

Verschenken und Vererben von Immobilienvermögen

Die Steuerreform macht das Vererben und Verschenken von Grundstücken, Häusern und Wohnungen ab dem 1.1.2016 erheblich teurer.

VON PETER BRODNER

Ab dem 1.1.2016 soll die Grunderwerbsteuer (GREST) bei Erwerb eines Grundstücks auch innerhalb der Familie vom Verkehrswert bemessen werden. Die jetzt gültigen, wesentlich günstigeren 3-fachen Einheitswerte (EW) haben dann ausgedient. Der GREST-Tarif wird gestaffelt (0,5% vom Wert unter 250.000, 2% von 250.000 bis 400.000, 3,5 % über 400.000). **Ein aktuelles Beispiel zur Verdeutlichung:** Verschenkt die Mutter ihrem Sohn ein Einfamilienhauses in Niederösterreich samt rund 1.000 m² Grund mit einem EW von EUR 32.400 und einem Verkehrswert von EUR 517.000 kostet das derzeit GREST von EUR 1.944 (=2 % des 3-fachen EW). Diese GREST steigt ab dem 1.1.2016 auf EUR 8.345 (= 0,5 % von 250.000 + 2 % von 150.000 + 3,5 % von 117.000). Für betriebliche Immobilien im Rahmen von Unternehmensweitergaben gilt ab dem 1.1.2016 ein Freibetrag von EUR 900.000. Nur die GREST für unentgeltliche Übertragungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird auch nach dem 1.1.2016 vom einfachen EW bemessen – dort wurden nämlich zum 1.1.2015 die EW neu festgestellt.

Innerhalb der Familie ist zu überlegen, vor allem aus steuerlichen Gründen Immobilienvermögen noch heuer zu übertragen. Die übertragende Generation kann sich dabei absichern, indem sie insbesondere Fruchtgenuss- oder Wohnrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote zurückbehält. Dadurch kann sie das Schicksal ihres „Lebenswerks“ noch weiterhin steuern und ihre eigene Versorgung sowie ihre Wohnbedürfnisse sichern. Übergaben unter Lebenden sind in der Regel steuer- und gestaltbarer als von Todes wegen (Testament, gesetzliche Erbfolge). Die übergebende Generation hat noch Einfluss um Interessen auszugleichen. Sachliche Notwendigkeiten, wie etwa die Vermeidung unvernünftiger Teilungen gerade bei Immobilien, sind leichter umsetzbar. Der rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche und finanzielle Rahmen ist besser ausnutzbar.

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; Wider-

rufsvorbehalte 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 Übergebers 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 gemacht 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 hinzugerechnet werden, dann von diesem rechnerisch



Dr. Peter Brodner ist seit 1997 selbständiger Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht. Er vertritt private und gewerbliche Investoren, Projektentwickler, Bauträger, Immobilienmakler, Bauunternehmen und Architekten genauso wie private Eigentümer von Immobilienvermögen. Mit Vermögensübergängen und Nachfolgen in Immobilienvermögen, auch der steuerlichen Planung, ist er ständig betraut.

BRODNER Rechtsanwälte

BRODNER Rechtsanwälte GmbH

Dr. Peter Brodner, Rechtsanwalt

1040 Wien, Gußhausstraße 2

Telefon: + 43 / 1 / 505 88 97

Mobil: + 43 / 664 / 357 15 45

E-Mail: p.brodner@brodner.at

Website: www.brodner.at

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, Vorsorge-Wohnungen, gewerbliche Immobilien) werden üblicherweise durch Schenkung 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 wurden 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 (Hauptwohnsitzbefreiungen 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) – GÜLTIG BIS 31.12.2015

Bis zum 31.12.2015 wird die GREST sowohl bei entgeltlichen als auch bei unentgeltlichen Erwerben eines Grundstücks 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 seit 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. ■

VORANKÜNDIGUNG!

Im Herbst 2015 wird App-Immo dieses Thema im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung noch einmal aufgreifen. Wir werden Sie über den genauen Termin natürlich informieren, sobald er endgültig feststeht.