

BRODNER / SAMMER RECHTSANWÄLTE GMBH

Der Autor

Peter Brodner

Peter Brodner ist seit 1997 selbständiger Rechtsanwalt. Sein Schwerpunkt ist Immobilienrecht in allen Facetten. Er vertritt sowohl Investoren, Projektentwickler, Bauträger, Immobilienmakler, Bauunternehmen und Architekten als auch private Eigentümer von Immobilienvermögen, auch mit einem besonderen Augenmerk auf Vermögensnachfolgen.



NACHFOLGE IN IMMOBILIENVERMÖGEN

➔ Vermögensübergänge von einer Generation zur nächsten sind sensibel. Es stellen sich eine Vielzahl von rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen und finanziellen Fragen. Die Beteiligten sind emotional involviert. Die Themen „Tod“ und „Vermögensnachfolge“ sind unangenehm und werden aufgeschoben.

Typischerweise will die übertragende Generation das Schicksal ihres „Lebenswerks“ möglichst lange mitbestimmen und die eigene Versorgung sichern, während die nächste Generation bereits ihre eigenen Ideen umsetzen und ihre Existenz planen will. Unterschiedliche Rechtsbereiche mit oft gegenläufigen Zielen und Schutzbestimmungen zugunsten Minderjähriger und Pflichtteilsberechtigter treffen aufeinander. Fehler können zu erheblichen Kosten führen und das weiterzugebende Vermögen nachhaltig belasten. Steuerbarer als von Todes wegen (letztwillige Verfügungen oder gesetzliche Erbfolge) ist die Weitergabe bereits zu Lebzeiten. Die übergebende Generation hat noch einen gewissen Einfluss um Interessen auszugleichen und Streitigkeiten zu vermeiden; sachliche Notwendigkeiten, wie etwa Vermeidung unvernünftiger Teilungen gerade bei Immobilien, sind leichter umsetzbar.

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Auf Details der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für Vermögensnachfolge zu Lebzeiten kann hier nicht eingegangen werden. Die Modelle reichen von Schenkungen unter Lebenden (der Geschenkgeber überlässt eine Immobilie unentgeltlich; Widerrufsvorbehalte können dem Geschenkgeber weiterhin Einfluss sichern), Schenkungen auf den Todesfall (eine Schenkung, die ihre Wirkung erst mit dem Tod des Erblassers entfaltet; wirksam nur, wenn der Geschenkgeber auf jeglichen Widerruf verzichtet), Verkäufen (die Bezahlung eines Kaufpreises sichert den Übergeber; Raten- oder Stundungsvereinbarungen, abgesichert durch ein Pfandrecht, helfen dem Übernehmer) gemischten Schenkungen (trotz Freigiebigkeit des Geschenkgebers wird eine Gegenleistung unter dem Wert der geschenkten Immobilie vereinbart), Übertragungen gegen Leibrente (der Übernehmer bezahlt auf Lebenszeit des Über-

gebers oder eines Dritten eine regelmäßige Geldrente; gilt rechtlich als Glücksvertrag; pfandrechtliche Sicherstellung der Rente ist möglich), Schenkungen unter dem Vorbehalt des Fruchtgenussrechts (dazu unten) bis zu Schenkungen unter dem Vorbehalt des Wohnungsgebrauchsrechts (ebenfalls unten); adäquat können auch Übertragungen von Immobilien an eine Gesellschaft und/oder die Übertragung von Gesellschaftsrechten (der Gesellschaftsvertrag kann besondere Nachfolgeklauseln enthalten) oder die Widmung von Immobilien an eine Privatstiftung (mit den Nachfolgern als Begünstigte) sein. Zusätzlich sichern Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie Vorkaufsrechte (mit Gestaltungsspielraum für Kaufpreis und Vorkaufsfall) den Vermögenserhalt.

ERBRECHTLICHER PFLICHTTEIL

Pflichtteilsberechtigte werden auch bei Vermögensverfügungen des Erblassers zu Lebzeiten geschützt. Vereinfacht dargestellt gilt: (1.) Pflichtteilsberechtigte müssen sich die vom Erblasser erhaltenen eigenen Vorempfänge (bestimmte gesetzlich definierte Zuwendungen) und eigenen „unter Anrechnung auf den Pflichtteil“ erhaltenen Vorschüsse auf ihre Pflichtteile anrechnen lassen (§§ 788f ABGB); (2.) Pflichtteilsberechtigte können verlangen, dass Schenkungen des Erblassers unter Lebenden, die er weniger als 2 Jahre vor seinem Tod getätigt hat (ohne zeitliche Begrenzung bei Schenkungen an andere Pflichtteilsberechtigte), bei der Berechnung Ihres Pflichtteils angerechnet werden (§ 785 ABGB); dies indem zunächst die anrechnungspflichtigen Werte dem reinen Nachlass hinzuge-rechnet werden, dann von diesem rechnerisch erhöhten Nachlass alle Pflichtteile ermittelt werden und schließlich beim konkreten Pflichtteilsberechtigten der Wert der bereits erhaltenen Vorempfänge/Vorschüsse rechnerisch abgezogen wird. Unter bestimmten Umständen kann der Pflichtteilsberechtigte sogar die Herausgabe des Geschenks fordern.

VORBEHALT DES FRUCHTGENUSSRECHTS

Vermietete Immobilien (z.B. Zinshäuser, Wohnungen, gewerbliche Immobilien) werden üblicherweise durch Schen-

kung unter Zurückbehalt des Fruchtgenussrechts weitergegeben. Das Fruchtgenussrecht wird verbüchert und erlaubt, die bereits übertragene Immobilie unter Schonung der Substanz weiterhin zu nutzen (§§ 509 ff ABGB). Rechte und Pflichten des Fruchtgenussberechtigten, z.B. Gewinnaufteilung, Dauer, Höchstpersönlichkeit, sind bis zu einem gewissen Grad vertraglich gestaltbar. Sofern nicht anders vereinbart, hat der Fruchtgenussberechtigte die Immobilie instand zu halten und aus den Erträgen Ausbesserungen, Herstellungen und Ergänzungen vorzunehmen. Schließt der Fruchtgenussberechtigte Bestandverträge, erlöschen diese nicht automatisch mit dem Ende des Fruchtgenussrechts, sondern der Eigentümer tritt in sie ein und kann sie nur unter den allgemeinen Voraussetzungen des § 1120 ABGB und unter Beachtung der Beschränkungen des MRG auflösen.

Steuerlich (vgl. EStR Rz 111 ff, Rz 124) wird der fruchtgenussberechtigte Übergeber, dem auch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie ein Weisungsrecht eingeräumt wurde und der die Chance auf Wertsteigerungen hat und das Risiko von Wertminderungen trägt, als „wirtschaftlicher Eigentümer“ der Immobilie angesehen. Damit die Gebäude-AfA nicht verloren geht, ist wichtig, dass der Fruchtnießer dem zivilrechtlichen Eigentümer eine Zahlung für „Substanzabgeltung“ in Höhe der AfA leistet; diese Zahlung ist beim Fruchtnießer abzugsfähig und beim zivilrechtlichen Eigentümer zwar Einnahme, wird dort aber durch die AfA neutralisiert.

VORBEHALT DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTS

Überträgt jemand eine Immobilie, die er selbst bewohnt, ist es üblich, dass er sich die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts (§ 521 ABGB) vorbehält. Das Wohnungsgebrauchsrecht ist ebenfalls eine persönliche Dienstbarkeit und als solche in das Grundbuch einzuverleiben. Inhaltlich ist es jedoch beschränkter als das Fruchtgenussrecht; der Gebrauchsberechtigte darf die Immobilie nur soweit verwenden, als dies seine Bedürfnisse verlangen; der Gebrauch ist höchstpersönlich und kann weder der Ausübung nach noch durch Bestandverträge weitergegeben werden. Falls nichts anderes vereinbart ist, hat der Eigentümer für die Erhaltung der Immobilie zu sorgen; gerade diesbezüglich empfehlen sich genaue vertragliche Abgrenzungen.

IMMOBILIENERTRAGSTEUER (IMMO-EST)

Der 25%-igen IMMO-EST – als Teil der Einkommensteuer – unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken. Eine „Veräußerung“ liegt aber nur dann vor, wenn die Gegenleistung zumindest 50% des Werts des übertragenen Grundstücks beträgt. Liegt die Gegenleistung darunter, wie etwa bei gemischten Schenkungen, ist keine IMMO-EST zu

bezahlen. Das BMF hat zudem klargestellt, dass ein rückbehaltenes Fruchtgenussrecht oder Wohnungsgebrauchsrecht nicht als Gegenleistung gilt (EStR Rz 6624). Selbst wenn aber eine „Veräußerung“ stattfindet, greifen unter Umständen Steuerbefreiungen (Hauptwohnsitzbefreiung bei Eigenheimen, die dem Verkäufer entweder ab Anschaffung bis zur Veräußerung mindestens 2 Jahre oder innerhalb der letzten 10 Jahre vor Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient haben, und er bei Veräußerung seinen Hauptwohnsitz aufgibt; Herstellerbefreiung für ein selbst hergestelltes Gebäude, das innerhalb der letzten 10 Jahre vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften gedient hat). Begünstigt ist generell sogenanntes „Altvermögen“, dessen letzte entgeltliche Anschaffung vor dem 31.3.2002 stattgefunden hat; bei steuerpflichtiger Veräußerung beträgt die IMMO-EST dann pauschal nur 3,5 % des Veräußerungserlöses.

GRUNDERWERBSTEUER (GREST)

Seit dem 1.6.2014 wird die GREST sowohl bei entgeltlichen als auch bei unentgeltlichen Erwerben von Grundstücken, gleichgültig ob unter Lebenden oder von Todes wegen, innerhalb des engen Familienverbandes (= taxativ: der Ehegatte, der eingetragene Partner, der Lebensgefährte, sofern ein gemeinsamer Hauptwohnsitz besteht oder bestand, ein Elternteil, ein Kind, ein Enkelkind, ein Stiefkind, ein Wahlkind oder ein Schwiegerkind) vom 3-fachen Einheitswert (EW), bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ab dem 1.1.2015 vom 1-fachen EW, bemessen und beträgt 2 %. Außerhalb dieses Familienverbandes, insbesondere auch beim Erwerb durch eine Privatstiftung oder eine Gesellschaft, bildet bei entgeltlichen und bei unentgeltlichen Erwerben die Gegenleistung oder der gemeine Wert (=Verkehrswert) des Grundstücks die Bemessungsgrundlage für GREST in Höhe von 3,5 %. Sondergesetze, z.B. bei Umgründungen, senken allenfalls die Bemessungsgrundlage.

KONTAKT

BRODNER / SAMMER
Rechtsanwälte

BRODNER SAMMER Rechtsanwälte GmbH

Firmensitz: Gußhausstraße 2

1040 Wien / Österreich

Telefon: +43 1 505 88 97

Mobil: +43 664 357 15 45

Fax: +43 1 505 88 97 DW-99

E-Mail: office@brodner-sammer.com

Website: www.brodner-sammer.com