellschaften bzw. Erwerbsvorgang zwischen Gesellschaft und Gesellschafter bzw. Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft

Weitere Änderungen

Eintragungsgebühr

- ▶ Ermäßigung der Bemessungsgrundlage nur, wenn im Grundbuchantrag beantragt und durch Vorlage geeigneter Urkunden bescheinigt.
- ▶ Bei Nichtbegünstigung:
Der Wert ist in der Grundbuchseingabe anzugeben und entsprechend zu bescheinigen, ansonsten Ordnungsstrafen bis € 400,--

Verkauf von Immobilien

- ▶ Unterschied zur Übergabe
 - Übergabe ist gemischter Vertrag (entgeltlich/unentgeltlich)
 - Gegenleistung besteht in der Einräumung von Rechten
- ▶ Kaufvertrag ist ein rein (überwiegend) entgeltlicher Vertrag

Gründerwerbsteuer/ Eintragungsgebühr

- ▶ Bemessungsgrundlage für die Gründerwerbsteuer ist der Kaufpreis
 - bei nahen Verwandten 2% der Bemessungsgrundlage
 - bei anderen Personen 3,5% der Bemessungsgrundlage
- ▶ Bemessungsgrundlage für die Eintragungsgebühr ist der Kaufpreis
 - 1,1% der Bemessungsgrundlage

Immobilienenertragssteuer

- ▶ Unterscheidung Altvermögen – Neuvermögen
- ▶ **Altvermögen:** Grundstücke die vom Veräußerer, vor dem 01.04.2002 überwiegend entgeltlich erworben wurden
 - Immobilienenertragssteuer beträgt 3,5% bzw. 15% (bei nachträglicher Umwidmung) vom Verkaufserlös
- ▶ **Neuvermögen:** Grundstücke, die nach dem 31.03.2002 erworben wurden
 - Immobilienenertragssteuer beträgt 25% der Einkünfte

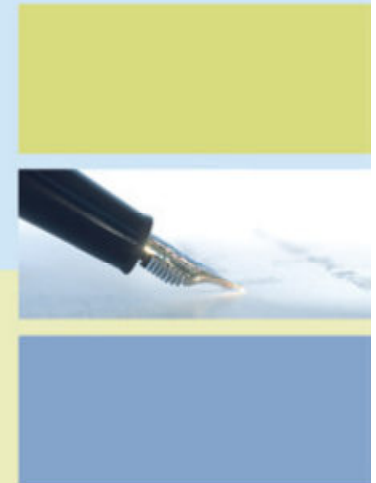
Ihr Notar ist für Sie da. 34 x in Salzburg.

Sprechen Sie mit Ihrem Notar.

Ein Schritt, der sich in jedem Fall für Sie lohnt. Denn die erste Rechtsauskunft ist immer kostenlos. Adressen und weitere Informationen finden Sie unter

www.notar.at

www.notariatskammer.at




NOTAR.AT

Danke für Ihre Aufmerksamkeit



NOTAR.AT