

Schenken und Vererben von Liegenschaften

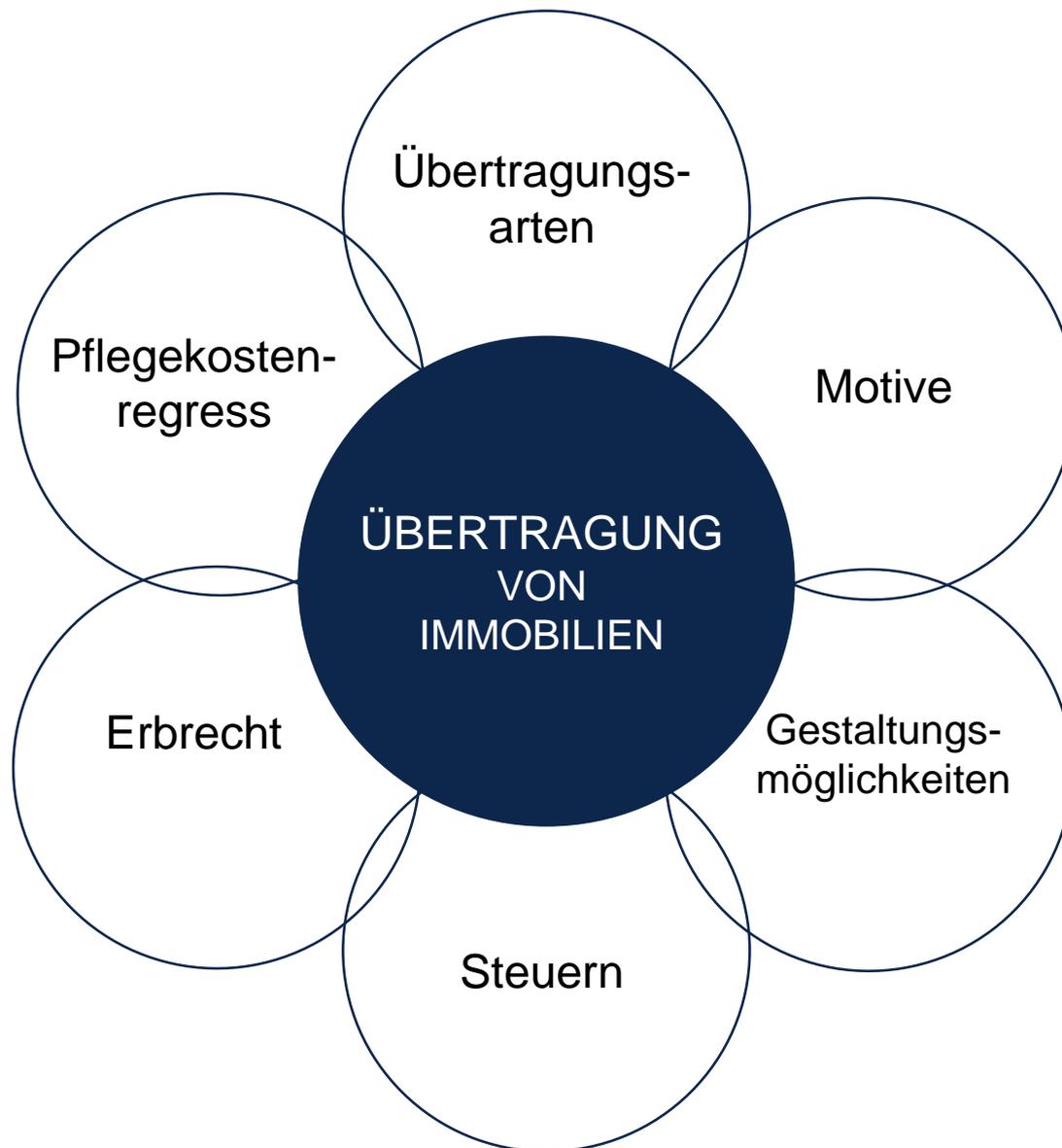
Mag. Patrick Piccolruaz, Rechtsanwalt in Bludenz



Wir sprechen für Ihr Recht.
DIE VORARLBERGER
RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER





ÜBERTRAGUNGSARTEN

- Testament
- Schenkung
- Schenkung auf den Todesfall

- Form bei Schenkungen (Übergabe/Notariatsakt)
- Beglaubigung der Unterschriften
- Grundbuchseintragung
- Geldschenkungen: Schenkungsmeldegesetz!



MOTIVE

- Übertragung zu Lebzeiten oder von Todes wegen?
- Vorweggenommene Erbfolge unter Lebenden
- Erbstreitigkeiten vermeiden (begleitende Maßnahmen)
- Vermögen im Familienbesitz erhalten
- Vermögen sichern (Regress von Pflegekosten)
- Einen (schwächeren) Erben absichern
- Steuern sparen?
 - keine Schenkungssteuer
 - andere Steuerklasse beim Geschenknehmer



MOTIVE

- Besonderheiten bei der Immobilie?
 - Grundstück, Haus, Wohnung
 - Teilung oder WE-Begründung vorher notwendig
 - Belastungen vorhanden: übernehmen oder löschen?
 - Regelungen im Wohnungseigentumsgesetz bei Eigentümerpartnerschaft
- Belastungs- und Veräußerungsverbot
- Wohnungsgebrauchsrecht
- Fruchtgenussrecht (Wohnen + Vermieten)
- Rechtseinräumung vertraglich oder im Testament

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

Gegenleistungen & Sicherheiten

- Besitznachfolgerecht (fideikomm. Substitution)
- Ausgedinge (Pflege + sonstige Leistungen)
- Leibrente (gemischte Schenkung, Steuern)
- Übernahme anderer Verpflichtungen (Darlehen...)
- Rechte für Dritte einräumen, z.B. Vorkaufrecht?
- Einfluss auf Rechte des Beschenkten beachten?
(Wohnbeihilfe, Ausgleichszulage, Landgeld etc.)
- Belohnende Schenkung (Pflegekostenregress)
- Anstandsschenkung (aus sittlicher Pflicht)

STEUERN

- derzeit keine Schenkungssteuer und keine Erbschaftssteuer
- aber Grunderwerbssteuer & Grundbuchseintragungsgebühr
- Steuern bei Schenkung & Erbschaft gleich
- Übertragung durch Schenkung: Steuern kalkulierbar
- Übertragung bei Erbschaft: Steuern nicht kalkulierbar

- Grunderwerbsteuer
- Normalsteuersatz: 3,5%
- ermäßigt im Familienverband: 2%
Geschenknehmer ist Ehegatte, eingetragene Partner, Lebensgefährte, Elternteil, Kind, Enkelkind, Stiefkind, oder Wahlkind
- Bemessungsgrundlage
 - Außerhalb Familienverband: Wert der Liegenschaft
 - Innerhalb Familienverband: dreifacher Einheitswert

STEUERN

Auswirkungen & Gestaltungsmöglichkeiten

- Grundbuchseintragungsgebühr
- Gebührensatz: 1,1%
- Bemessungsgrundlage:
 - Außerhalb Familienverband: Wert der Liegenschaft
 - Innerhalb Familienkreis: 3-facher Einheitswert
- Familienkreis: Übertragung an Ehegatte, eingetragener Partner, Lebensgefährte, Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie, Kinder, Stief-, Wahl oder Pflegekind, Ehegatte, Geschwister, Nichte oder Neffe der Übergebers.

- Immobilienertragssteuer
- Umsatzsteuer bei Vermietung



BEISPIEL STEUERLICHE GESTALTUNG

Eltern möchten an Sohn und Schwiegertochter eine Wohnung schenken/vererben:

- Wert der Wohnung: € 400.000,00
- Steuersatz für Lebensgefährtin: 3,5%
- Bemessungsgrundlage: halber Wert der Wohnung
- Grunderwerbsst. für Schwiegertochter: € 7.000,00
- Grunderwerbsst. für Sohn: 2% vom 3-fachen EW
- Günstigere Variante:
 - Gesamte Wohnung an Sohn, dann $\frac{1}{2}$ Anteil von Sohn an Gattin



BEISPIEL STEUERLICHE GESTALTUNG

Immobilienübertragung mit Ausgleichszahlung:

Vom Vater wird eine Liegenschaft im Wert von € 100.000,00 an den Sohn übertragen. Der Sohn verpflichtet sich im Gegenzug, eine Ausgleichszahlung iHv € 51.000,00 an seine Schwester zu leisten.

Lösung:

Da die Ausgleichszahlung 50% des Grundstückswertes beträgt, liegt eine Veräußerung durch den Vater vor. Beim Vater kommt es – unter den allgemeinen Voraussetzungen – zum Anfall von ImmoESt.



BEISPIEL STEUERLICHE GESTALTUNG

A bewohnt seit 20 Jahren eine Eigentumswohnung. Als er Pflege benötigt, zieht seine Enkelin B zu ihm und verlegt damit auch ihren Hauptwohnsitz.

- a) Fünf Jahre später verstirbt A und vererbt die Wohnung B.
Ein weiteres Jahr später veräußert B die Wohnung.
- b) Drei Jahre später verstirbt A und vererbt die Wohnung B.
Ein weiteres Jahr später veräußert B die Wohnung.

Lösung:

- a) Da B zum Zeitpunkt der Veräußerung und innerhalb der letzten 10 Jahre die Wohnung 5 Jahre ununterbrochen als Hauptwohnsitz genutzt hat, steht ihr die Hauptwohnsitzbefreiung zu.
- b) Da B zum Zeitpunkt der Veräußerung die Wohnung weder 2 Jahre ununterbrochen vom Eigentumserwerb bis zur Veräußerung, noch 5 Jahre ununterbrochen als Hauptwohnsitz genutzt hat, steht ihr die Hauptwohnsitzbefreiung nicht zu.

ERBRECHTLICHE ASPEKTE

- Schenkungsobjekt fällt nicht in Nachlass!
- Pflichtteilsberechtigte: Kinder, Ehegatten und Eltern, wenn keine Kinder vorhanden sind
- Anrechnung von Schenkungen:
 - Unbefristet, wenn Geschenknehmer pflichtteilsberechtigt
 - nur 2 Jahre rückwirkend, wenn nicht pflichtteilberechtigt
- Anrechnungsvereinbarung
- Auflagen und Bedingungen im Schenkungsvertrag oder Testament
- (Schenkungs-)Pflichtteilsansprüche?
- Begleitende Verträge:
 - Testament, Erb-/Pflichtteilsverzichtungsvertrag, Auszahlungsvereinbarungen



PFLEGEKOSTENREGRESS

- Pflegekosten werden im Rahmen der Mindestsicherung übernommen, soweit eigenes Einkommen + Vermögen nicht ausreichen.
Freibetrag: € 10.000,00 und 20% Einkommen.
- Mindestsicherung ist nur subsidiär!
(Achtung bei Vertragsgestaltung)
- Regress an Geschenknehmer (unabhängig von Verwandtschaft)
 - Kein Regress bei Schenkungen außerhalb von 10 Jahren
 - Regress in der Höhe 4% (Schenkungssteuern)
 - Vertragliche Gegenleistungen werden abgezogen
- „kleines Eigenheim“ ausgenommen (=Freilassungsbestimmung)

**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**



Wir sprechen für Ihr Recht.
DIE VORARLBERGER
RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER

