



Paragrafen & Mehr

Nummer 41 / 2024



©ingimage.com

Gut möglich, dass Schenkungen und Erbschaften bald nicht mehr steuerfrei sind.

Neue Steuern auf Schenkung und Erbe?

Politisch Verantwortliche rufen derzeit intensiv nach einer Erbschafts- und Schenkungssteuer. Sollten diese wirklich kommen, ist davon auszugehen, dass die Regierung im Wesentlichen auf schon früher geltende Bestimmungen zurückgreifen wird.

Denn bis zum Jahr 2008 wurden in Österreich Schenkungen und Erbschaften gleichermaßen besteuert. Die Höhe der Schenkungs- und Erbschaftssteuer war abhängig vom familienrechtlichen Naheverhältnis und der Höhe des übertragenen Vermögens.

Generell verstand man unter einer Übertragung von todeswegen ein Erbe aufgrund eines Testaments, der gesetzlichen Erbfolge, eines Erbvertrags, eines Vermächtnisses oder auch des Anspruchs aus einem Pflichtteil sowie einer Schenkung auf den Todesfall. Jede freigiebige Zuwendung unter Lebenden galt als Schenkung. Für beide Fälle galten dieselben Bestimmungen und Steuersätze.

Es gab fünf Steuerstufen und innerhalb dieser wieder verschiedene Steuerklassen, die vom Wert des zugewendeten Vermögens abhängig waren. In die Steuerklasse eins fielen Ehegatten und Kinder. In der Steuerstufe zwei waren Enkel und Urenkel, usw. Die Prozentsätze, welche an Steuern vom übertragenden Vermögen

zu bezahlen waren, lagen zwischen zwei und sechzig Prozent. Als Bemessungsgrundlage wurde der Wert des zu übertragenden Vermögens herangezogen.

Künftig wird für die Berechnung des Steuersatzes bei der Übertragung von inländischen Immobilien (Liegenschaften, Häuser, Wohnungen) sicherlich der steuerliche Grundwert ausschlaggebend sein. Dieser wird mit dem Bodenwert errechnet, der für jede Gemeinde in Österreich festgelegt wurde, sowie mit der tatsächlichen Quadratmeterzahl der Immobilie, die mit einem bestimmten Baukostenindex multipliziert wird. Dieser Wert liegt in den meisten Fällen deutlich unter dem realen Verkehrswert. Bei der Übergabe von Betriebsvermögen wurde früher der Teilwert nach dem Bewertungsgesetz herangezogen. Dies ist grundsätzlich jener Wert, den ein Erwerber für das Wirtschaftsgut ansetzen würde. Wird eine solche Erbschafts- und/oder Schenkungssteuer wieder eingeführt, müssen Betroffene darauf gefasst sein, dass meist wenig Zeit bleibt, um zu reagieren.

Unser Tipp: Machen Sie sich deshalb jetzt schon jetzt Gedanken darüber, ob Übergaben im Familienverband nicht vorgezogen werden sollten. Wie solche Übertragungen abgesichert werden können, erfahren Sie auf den nächsten Seiten. ■

■ Editorial

In den letzten Jahren wurde vom Staat aufgrund der Corona-Pandemie und der Energiekrise viel Geld ausgegeben. Das alles muss finanziert werden. Fast alle Parteien drängen auf eine Art Vermögenssteuer und/oder eine Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Nachdem Österreich einer der wenigen Staaten innerhalb der OECD ist, in dem es keine Erbschafts- und Schenkungssteuer und gleichzeitig auch keine Vermögenssteuer gibt, ist abzusehen, dass eine dieser beiden Steuern (wenn nicht sogar beide) in nächster Zeit eingeführt wird – dies vielleicht auch nur, um einem allfälligen Koalitionspartner entgegenzukommen.

Wir haben uns daher in dieser Ausgabe damit beschäftigt, wie man eine Übergabe vorab regeln und einer Erbschafts- und/oder Schenkungssteuer ausweichen kann. Es geht vor allem auch darum, die Übergeber abzusichern, damit sie sich bei einer vorgezogenen Übergabe nicht völlig entblößen müssen.

Weiters berichten wir über eine neu eingeführte flexible Gesellschaftsform, welche vor allem für Mitarbeiter- und Investorenbeteiligungen angedacht wurde.

Last but not least verweisen wir wieder einmal darauf, dass man auch an sein digitales Erbe denken sollte.

Dr. Stefan Müller



■ Verlängerung des Mietvertrags

Wenn der Mieter am Ende der Laufzeit eines befristeten Mietvertrags weiterhin in der Wohnung bleiben möchte, muss der Vermieter gut aufpassen. Denn das Mietrechtsgesetz sieht kurzfristige Verlängerungen nicht vor.

Ein befristeter Mietvertrag für eine Wohnung muss eine Laufzeit von mindestens drei Jahren aufweisen. Eine kürzere Befristung ist unwirksam. Wird nach Ende der Laufzeit kein neuer Mietvertrag abgeschlossen, verlängert er sich automatisch um weitere drei Jahre. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre wieder nicht aufgelöst, gilt er als auf unbefristete Zeit verlängert und kann dann aufgrund der Mieterschutzbestimmungen vom Vermieter nur mehr sehr eingeschränkt gekündigt werden.

Es ist wichtig, dass allfällige Verlängerungen schriftlich erfolgen und jeweils immer auf jeweils drei Jahre abgeschlossen werden. Liegt keine Schriftlichkeit vor, ist die Befristung unwirksam und der Mietvertrag wäre auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Nur im Vollausnahmebereich des Mietrechtsgesetzes kann der Mietvertrag (auch mündlich) auf weniger als drei Jahre wirksam befristet werden. Es empfiehlt sich aufzupassen, da ein „Hineinrutschen“ in einen unbefristeten Mietvertrag böse Folgen haben kann. ■

Mag. Patrick Piccolruaz

Vermieter sollten die Laufzeiten von Mietverträgen immer genau im Auge behalten. Sie riskieren sonst, dass sie sich automatisch verlängern.

Mag. Patrick Piccolruaz



Neue Gesellschaftsform

Seit 1. Jänner 2024 gibt es in Österreich eine neue Gesellschaftsform: Die Flexible Kapitalgesellschaft (FlexKapG oder FlexCo) eröffnet Unternehmen einige neue Möglichkeiten.

Die neue Gesellschaftsform basiert auf der GmbH. Überall dort, wo das FlexKapG-Gesetz keine besondere Regelung vorsieht, kommt GmbH-Recht zur Anwendung. Allerdings ist die Gesellschafterstruktur deutlich flexibler als bei der GmbH, und auch die Übertragung von Geschäftsanteilen ist einfacher. Wie auch bei der GmbH haften die Gesellschafter nicht persönlich, sondern nur mit dem Gesellschaftsvermögen.

Mindeststammkapital

Das Mindeststammkapital der FlexKapG liegt bei 10.000 Euro, davon sind mindestens 5.000 Euro bei der Gründung einzubezahlen. Die Mindeststammeinlage liegt bei einem Euro.

Neben normalen Geschäftsanteilen, die mit den üblichen Rechten eines Gesellschafters verbunden sind, gibt es Unternehmenswertanteile. Diese können zum Beispiel an Investoren oder Mitarbeiter ausgegeben werden. Die Besitzer solcher Anteile haben zwar Anspruch auf Anteile am Gewinn, jedoch keine Stimmrechte. Sonstige Rechte, wie zum Beispiel das Informationsrecht, stehen ihnen aber zu. Alle Unternehmenswertanteile zusammen genommen müssen weniger als 25 Prozent des Stammkapitals ausmachen. Im Gesellschaftsvertrag ist vorzusehen, dass Unternehmenswertbeteiligte ein Mitverkaufsrecht haben, wenn die Gründungsgesellschaft ihre Geschäftsanteile mehrheitlich verkauft. Man kann auch vorsehen, dass Unternehmenswertanteile wieder zurückgegeben werden müssen, wenn bestimmte Faktoren eintreten, zum Beispiel, wenn der Mitarbeiter das Unternehmen verlässt.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft eigene Geschäftsanteile halten, was bei der GmbH nicht möglich ist. Diese Anteile kann die FlexKapG dann für Investoren oder sonstige Akquisitionen verwenden.

Vereinfachte organisatorische Regelungen

Im Gesellschaftsvertrag kann bestimmt werden, dass Umlaufbeschlüsse auch ohne individuelles Einverständnis aller Gesellschafter gefasst werden. Für die Anteilsübertragung von Geschäftsanteilen bedarf es keines Notariatsaktes mehr. Auch Rechtsanwälte können die für die Übertragung notwendigen Unterlagen errichten. Neu ist, dass ein Gesellschafter, der mehrere Geschäftsanteile hält, sein Stimmrecht uneinheitlich ausüben kann. Bei der GmbH muss ein Gesellschafter für alle seine Geschäftsanteile immer gleich abstimmen. Die Stimmabgabe per E-Mail ist möglich, aber nur mit der qualifizierten elektronischen Signatur. Ist keine andere Regelung vorgesehen, reicht es aus, dass sich alle stimmberechtigten Gesellschafter an der Abstimmung beteiligen konnten. Ein Mindestquorum ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Diese neue Gesellschaft bringt sicher Vorteile für die österreichische Wirtschaft, vor allem die Möglichkeit der Mitarbeiterbeteiligung oder eine vereinfachte Beteiligung für Investoren bei Startups.

Ab sofort ist es möglich, eine neue Gesellschaft als FlexKapG zu gründen, oder eine bestehende GmbH in eine FlexKapG umzuwandeln. Natürlich kann dann auch die FlexKapG in eine GmbH umgewandelt werden. Gerne beraten wir Sie bei der Gründung und Umfirmierung! ■

Dr. Stefan Müller



Wer Vermögenswerte schon zu Lebzeiten an die nächste Generation übergeben möchte, sollte eine Vielzahl an Fragen klären und auch zukünftige Entwicklungen berücksichtigen. Lassen Sie sich gut beraten!
Dr. Petra Piccolruaz

Immobilienschenkung in der Familie

Um Streitigkeiten vorzubeugen, aber auch um allfälligen zukünftigen Schenkungs- und Erbschaftssteuern auszuweichen, denken immer mehr Menschen daran, Immobilienvermögen bereits zu Lebzeiten an die nächste Generation zu übertragen. Dabei sind eine Reihe von Aspekten zu beachten. Es zahlt sich aus, derartige Überlegungen mit einem erfahrenen Rechtsanwalt zu planen und die ganze Familie einzubeziehen. So muss etwa sichergestellt werden, dass keine Pflichtteilsansprüche anderer Kinder oder des fortlebenden Ehegatten verletzt werden. Außerdem ist es wichtig, den Übergeber gut abzusichern.

Wohnrecht

Soll der Übergeber (und sein Ehepartner) weiter im Haus oder in der Wohnung bleiben, so muss ein Wohnrecht möglichst detailliert ausformuliert und gegebenenfalls mit planlicher Darstellung veranschaulicht werden. Das Wohnrecht gilt normalerweise höchstpersönlich für die Berechtigten. Behält sich der Übergeber vor, das Haus oder die Wohnung zu vermieten, oder auch – zum Beispiel im Falle einer Pension – weiterzubetreiben, kann außerdem ein **Fruchtgenussrecht** vereinbart werden. Dabei ist genau abzugrenzen, wer nach der Übergabe welche Kosten (z.B. laufende Kosten, Instandhaltung, Reparaturen usw.) übernimmt.

Leibrente

Bei einer Leibrente handelt es sich um eine monatliche Zahlung an den Übergeber. Es kann auch zur Bedingung gemacht werden, dass der Übergeber und sein Ehepartner Pflege erhalten. Bei der Ermittlung der Leibrente ist zu beachten, dass man nicht in eine Kaufpreisrente fällt. Je nachdem, wie hoch der Rentenbarwert in Relation zum übergebenen Vermögen ist, muss der Übergeber dann Immobilienertragssteuer zahlen.

Veräußerungs- und Belastungsverbot

Ein Veräußerungs- und Belastungsverbot stellt sicher, dass der Geschenknemer die Liegenschaft zu Lebzeiten des Übergebers weder verkaufen noch mit Pfandrechten oder anderweitig belasten kann. Man kann aber natürlich auch vorsehen, dass Sicherstellungen für notwendige Renovierungsarbeiten erlaubt sind.

Nacherbschaft

Um sicherzustellen, dass das Vermögen auf jeden Fall in der Familie bleibt, kann bei einer Schenkung vereinbart werden, dass derjenige, der das Vermögen (Liegenschaft/Immobilie) bekommt, dieses zwar zu Lebzeiten nutzen kann, es aber im Falle seines Todes einer bestimmten Person vererben muss (Fideikommissarische Substitution). Solche Nacherbschaften können mehr oder weniger streng ausformuliert werden. Es kann vorgesehen werden, dass der Geschenknemer die Immobilie auf jeden Fall an eine bestimmte Person vererben muss, oder nur, wenn sie zu seinem Tod noch vorhanden ist. Dann kann der Geschenknemer zu seinen Lebzeiten frei darüber verfügen.

Vorkaufsrecht

Mit einem Vorkaufsrecht kann sichergestellt werden, dass bei einem späteren Verkauf zum Beispiel Geschwister bevorzugt werden. Falls der Übernehmer verkauft, muss er die Liegenschaft/Immobilie zuerst diesen Berechtigten anbieten. Diese können die Liegenschaft zu einem bereits zuvor bestimmten Preis, oder zu dem Preis, den ein Dritter bezahlen würde, kaufen.

Widerrufsrecht

Alle Übergaben ohne Gegenleistungen können mit einem Widerrufsrecht ausgestattet werden, d.h. die übergebende Partei ist berechtigt, die Schenkung in bestimmten, genau definierten Fällen zu

widerrufen und die Rückübertragung des Eigentums zu verlangen.

Schulden

Vor der Übergabe muss auch geklärt werden, wer allenfalls auf der Liegenschaft haftende Schulden übernimmt. Wird ein Objekt mit Verbindlichkeiten übernommen, kann dies rechtlich als Kauf gewertet werden, weil die noch offenen Schulden eine Gegenleistung darstellen. Es handelt sich zumindest um eine gemischte Schenkung (teilweise Kauf, teilweise Schenkung). Dies kann steuerlich relevant sein und zudem Auswirkungen auf Pflichtteilsansprüche haben.

Um den Übernehmer abzusichern, dass er im Todesfall des Übergebers nicht mit Ansprüchen seiner Geschwister konfrontiert ist, empfiehlt es sich, einen **Pflichtteilsverzicht** zu vereinbaren. Dies geht nur in Form eines Notariatsaktes zwischen dem jeweiligen Kind, welches verzichtet, und dem potenziellen Erblasser (Eltern). Anwälte bereiten solche Pflichtteilsverzichte vor.

Eintragung ins Grundbuch

Die erwähnten Rechte sollten unbedingt ins **Grundbuch** eingetragen werden. Nur dann werden sie gegenüber jedermann wirksam und schützen den Übergeber, falls der Übernehmer stirbt, in Konkurs geht oder es bei einer Scheidung zu einer Vermögensaufteilung kommt.

Wird ein solches Recht zugunsten des Übergebers eingetragen, kann es nur gelöscht werden, wenn der Übergeber zustimmt (oder verstorben ist). Wichtig ist, dass die entsprechenden Rechte an erster Stelle im Grundbuch fixiert werden. Der Übergeber sollte sich daher unbedingt rechtlich beraten lassen, falls zum Beispiel eine Bank wünscht, dass ihr Vorrang eingeräumt wird.

Wie Sie sehen, kann eine Übergabe sehr komplex sein. **Wir beraten Sie gerne!** ■
Dr. Petra Piccolruaz

Dr. Stefan Müller

Dr. Petra Piccolruaz

Mag. Patrick Piccolruaz

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Werdenbergerstraße 38 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18

www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at



Auch das digitale Erbe will geregelt sein

Wer über seinen Nachlass nachdenkt, sollte auch sein digitales Vermächtnis nicht außer Acht lassen. Gemeint sind damit alle digitalen Inhalte, die vererbt werden können, wie etwa Eigentum an Datenträgern, sich darauf befindliche Software, Vertragsverhältnisse mit Online-Dienstleistern, Nutzungsrechte an digitalen Fotos oder auch Rechte an Domains und Webseiten.

Die Mitgliedschaft in sozialen Medien erlischt nicht automatisch mit dem Tod. Je nach Nutzungsbedingungen bleibt ein Account oder Channel auf Instagram und Co in der aktuellen Form erhalten. Das Konto wird, etwa bei Facebook, in den „Gedenkzustand“ versetzt und die Nutzung eingeschränkt. Nutzer können mit dem Plattformbetreiber aber auch vereinbaren, dass ihre Daten nach dem Tod ersatzlos gelöscht werden. Das muss man aber aktiv so regeln.

Vererben von Nutzungsprofilen

Nutzungsprofile stellen einen Vermögenswert dar, handelt es sich doch um Dienstleistungs- oder Kaufverträge in Form von Verbraucherverträgen. Diese sind grundsätzlich vererblich. Nutzungsprofile fallen, auch wenn sie keinen Vermögenswert darstellen wie etwa

Fotos oder Tagebücher, in den Nachlass. Es gibt im Wesentlichen vier Möglichkeiten, mit dem Nachlass umzugehen:

- Erhaltung
- Löschung
- Archivierung
- Übertragung der Daten an Angehörige/dritte Personen

Plattformbetreiber versuchen häufig, die Erbrechte in vordefinierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu beschneiden. Dies kann als benachteiligend qualifiziert und für nichtig erklärt werden.

Was sollte man vorsehen?

Es ist jedem anzuraten, im Zuge einer Testamentserrichtung den Erben mitzuteilen, welche Accounts vorhanden sind und was damit geschehen soll. Die Zugangsdaten (Benutzer-, Kenn- und Passwörter) können als Zusatz zum Testament bei einem Rechtsanwalt hinterlegt werden. Bei Apple gibt es zum Beispiel einen eigenen Nachlasskontakt. Es wird also eine Person bestimmt, die nach dem Tod des Apple-Nutzers auf den Apple-Account zugreifen darf. Dies ist nötig, um Bilder und Daten in der Cloud zu sichern.

Oft ist es einem selbst gar nicht bewusst, wo man überall registriert ist. Um eine möglichst vollständige Liste anzufertigen

zu können, kann es helfen, beim täglichen Surfen zu notieren, welche Dienste man nutzt, auf welchen Seiten man sich einloggt und welche Benutzernamen und Passwörter man jeweils verwendet. Mittlerweile gibt es im Internet zahlreiche Unternehmen, die sich auf die technische Verwaltung des digitalen Erbes spezialisiert haben. Diese bieten zum Beispiel an, Daten oder Passwörter gegen Entgelt in einem digitalen Schließfach aufzubewahren, welches sie im Todesfall für die Erben öffnen.

Diese Form der digitalen Nachlassverwaltung birgt jedoch einige Risiken. So ist oft nicht klar, ob und in welchem Rahmen ein Unternehmen langfristig Sicherheit für die Daten gewährleisten kann, oder ob das Unternehmen zum Zeitpunkt des Todes überhaupt noch besteht. Sollte die Firma ihren Sitz im Ausland haben, verursacht dies unter Umständen zusätzlich juristische Probleme.

Grundsätzlich hat ein Erbe, der weiß, bei welcher Plattform der Verstorbene einen Account hatte, das Recht, von der Plattform die Zugangsdaten zu verlangen. Einen Auskunftsanspruch hätte auch der Gerichtskommissär oder der Notar, der mit der Abwicklung der Verlassenschaft betraut ist.

Mag. Patrick Piccolruaz

Wenn Sie unseren Newsletter „Paragraphen & Mehr“ nicht mehr erhalten wollen, können Sie sich jederzeit per E-Mail an office@pm-anwaelte.at abmelden.



Für Rechtsauskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, Tel. 0043 (0)5552 / 62286-0