



Das Verschenken von Immobilien wird ab 1. Jänner drastisch teurer.

## Immobilien heuer noch übertragen

Wir haben Sie bereits im Frühjahr darüber informiert, dass der Gesetzgeber die Grunderwerbsteuer drastisch erhöhen will. Nun ist es fix: Immobilienübertragungen werden ab 1. Jänner 2016 deutlich teurer.

Der Gesetzgeber berechnet die Steuer bei unentgeltlichen Übertragungen (Schenkung, Erbe) ab diesem Zeitpunkt nämlich vom tatsächlichen Wert. Der bisher gültige - äußerst günstige - Einheitswert als Grundlage für die Berechnung ist gefallen. In den meisten Fällen muss der Wert der Immobilie künftig sogar per Schätzgutachten ermittelt werden.

Der neue Steuersatz wird per Stufenmodell ermittelt: Für die ersten 250.000 Euro müssen 0,5 Prozent, für die nächsten 150.000 Euro zwei Prozent an Steuern abgeliefert werden. Wer Immobilien mit einem Wert von mehr als 400.000 Euro erbt oder als Geschenk erhält, muss 3,5 Prozent Steuern bezahlen. Werden innerhalb von fünf Jahren zwischen denselben Personen weitere Immobilien übertragen, so wird deren Wert für die Berechnung der Steuer zusammengezählt.

### Ehewohnung ausgenommen

Schenkungen oder Erbschaften zwischen Ehepaaren beziehungsweise eingetragenen Partnern bis zu einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern sind steuerfrei, wenn sie zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs dienen. Bei grö-

ßeren Nutzflächen ist nur der Teil, der die 150 Quadratmeter übersteigt, steuerpflichtig.

### Unternehmen

Bei Betriebsübergaben winken ebenfalls höhere Steuern, da auch hier künftig der Verkehrswert der Liegenschaft als Berechnungsgrundlage dient. Erfolgt die Übergabe unentgeltlich, steht unter gewissen Voraussetzungen ein Freibetrag von 900.000 Euro zu. Die Steuer selbst ist mit 0,5 Prozent gedeckelt. Besitzt eine Gesellschaft eine Immobilie, wird bei einer „Anteilsvereinigung“ Grunderwerbsteuer fällig.

### Immobilienvertragssteuer

Zusätzlich zur Grunderwerbsteuer schöpft der Staat bei einem Verkauf den Wertzuwachs, der zwischen Erwerb und Veräußerung entstanden ist, steuerlich ab. Bisher mussten je nach Art und Geschichte der Immobilie 3,5 beziehungsweise 15 Prozent des Verkaufserlöses oder 25 Prozent des Wertzuwachses abgeliefert werden. Diese Sätze wurden durchgängig auf 4,2 und 18 beziehungsweise auf 30 Prozent erhöht. Der zweiprozentige Inflationsabschlag, der bei der Veräußerung ab dem elften Besitzjahr geltend gemacht werden konnte, wurde gestrichen.

Wer also Immobilienübertragungen plant, sollte insbesondere Schenkungen unbedingt noch in diesem Jahr abwickeln.



### Neue Spielregeln für Ferienwohnungen

Als bekannt wurde, wie diverse Gemeinden eine schwammige Formulierung im Raumplanungsgesetz interpretiert haben, war für Aufregung gesorgt. Dann schaltete sich auch noch die EU-Kommission ein und verstärkte den Druck auf den Landtag. Nun ist das Ferienwohnungswesen neu geregelt. Der Landtag hat sich wirklich Mühe gegeben, Umgehungsmöglichkeiten auszuschalten. „Findige Köpfe“ werden wahrscheinlich aber auch in Zukunft das eine oder andere Schlupfloch ausmachen.

Bei der Überarbeitung des Erbrechts hat der Bundesgesetzgeber flexibel auf Vorschläge aus der Praxis reagiert. Man kann durchaus von einer Jahrhundert-Reform reden. Parallel dazu hat auch die EU die Zuständigkeit bei länderübergreifenden Verlassenschaften geregelt.

Die nun endgültig beschlossene Reform der Grunderwerbsteuer ist hingegen ein trauriges Kapitel. In dieser Ausgabe gehen wir nochmals auf die wichtigsten steuerlichen Neuerungen bei Immobilientransaktionen ein.

Dr. Stefan Müller

# Erbrecht: Änderungen der EU und in Österreich

Mit August 2015 trat die europäische Erbrechtsverordnung in Kraft. Nun knüpft sich das anzuwendende Recht für eine Verlassenschaft nicht mehr an die Staatsangehörigkeit des Verstorbenen. Es gilt vielmehr das Erbrecht jenes Staates, in dem der letzte gewöhnliche Aufenthaltsort des Verstorbenen war. Zwei Personengruppen sind hier betroffen:

- Für Nichtösterreicher, die ihren Lebensmittelpunkt in Österreich haben, gilt jetzt österreichisches Erbrecht.
  - Für österreichische Staatsangehörige, die ihren gewöhnlichen Lebensaufenthalt in einem anderen EU-Staat haben, ist das Erbrecht dieses Staates anzuwenden.
- Wer auf Nummer sicher gehen möchte, kann aber auch in einem Testament eine ausdrückliche Rechtswahl vorsehen.

## Novelle in Österreich

In Österreich wird das 200 Jahre alte Erbrecht per 1. Jänner 2017 wesentlich verändert. Das Parlament hat im Juli ei-

ner entsprechenden Novelle zugestimmt. So genügt es künftig nicht mehr, dass der Erblasser ein Testament, das nicht handschriftlich geschrieben ist, nur unterschreibt. Er muss zusätzlich in dem Testament handschriftlich festhalten, dass dies tatsächlich sein letzter Wille ist. Die drei notwendigen Zeugen müssen die Urkunde so unterfertigen, dass ihre Identität später feststellbar ist (also zumindest mit Geburtsdatum).

Auch das Pflichtteilsrecht wird geändert. Während früher Eltern und Großeltern zum Zug kamen, wenn keine Kinder vorhanden waren, steht künftig nur mehr Kindern und Ehegatten ein Pflichtteil zu. Außerdem wird ein „außerordentliches Erbrecht“ für Lebensgefährten eingeführt. Wenn es dem Erben nicht möglich ist, die Pflichtteile sofort auszuzahlen, hat er künftig die Möglichkeit, diese in Raten „abzustottern“. Die Auszahlung kann sogar bis zu fünf Jahre bzw. per Gerichtsbeschluss länger gestundet werden. Au-



Am 1. Jänner 2017 tritt eine Novelle des österreichischen Erbrechts in Kraft.

Berdem haben nahe Angehörige, die den Erblasser in der letzten Phase vor dem Tod gepflegt haben, künftig Anspruch auf einen Ausgleich.

Auch die übrigen Bestimmungen im Erbrecht wurden modernisiert und besser nachvollziehbar dargestellt. Wir werden Sie dazu im Detail informieren.

Dr. Stefan Müller

## Das Vorkaufsrecht und seine Tücken

In Liegenschaftsverträgen kommt es oft vor, dass dem Verkäufer oder einer andern Person (zum Beispiel Geschwistern) die Möglichkeit eingeräumt wird, dass diese die Liegenschaft im Falle eines Verkaufs erwerben können. Die Besitzer versuchen manchmal, das Vorkaufsrecht zu umgehen, indem sie die Liegenschaft in eine Gesellschaft einbringen, tauschen oder Geschäftsanteile verkaufen. Immer wieder hatte der Oberste Gerichtshof in Fällen mit hohen Scheinangeboten oder fingier-

ten Tauschgeschäften und Schenkungen zu entscheiden. Wird zum Beispiel ein Tauschvertrag vorgeschoben, um einen Vorkaufsfall nicht auszulösen, sieht die Rechtsprechung den Vorkaufsfall dennoch als ausgelöst. Der Oberste Gerichtshof hat in solchen Fällen entschieden, dass nicht der Tauschvertrag ungültig wird, sondern vielmehr der Vorkaufsberechtigte die Liegenschaft um den Wert der eingetauschten Sache einlösen kann.

Es lohnt sich also, vorab im Vertrag möglichst viele Dinge klar zu stellen.

### Umfang des Vorkaufsrechts

So können etwa auch unentgeltliche Übertragungen als Vorkaufsfall vereinbart werden. Im Vertrag muss dann aber auch klar festgehalten sein, zu welchem Preis der Vorkaufsberechtigte die Liegenschaft erwerben kann. Es kann auch vereinbart werden, dass der Vorkaufsberechtigte im Falle eines Verkaufs ebenfalls nicht den angebotenen Verkaufspreis, sondern nur einen vorab festgelegten Preis zahlen muss.

### 30 Tage Frist bei Verkaufsabsicht

Möchte der Besitzer die Liegenschaft an einen Dritten verkaufen, muss er den Vorkaufsberechtigten über sämtliche Konditionen, die der Dritte anbietet, informieren. Dieser hat dann 30 Tage Zeit, sein Vorkaufsrecht auszuüben. Sind keine speziellen Konditionen vereinbart – muss er dieselben Leistungen erbringen oder zusichern. Der Vorkaufsberechtigte muss den vollständigen Kaufpreis entrichten. Der Nachweis einer Bankgarantie ist aber ausreichend. Im Falle, dass der Kaufpreis erst später zu bezahlen ist, reicht es aus, den Kaufpreis sicherzustellen oder treuhänderisch zu hinterlegen.

Erfährt der Vorkaufsberechtigte vom Kaufvertrag, obwohl ihm die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht angeboten wurde, muss er sofort handeln. Um sich gegenüber allfälligen Schadenersatzansprüchen abzusichern, muss der Verkäufer seinen möglichen Vertragspartnern unbedingt mitteilen, dass ein Vorkaufsrecht besteht und dieses allenfalls eingelöst werden kann.



Dr. Petra Piccolruaz: „Eine anwaltliche Unterstützung ist bei der Formulierung und beim Einlösen des Vorkaufsrechts unbedingt zu empfehlen.“

## Neuregelung: Ferienwohnungen in Vorarlberg



Die Landesregierung hat die Widmung von Ferienwohnungen neu geregelt.

Unschärfe Bestimmungen in Bezug auf das Ferienwohnungswesen sind in der Vergangenheit großzügig ausgelegt worden. Dies hat nicht nur in der Öffentlichkeit hohe Wellen geschlagen, sondern auch dazu geführt, dass die EU-Kommission ein EU-Vertragsverletzungsverfahren einleitete. Der Landtag hatte also allen Grund, diesbezügliche Bestimmungen zu reformieren. Es galt, den Begriff Ferienwohnung klar zu definieren und die behördlichen Verfahrenswege zu präzisieren und transparenter zu machen.

Grundsätzlich sind Ferienwohnungsgebiete im Bau-/Wohngebiet in Flächenwidmungsplänen ausdrücklich auszuweisen. Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung und tritt erst nach entsprechender Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und Genehmigung durch die Landesregierung in Kraft. Bisher konnte eine Gemeinde bei Vorliegen von „besonders berücksichtigungswürdigen Gründen“ Ausnahme-Ferienwohnungen genehmigen. Diese Ausnahme-Genehmigungen wurden im Gemeindevorstand, der nur aus wenigen Mitgliedern besteht, beschlossen. Die Entscheidungsgründe blieben geheim. In Zukunft müssen solche Verfahren von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung behandelt werden.

In detailliert aufgezählten Fällen kann die Nutzung bestehender Flächen umgewidmet werden. Ob die erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind, muss aber

urkundlich dokumentiert werden. Außerdem können Auflagen oder Bedingungen ausgesprochen werden. Die Bewilligung wird mittels Bescheid erteilt und kann auch widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen für die Genehmigung nicht mehr gegeben sind.

In einem Ferienwohnungs-Kataster muss der Bürgermeister nun genau festhalten, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen die Genehmigung erteilt wurde. Außerdem sind der Name und die Adresse des Eigentümers aufzuführen. Erlischt die Bewilligung zur Nutzung als Ferienwohnung, ist die betreffende Wohnung aus dem Verzeichnis zu streichen. Die Landesregierung legt fest, wie viele Ferienwohnungen in einer Gemeinde im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche errichtet werden dürfen. Sie kann dabei strukturschwache Gebiete bevorzugen.

### Abgrenzung zur Privatzimmervermietung

Als Ferienwohnung gelten generell Wohnungen und Wohnräume, die nicht der Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes dienen. Sie werden nur während des Urlaubs, der Ferien oder zu sonstigen Erholungszwecken zeitweilig genutzt. Wenn die Besitzer vortäuschten, dass eine Wohnung zur gewerblichen Beherbergung oder zur Privatzimmervermietung genutzt wird, war es für die Behörde oft schwer zu beweisen, dass es sich um eine (verbotene) Ferienwohnung handelte. Deshalb hat der Gesetzgeber nun festgelegt, dass es sich nur dann um eine Privatzimmervermietung handeln kann, wenn tagsüber ständig eine Ansprechperson anwesend ist.

### Sondergenehmigungen

Wohnflächen dürfen in Zukunft nur mehr dann als Ferienwohnungen gewidmet wer-

den, wenn klar definierte Voraussetzungen erfüllt sind. Erbt jemand eine Wohnung, die er nicht als Hauptwohnsitz nutzen kann, kann ihm die Möglichkeit eingeräumt werden, diese als Ferienwohnung zu nutzen. Dieses Privileg steht allerdings nur gesetzlichen Erben (Kinder oder Ehegatten) zu. Ebenso ist eine Umwidmung möglich, wenn sich beim Eigentümer die Lebensumstände so ändern, dass er die Wohnung nicht mehr ständig nutzen kann. Der Besitzer muss allerdings zum Kreis der gesetzlichen Erben des vorherigen Eigentümers gehören (auch, wenn dieser noch lebt). Dies ist etwa der Fall, wenn die Wohnung an den Sohn verschenkt wurde, dieser sie aber nicht als Hauptwohnsitz nutzen kann. Für Hoteliers wurde die Möglichkeit geschaffen, durch den Verkauf beziehungsweise die Umwidmung von Wohnraum in Ferienwohnungen, zu (zusätzlichem) Eigenkapital zu kommen. Es dürfen allerdings maximal zehn Prozent der Flächen umgewidmet werden. Außerdem müssen „wirtschaftliche Gründe“ für die Errichtung oder Aufrechterhaltung des Beherbergungsbetriebs vorliegen.

Sehr strenge Auflagen gibt es bei der Sonderregelung für Maisäß, welche generell aber nun Umbauten, die ein komfortableres Wohnen ermöglichen, erlaubt.



Mag. Patrick Piccolruaz: „Der Gesetzgeber hat sich alle Mühe gegeben, Schlupflöcher zu schließen. Der Druck auf den Ferienwohnungsmarkt ist aber weiter hoch.“

## Haftpflicht haftet für Unfälle im Hochgebirge

Hochgebirgstouren - allein oder in Gruppen - seien in Österreich nicht ungewöhnlich, erklärten die Richter des Obersten Gerichtshofes (7 Ob 171/14 v). Es handle sich um eine Form der Sportausübung, die zu den versicherten Gefahren des täglichen

Lebens zähle und von Haushaltsversicherungen gedeckt sind.

Den Anlass für dieses Urteil lieferte ein staatlich geprüfter Bergführer, der für den österreichischen Alpenverein gelegentlich geführte Touren unternahm. Als sich eine

Teilnehmerin bei einer Hochgebirgstour verletzte, verlangte sie Schadenersatz. Durch dieses Urteil der Obersten Richter wurde die Haushaltsversicherung des Bergführers verpflichtet, diese Leistungen zu übernehmen. Mag. Johannes Sander



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

## Scheidung in Unternehmerfamilien

Die Aufteilung des ehelichen Vermögens bei der Scheidung ist immer heikel. Betreibt einer der Ehegatten ein Unternehmen, wird die Sache noch komplizierter: Gemäß Ehegesetz fällt nämlich ein Unternehmen, sowie alles was dazugehört, nicht in die Aufteilungsmasse. Dazu zählen etwa auch Aktienpakete, die nicht reine Wertanlagen darstellen.

Zweck dieser Vorschrift ist es, den Bestand eines lebensfähigen Unternehmens nicht zu gefährden. Die Rechtsprechung definiert ein Unternehmen als eine auf Dauer angelegte wirtschaftlich selbstständig organisierte Erwerbseinheit. Auf die Größe kommt es nicht an. Die Abgrenzung ist fließend. Indizien für das Vorliegen einer wirtschaftlich selbstständigen Tätigkeit sind etwa ein beträchtlicher Organisationsaufwand, eine gewisse Büroorganisation, Buchhaltung oder vorhandenes Umlaufvermögen.

Auch alle Dinge, die einem Unternehmen „gewidmet“ sind, muss der Unternehmer nach der Scheidung nicht mit seinem Ehepartner teilen. Dies betrifft etwa Firmen-

wagen, Lebensversicherungen, die zu Gunsten des Unternehmens abgeschlossen wurden, aber auch gemeinsam erworbene Liegenschaften, wenn sie als Unternehmenssitz benutzt werden oder damit Unternehmenskredite besichert sind. Der Unternehmerehegatte hat relativ großen Gestaltungsspielraum. Allerdings kommt der Ehewohnung immer Vorrang zu.

### Ehevertrag schützt vor Übervorteilung

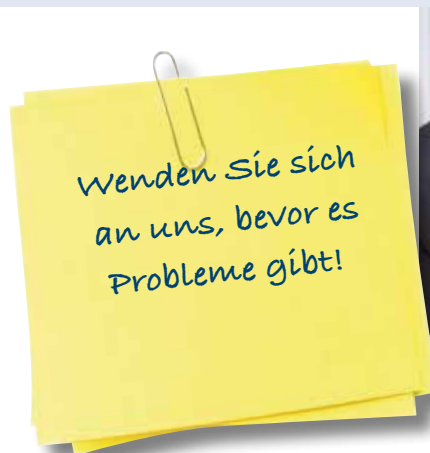
Für den rechtsunkundigen Ehepartner, der Arbeitskraft oder Geldmittel in den Aufbau des Unternehmens des Partners steckt, kann das zu einem bösen Erwachen führen. Ist die Ehe in der Krise, kann der Unternehmer etwa noch Dinge aus dem ehelichen Gebrauchsvermögen dem Unternehmen widmen oder Eheersparnisse dorthin transferieren. Der Partner bekommt maximal einen „angemessen vermögensrechtlichen Ausgleich“, wenn das Unternehmen aus ehelichen Ersparnissen aufgebaut wurde, oder Unternehmensteile daraus stammen.



*Gerade in Unternehmerkreisen ist ein Ehevertrag sehr zu empfehlen.*

Zur Vermeidung von späteren Rosenkriegen macht es Sinn, diese Dinge in einem Ehevertrag, einer Vorwegvereinbarung nach dem Ehegesetz oder einem Gesellschaftsvertrag genau zu regeln. Das Familienänderungsgesetz sieht hierzu neue Möglichkeiten vor. Vor Erstellung einer solchen Vereinbarung ist eine interdisziplinäre Beratung (unternehmens-, gesellschafts- und familienrechtlich) – allenfalls auch unter Beiziehung des Steuerberaters – notwendig. Wir machen in unserer Kanzlei mit dieser Vorgangsweise seit Jahren beste Erfahrungen.

Dr. Petra Piccolruaz



Dr. Roland Piccolruaz em.  
Dr. Stefan Müller  
Dr. Petra Piccolruaz  
Mag. Patrick Piccolruaz  
RAA Mag. Johannes Sander

Rechtsanwälte PICCOLRUAZ & MÜLLER



A-6700 Bludenz · Bahnhofstraße 8 · Tel. 0043 (0)5552 62286-0 · Fax DW 18  
www.pm-anwaelte.at · office@pm-anwaelte.at