



Durchblick bei Grundgeschäften

Liegenschaftsverträge werden immer komplexer.

Geplante Steuererhöhungen machen Liegenschaftsverträge noch komplizierter, nur gute Fachleute blicken durch.

Was steht im Grundbuch?

Das Grundbuch gibt Aufschluss über die Eigentumsverhältnisse, Belastungen wie Pfandrechte, Servituten etc. sowie allenfalls vorhandene Berechtigungen an anderen Grundstücken, Grundstücksnummer, Flächenausmaß und die Art der Nutzung sind ersichtlich. Dennoch: Es gibt Belastungen, die nicht eingetragen sind, beispielsweise Mietrechte, außerbücherliche Dienstbarkeiten und mehr. Ein eingehende Besichtigung und Prüfung vor Ort sind unerlässlich. Bei Themen wie Erschließung, Flächenwidmung und Grundverkehr ist zu Beginn

Nach der Steuerreform kann auch die Beiziehung von Sachverständigen notwendig werden, um den Zeitwert als Bemessungsgrundlage zu ermitteln.

Mag. Patrick Piccolruaz, RA in Bludenz



sorgfältig abzuklären, ob eine faktisch und rechtlich gesicherte Zufahrt besteht und wie die Liegenschaft sonst erschlossen ist. Ist der Rechtsbestand einer Liegenschaft im Grundbuch abgeklärt, muss bei der Gemeinde erhoben werden, wie das Grundstück gewidmet ist, ob es als Bauland ausgewiesen ist, wenn man z. B. ein Haus errichten will. In Fremdenverkehrsgemeinden sind Gebiete festgelegt, in denen Ferienwohnungen zulässig sind. Außerhalb derselben darf man Wohnraum nur nutzen, wenn man dort den ständigen Aufenthalt hat.

Ehe- und Erbrecht, Treuhandschaft

Bei manchen Verträgen, insbesondere bei Schenkungen sind erb- und eherechtliche Fragen abzuklären. Es gibt Pflichtteilsberechtigte, wie beispielsweise Kinder und Ehegatten, denen auf jeden Fall etwas hinterlassen werden muss. Werden sie benachteiligt, kann das zu Rechtsstreitigkeiten führen. Auch für das eheliche Vermögen, wie etwa

die Ehewohnung, gelten spezielle Vorschriften. All das kann nur ein in diesen Fragen bewandelter Vertragserrichter abklären. Bei Kaufverträgen muss sichergestellt sein, dass der Kaufpreis vor Eintragung ins Grundbuch zur Verfügung steht. Bei Rechtsanwälten gibt es hierfür ein besonderes Verfahren, das sogenannte Treuhandbuch. Der Geldbetrag wird auf einem Sonderkonto verwaltet, bis die Voraussetzungen zur Auszahlung – meist die Eintragung ins Grundbuch – gegeben sind. Solche Transaktionen werden von der Anwaltskammer überwacht.

Steuererhöhungen – Verträge vorziehen?

Der Staat plant in Kürze Steuern und Gebühren zu erhöhen, gleichzeitig wird das Verfahren, deren Höhe festzustellen, kompliziert. Es gibt dreierlei Steuern bzw. Abgaben. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5%, die Eintragungsgebühr ins Grundbuch 1,1%. Bisher wurden bei Transaktionen im Familienkreis beide vom sogenannten Einheitswert berechnet, der weit geringer war als der tatsächliche Wert. In Zukunft wird der Verkehrswert herangezogen, was in der Regel zu einer starken Erhöhung führt. Daneben trifft den Verkäufer die Immobilien-ertragsteuer. Nur Fachleute kennen sich da aus und sollten in jedem Fall mit der Abwicklung betraut werden. Daneben gibt es noch eine weitere Reihe von Themen, die bei Liegenschaftsverträgen vorab zu prüfen sind, bspw. Pflegekostenregressansprüche.

Kurz informiert

Wegen den drohenden Steuererhöhungen sollte man darüber nachdenken, Verträge vorzuziehen. Das Grundstücksgeschäft ist nicht zuletzt wegen neuer Steuern so kompliziert geworden, dass dringend zu einer eingehenden Beratung bei einem ausgewiesenen Fachmann geraten werden muss und zwar noch bevor man sich zu einem Vertrag entschließt.