

1. Vorarlberger Immobilien-Tag

Herzlich Willkommen

zum Impulsvortrag

Schenkung von Immobilien

Vortragender: Rechtsanwalt Mag. Patrick Piccolruaz
akad. gepr. Immobilienfachberater



Rankweil, am 03.10.2014

Beratungsthemen



Unentgeltliche Übertragungsarten

- Testament
- Schenkung
- Schenkung auf den Todesfall
- Form (Übergabe oder Notariatsakt)
- Beglaubigung der Unterschriften
- Grundbuchseintragung
- Schenkung von Geld– Schenkungsmeldegesetz



Motive für Schenkungen



- Vorweggenommene Erbfolge unter Lebenden
(kein Widerruf möglich)
- Erbstreitigkeiten vermeiden
(begleitende Maßnahmen)
- Vermögen im Familienbesitz erhalten
- Vermögen sichern (Regress von Pflegekosten)
- Steuern sparen?
(keine Schenkungssteuer, andere Steuerklasse)

Gestaltungsmöglichkeiten

Gegenleistungen & Sicherheiten



- Belastungs- und Veräußerungsverbot
- Wohnungsgebrauchsrecht
- Fruchtgenussrecht (Wohnen + Vermieten)

- Besitznachfolgerecht (fideikomm. Substitution)
- Ausgedinge (Pflege + sonstige Leistungen)
- Leibrente (gemischte Schenkung, Steuern)
- Übernahme anderer Verpflichtungen (Darlehen...)

Gestaltungsmöglichkeiten

Gegenleistungen & Sicherheiten

- Rechte für Dritte einräumen, z.B. Vorkaufrecht?
- Grundstücksteilung
(Besonderheiten beachten)
- Gehen allenfalls Rechte des Beschenkten verloren, z.B. Wohnbeihilfe, Ausgleichszulage, sonstige Sozialleistungen
- Belohnende Schenkung (Pflegekostenregress)
- Anstandsschenkung (aus sittlicher Pflicht)

Steuern

Auswirkungen & Gestaltungsmöglichkeiten

- derzeit keine Schenkungssteuer (Erbchaftssteuer)
- Grunderwerbsteuer
- Normalsteuersatz 3,5%
- ermäßigt im Familienverband nur 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 Familienkreis: Wert der Gegenleistung

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.)

- Weitere Steuern: Immobilienertragssteuer, Umsatzst.

Beispiel steuerliche Gestaltung

- Eltern möchten an Sohn und Schwiegertochter eine Wohnung schenken
- 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 dreifachen EW
- Varianten:
Gesamte Wohnung an Sohn, dann $\frac{1}{2}$ Anteil von Sohn an Tochter

Beispiel steuerliche Gestaltung

- Übertragung mit Ausgleichszahlung

Vom Vater wird eine Liegenschaft im Wert von € 1.000,00 an den Sohn übertragen. Der Sohn verpflichtet sich im Gegenzug, eine Ausgleichszahlung iHv € 600,00 an seine Schwester zu leisten.

Lösung:

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

Erbrechtliche Aspekte

- Schenkungsobjekt fällt nicht in Nachlass!
- Pflichtteilsberechtigten sind Kinder, Ehegatten und Eltern, wenn keine Kinder vorhanden sind
- Anrechnung von Schenkungen:
 - Unbefristet, wenn Geschenknehmer pflichtteilsberechtigter
 - nur 2 Jahre rückwirkend, wenn nicht pflichtteilsberechtigter
- Anrechnungsvereinbarung / Auflagen im Schenkungsvertrag
- Geltendmachung von (Schenkungs-) Pflichtteilsansprüchen
- Begleitende Verträge:
 - Testament, Erb-/Pflichtteilsverzichtsvertrag, Auszahlungsvereinbarungen

Pflegekostenregress



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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!