

RATGEBER

Mit
Steuerreform
2015/2016

Rainer/Stingl

Immobilien richtig weitergeben

vererben, verschenken, übertragen



3. Auflage

MANZ 
recht.verständlich

MANZ RATGEBER

Immobilien richtig weitergeben

Immobilien richtig weitergeben

vererben, verschenken, übertragen

von

Dr. Herbert Rainer

Prof. Ing. Mag. Walter Stingl

3. Auflage

MANZ 

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sämtliche Angaben in diesem Werk erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr; eine Haftung der Autoren sowie des Verlages ist ausgeschlossen.

ISBN 978-3-214-08878-1

© 2015 MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien
Telefon: (01) 531 61-0
E-Mail: verlag@manz.at
www.manz.at

Covernachweis: © carballo-shutterstock.com, ISB31-fotolia.com
Satzherstellung: Petry & Schwamb, Freiburg
Druck: CPI books GmbH, Leck

VORWORT

Eine Studie der Arbeiterkammer hat ergeben, dass 46 % der erbten bzw. vererbten Vermögenswerte in Österreich auf **Häuser, Eigentumswohnungen** und **Grundstücke** entfallen. Nur etwa ein Drittel ist Geldvermögen, der Rest entfällt auf Betriebsvermögen, Land und Forstwirtschaft und sonstige Werte wie Autos, Kunstgegenstände etc.

Das gesamte Immobilienvermögen der Haushalte beträgt rund 880 Milliarden Euro. Daraus ergibt sich ein beträchtliches Potenzial an Schenkungen und Erbschaften (OeNB, 2010a, S.35).

Sparbücher, Anleihen und Anleihefonds sind per Gesetz von der Erbschaftssteuer befreit. Durch die Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer per 1.8.2008 wurden auch Bargeld, Kunstgegenstände, Münzsammlungen, etc. steuerfrei übertragbar, allenfalls ist eine Schenkungsmeldung beim Finanzamt zu erstatten.

Immobilien wurden ab 1.8.2008 bei unentgeltlichen Übertragungen zwar nicht mehr der Erbschaftssteuer unterworfen, es fielen aber Grunderwerbsteuer und Gerichtskosten von unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen an, je nachdem, ob innerhalb oder außerhalb des Familienverbandes weitergegeben wurde. Bis 31.5.2014 gab es eine einheitliche Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuerbelastung, nämlich den Einheitswert. Ab 1.6.2014 bis 31.12.2015 ist bei Übertragungen außerhalb des Familienverbandes bereits der „Gemeine Wert“, demnach der Verkehrswert für die Grunderwerbsteuerbemessung heranzuziehen. Da die Einheitswerte sehr niedrig sind, ist die unentgeltliche Übertragung von Liegenschaften innerhalb des Familienverbandes bis 31.12.2015 stark begünstigt, außerhalb des Familienverbandes jedoch stark belastet. Mit dem beschlossenen Steuerreformgesetz 2015/2016 wurden die Vorteile, die unentgeltliche Übertragungen von Immobilien im Familienverband bis 31.12.2015 noch genießen, gestrichen und ein neues System eingeführt.

Immobilien steuerlich richtig weiterzugeben oder zu vererben, ohne dem Fiskus einen unnötig großen Anteil zu überlassen, ist demnach für

den Immobilieneigentümer besonders wichtig. Das Motto „Hinter mir die Sintflut“ ist für jemanden, der Immobilienbesitz geschaffen oder erhalten hat, wohl nicht der richtige Ansatz.

Beispielsweise besteht bei insgesamt 1,5 Mio. Ein- und Zweifamilienhäusern in Österreich im Erbfall oftmals das Problem, dass bei mehreren Nachkommen das Erbe zu teilen ist. Da aber ein Haus nicht unbegrenzt teilbar ist, bleibt häufig als einzige Lösung der Verkauf. Wenn zudem noch alte Kredite offen sind oder Hypotheken die Liegenschaft belasten, bleibt oftmals nur wenig von der schönen Erbschaft über. Um den Angehörigen oder anderen Erben eine Unmenge an Scherereien zu ersparen, ist es daher sehr wichtig, die Erbfolge rechtzeitig zu regeln.

Vielfach ist es tatsächlich steuerrechtlich günstiger, bereits zu Lebzeiten die künftige Erbschaft in Form einer Schenkung vorwegzunehmen und Liegenschaften und Unternehmungen mit Immobilien bereits zu Lebzeiten zu übertragen. Die Verfügungsmöglichkeit muss dadurch nicht besonders eingeschränkt sein, wenn man etwa das steuerrechtlich durchaus empfehlenswerte Instrumentarium der Fruchtgenussberechtigung oder der Einräumung eines Wohnrechtes nutzt.

Die politische Diskussion um die Wiedereinführung einer Erbschafts- und Schenkungssteuer bzw. Vermögenssteuer ist nicht beendet, sodass auch unter diesem Gesichtspunkt Handlungsbedarf gegeben ist.

Dieser Ratgeber befindet sich rechtlich und steuerlich auf dem aktuellen Stand und berücksichtigt insbesondere auch die Europäische Erbrechtsverordnung (im Überblick) sowie das Steuerreformgesetz 2015/2016. Das Erbrechts-Änderungsgesetz 2015 wurde zwar am 30.7.2015 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht, tritt aber im Wesentlichen erst am 1.1.2017 in Kraft und wurde daher in diesen Ratgeber noch nicht eingearbeitet.

Damit sollten Sie für eine Übertragung Ihrer Immobilie bestens gerüstet sein.

Wien, im September 2015

Dr. Herbert Rainer

Prof. Ing. Mag. Walter Stingl

DIE AUTOREN

Dr. Herbert Rainer ist Rechtsanwalt und Partner in der Mayrhofer & Rainer Rechtsanwälte KG in Wien. Er ist Jahrgang 1957, wurde in Lienz (Osttirol) geboren und war während seines Studiums u. a. Vorsitzender der Österreichischen Hochschülerschaft.

Die Bereiche Immobilien und Hausverwaltungen, Wohnungseigentum und Mietrecht sind Schwerpunkte seiner Tätigkeit. Daneben ist er auch mit wirtschafts-, und verwaltungsrechtlichen Fragen beschäftigt.

Von Dr. Rainer sind folgende Ratgeber erschienen: „Mieten & Vermieten“ (Verlag Manz), „Wohnungseigentum“ (Verlag Manz). Dr. Rainer ist auch Herausgeber von „Handbuch des Miet- und Wohnrechts“ (Praxis-handbuch in Loseblattform/Verlag Manz) sowie des Praxishandbuchs zum Immobilienmaklerrecht (Verlag Manz).

Weiters ist Dr. Rainer Herausgeber von „immolex“ (ebenfalls Verlag Manz), einer seit 1997 monatlich erscheinenden Fachzeitschrift zum Miet- und Wohnrecht.

Dr. Rainer ist auch mit einer Vielzahl von einschlägigen Seminaren, Vorträgen und Fachartikeln zum Thema Wohnrecht hervorgetreten.

Kontaktadresse:

Dr. Herbert Rainer

Mayrhofer & Rainer Rechtsanwälte KG

A-1060 Wien, Theobaldgasse 19/4. Stock

Tel: +43(1) 513 47 65, Fax: +43(1) 513 47 67

E-Mail: herbert.rainer@real-law.at

www.real-law.at

Prof. Ing. Mag. Walter Stingl ist als Steuerberater und Immobilienverwalter in Wien tätig. Zu seinem großen Tätigkeitsbereich gehört außerdem die Arbeit als Vortragender, als Leiter der Arbeitsgruppe „Vermietung und Verpachtung, Immobilienbesteuerung“ des Fachsenates der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und als Lektor der Universität Krems.

Zusätzlich ist er Autor zahlreicher Publikationen zu Themen des Miet- und Steuerrechts.

Weiters ist Mag. Stingl Herausgeber von „Handbuch Immobilien & Steuern“ (Praxishandbuch in Loseblattform und auf CD-ROM, Verlag Manz) und Mitautor der Werke „Handbuch des Miet- und Wohnrechts“ sowie „Bauträger-Handbuch“ (beide Verlag Manz).

Kontaktadresse:

Prof. Ing. Mag. Walter Stingl
Steuerberater und Immobilientreuhänder
A-1100 Wien, Laxenburger Straße 83
Tel: +43 (1) 604 01 51-0, Fax: +43 (1) 604 01 5-25
E-Mail: office@stingl.com

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	5
Die Autoren	7
FRAGEN, DIE SIE SICH STELLEN SOLLTEN	17
1. Soll Vermögen vor dem Erbfall, etwa im Wege einer Schenkung, vorzeitig übertragen werden?	18
2. Muss ich überhaupt eine letztwillige Verfügung treffen?	18
3. Wann soll ich eine letztwillige Verfügung treffen?	19
4. Was kann ich als Erblasser bestimmen?	19
5. Worauf muss ich als Erblasser besonders achten?	19
6. Soll ich als Erblasser Hilfe in Anspruch nehmen?	20
7. Wo soll ich meine letztwillige Verfügung aufbewahren?	20
8. Ist das errichtete Testament noch aktuell?	20
9. Soll ich einen Erbvertrag errichten?	21
10. Wohnen Sie in einem anderen EU-Staat?	21
11. Was ändert sich ab 1.1.2017?	21
ERBRECHT	23
I. Grundbegriffe des Erbrechts	23
1. Erbrecht	23
2. Erblasser	23
3. Erbe	23
4. Verlassenschaft (Nachlass)	25
5. Erbschaft	25
6. Arten von Erbrecht	26
7. Vermächtnis (Legat)	26

Inhaltsverzeichnis

8.	Erwerb der Erbschaft	26
9.	Erbanfall.	26
10.	Erbantrittserklärung.	27
11.	Einantwortung	27
12.	Gesamtrechtsnachfolge	27
13.	Einzelrechtsnachfolge.	27
II.	Gesetzliche Erbfolge	28
1.	Eintritt der gesetzlichen Erbfolge	28
2.	Die gesetzlichen Erben.	28
3.	Die gesetzliche Erbfolge.	28
4.	Der Ehegatte bzw. eingetragene Partner	28
5.	Die Linien	30
6.	Die gesetzliche Erbfolge.	31
7.	Grenzen der gesetzlichen Erbfolge.	35
8.	Gesetzliches Erbrecht legitimierter Kinder.	35
9.	Gesetzliches Erbrecht unehelicher Kinder	35
10.	Gesetzliches Erbrecht adoptierter Kinder.	35
11.	Heimfallsrecht des Staates	36
12.	Abweichungen von der gesetzlichen Erbfolge	36
III.	Testament, letzter Wille	36
1.	Der letzte Wille	36
2.	Arten der letztwilligen Verfügung	36
3.	Testament.	37
4.	Kodizill.	37
5.	Reihenfolge zwischen letztem Willen und gesetzlicher Erbfolge.	37
6.	Auslegung des letzten Willens	37
7.	Einsetzung eines oder mehrerer Erben	38
8.	Fehler des Erblassers – Korrektur.	38
9.	Erben, die als „eine Person“ gelten	39
10.	Anwachsung	39
11.	Erbeinsetzung	40
12.	Die Erklärung des letzten Willens	40
13.	Ungültigkeit des letzten Willens, Testierunfähigkeit.	40
14.	Formen des letzten Willens.	41
15.	Zeugen	44

16.	Nichteinhaltung von Formvorschriften.....	44
17.	Das gemeinsame und wechselseitige Testament	44
18.	Das wechselbezügliche Testament	45
IV.	Erbvertrag, Schenkung auf den Todesfall	45
1.	Erbvertrag	45
2.	Fruchtnießung (Fruchtgenuss) auf den Todesfall	46
3.	Verkauf oder Schenkung einer Erbschaft, Erbverzicht zu Gunsten Dritter	47
4.	Schenkungen auf den Todesfall.....	47
5.	Übernahmsrecht (Aufgriffsrecht).....	48
V.	Vermächtnis	49
1.	Vermächtnis.....	49
2.	Gesetzliches Vorausvermächtnis	49
3.	Uneigentliches Vorausvermächtnis	50
4.	Die Entrichtung der Vermächtnisse.....	50
5.	Untervermächtnis.....	50
6.	Verteilung des Vermächtnisses	51
7.	Arten von Vermächtnissen	51
8.	Vermächtnisse im Zusammenhang mit Liegenschaften.....	52
9.	Recht des Vermächtnisnehmers auf das Vermächtnis.....	52
10.	Erfüllung des Vermächtnisses.....	52
VI.	Einschränkung und Aufhebung des letzten Willens	53
1.	Bedingungen	53
2.	Erfüllung möglicher und erlaubter Bedingungen	53
3.	Bedingung der Nichtverheiratung	54
4.	Auflage	54
5.	Unterschied Bedingung – Auflage	54
6.	Erfüllung einer Auflage	55
7.	Strafvermächtnis.....	55
8.	Aufhebung einer letztwilligen Anordnung	55
9.	Bestreitungsverbot	56
10.	Stillschweigender Widerruf.....	57
11.	Aufleben früherer letztwilliger Anordnungen	57
12.	Vermutung des Widerrufs eines Vermächtnisses.....	57

VII. Pflichtteil, Enterbung	58
1. Definition des Pflichtteils	58
2. Pflichterbe (Noterbe)	58
3. Höhe des Pflichtteils	58
4. Verlust/Minderung des Anspruchs auf den Pflichtteil	59
5. Enterbung, Erbnunwürdigkeit	59
6. Hinterlassung des Pflichtteils	61
7. Forderungen der Pflichterben	61
8. Stillschweigende rechtliche Enterbung	62
9. „Ausmessen“ des Pflichtteiles	62
10. Berechnung des Pflichtteils	62
11. Anrechnung auf den Pflichtteil	63
12. Unterhaltsanspruch des enterbten Pflichterben	64
13. Unterhaltsanspruch des überlebenden Ehegatten	65
VIII. Ersatz- und Nacherben	65
1. Ersatzerbe	65
2. Nacherbe	66
3. Auslegung von Ersatz- und Nacherbschaft	67
4. Erlöschen der Nacherbschaft	67
IX. Sonderfall: Wohnungseigentum der Partner im Todesfall ..	68
1.Fall: Die Partner haben keine Vereinbarung abgeschlossen ...	68
2.Fall: Die Eigentümerpartner schließen eine Vereinbarung. ...	73
X. Verjährung	77
XI. Verlassenschaftsverfahren	78
1. Anzeige des Todesfalls	78
2. Todfallsaufnahme durch den Gerichtskommissär	78
3. Aufforderung zur Erbantrittserklärung	78
4. Abgabe der Erbantrittserklärung durch die Erben	78
5. Errichtung des Inventars durch den Gerichtskommissär	78
6. Abgabe der Vermögenserklärung	79
7. Einantwortung, Endbeschluss	79
8. Bezahlung der Steuern und Gebühren, Unbedenklich- keitsbescheinigung	79
9. Eintragung in das Grundbuch	79

SCHENKUNG	81
I. Begriff – was versteht man unter Schenkung?	81
II. Allgemeine Bestimmungen	81
1. Form der Schenkung	81
2. Schenkung ohne Einhaltung der Form	82
3. Gegenstand der Schenkung	82
4. Widerruf	83
5. Haftung des Geschenkgebers	84
III. Besondere Gestaltungsmöglichkeiten	85
1. Gemischte Schenkung	85
2. Schenkung unter Auflage	85
3. Schenkung unter Vorbehalt bestimmter Rechte	86
4. Schenkung auf den Todesfall	89
5. Schenkungsvertrag mit Minderjährigem	91
6. Schenkungsvertrag zwischen Ehegatten bzw. eingetragenen Partnern	93
7. Schenkung unter Lebensgefährten	94
STEUERN	95
I. Haftung der Erben für Steuerschulden	95
II. Erbschaftssteuer/Schenkungs meldung/ Grunderwerbsteuer	96
1. Schenkungs meldung	96
2. Grundstücksschenkung und -vererbung	97
3. Wertermittlung und Bemessungsgrundlage Grund- erwerbsteuer	98
4. Gemischte Schenkung	105
5. Übertragung gegen Rente	114
6. Steuerbefreiungen von der Grunderwerbsteuer	116
7. Erbschafts sonderfälle und Verkehrssteuern	117
8. Erbschaftssteuern im Ausland	118
9. Meldepflicht beim Finanzamt	119
10. Schenkung unter Auflage, mit Belastung, gemischte Schenkung ..	120
11. Teilung des Nachlasses	120

III. Einkommensteuer	121
1. Einkommensteuer und unentgeltliche Übertragung von Immobilien	121
2. Nachversteuerung – „besondere Einkünfte“	122
3. Spekulationsgewinn/Immobilienveräußerung	122
4. Besteuerung von Immobilienveräußerungen ab 1.4.2012 bzw. 1.1.2016	124
5. Veräußerung von Grundstücken des Privatvermögens	125
6. Mitteilung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer	129
7. Hauptwohnsitzbefreiung	134
8. Selbst hergestellte Gebäude	136
9. Grundstücksveräußerung und Betriebsvermögen (Grundsätze)	139
10. Spekulationsgewinn bei Tausch	142
IV. Umsatzsteuer	142
1. Allgemeines	142
2. Vorsteuerberichtigung/Umsatzsteuer-Option	143
3. Liegenschaftsschenkung und Umsatzsteuer	148
V. Empfehlenswerte steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. ...	154
1. Geldvermögen verschenken	154
2. Sparguthaben und Wertpapiere nur vererben	154
3. Immobilien statt Geld verschenken?	154
4. Verbesserung des Grades der Verwandtschaft aus steuerlicher Sicht	155
5. Gemischte Schenkung	157
6. Weitergabe einer Immobilie unter Einräumung eines Fruchtgenuss- oder Wohnrechts	157
7. Weitergabe einer Immobilie bei gleichzeitiger Vereinbarung einer Versorgungsrente	158
8. Bildung gemeinsamen Vermögens	158
9. Einbringung in eine Stiftung	158
PRIVATSTIFTUNG	161
I. Zivilrecht.	161
1. Allgemeines	161

2.	Privatstiftung unter Lebenden	162
3.	Privatstiftung von Todes wegen	162
4.	Inhalt einer Stiftungsurkunde	162
5.	Das Ende einer Stiftung	163
II.	Steuerliche Fragen	163
1.	Grunderwerbsteuer	163
2.	Einkommensteuer	163
3.	Stiftung von Liegenschaften aus dem Privatvermögen des Stifters	165
4.	Stiftung von Liegenschaften aus dem Betriebsvermögen des Stifters	165
5.	Die Besteuerung der Stiftung	166
6.	Besteuerung des Begünstigten	167
7.	Auflösung der Stiftung	167
8.	Widerruf der Privatstiftung	167
9.	Umsatzsteuer	167
UNTERNEHMEN		169
I.	Planung einer optimalen Unternehmensnachfolge	169
1.	Rechtzeitige Festlegung des Nachfolgers	169
2.	Wirtschaftliche Absicherung des Übergebers	169
3.	Vermeidung ungleicher Vermögensverteilung	170
4.	Auswahl der richtigen Rechtsform	171
5.	Berücksichtigung gewerberechtlicher Fragen	171
6.	Berücksichtigung unternehmensrechtlicher Haftungen	172
7.	Vorsorge für den entstehenden Finanzbedarf	172
8.	Anpassung der Gesellschaftsverträge an die geplante testamentarische Regelung (oder umgekehrt)	173
9.	Achtung bei minderjährigen Erben	173
10.	Bestellung eines Testamentsvollstreckers	173
II.	Steuerliche Fragen bei Unternehmensnachfolge	174
1.	Einkommensteuer	174
2.	Endbesteuerung durch die KESt.	174
3.	Zeitpunkt der Übertragung von Firmenvermögen	174
4.	Achtung bei Verlustvorträgen	174

5.	Verkauf statt Schenkung des Unternehmens an die Nachkommen	175
III.	Der Übergabevertrag	175
1.	Grundlegendes	175
2.	Vertragsübernahme	176
3.	Haftung des Übernehmers nach § 1409 ABGB	177
4.	Folgen der Übernahme eines Unternehmens und Haftung des Übernehmers nach §§ 38ff UGB	178
5.	Wegfall der Geschäftsgrundlage	180
6.	Erb- und Pflichtteilsverzicht des Übernehmers	180
7.	Pflichtteilsergänzung, Schenkungsanrechnung	180
8.	Möglicher Ausweg aus der Schenkungsanrechnung	182
IV.	Was können die Erben noch retten?	182
	Anhang	185
	Abkürzungsverzeichnis	185
	Stichwortverzeichnis	187

FRAGEN, DIE SIE SICH STELLEN SOLLTEN

Vermögensübergänge im Familienverband sind mit heiklen Fragen verbunden und werden oftmals verdrängt. Jeder künftige Schenker oder Erblasser sollte sich jedoch rechtzeitig die Frage stellen, ob er sein Vermögen schon jetzt übertragen oder, falls nicht, die Erbfolge bestimmen möchte und wenn ja, wie?

Auf diese Fragen gibt es natürlich keine allgemein gültigen Antworten, da diese vom Ausmaß und von der Art der Vermögenswerte und der familiären Situation abhängen.

Folgende Motive können z. B. jemanden dazu veranlassen, Regelungen der Eigentumsübergabe ins Auge zu fassen:

- die Absicht, sein Haus zum frühestmöglichen Zeitpunkt „zu bestellen“ und z. B. Nachkommen oder sonstige Verwandte zeitgerecht an die Verwaltung von Vermögenswerten heranzuführen und diese – unter Berücksichtigung der eigenen Absicherung – vorzeitig zu übertragen,
- das Bestreben, Erbstreitigkeiten zu vermeiden,
- der Wunsch, bestimmte Personen bei der Zuteilung einzelner Vermögenswerte zu bevorzugen, also in die gesetzliche Erbfolge einzugreifen,
- für spätere (nachfolgende) Generationen vorzusorgen,
- der Wunsch, den Familienbesitz zusammenzuhalten,
- steuerliche Überlegungen (einschließlich der Befürchtung, dass es zu einer steuerlichen Verschlechterung kommen kann).

Auf diese Ziele abgestellt gibt es im Zivilrecht (vor allem bei Schenkungen und im Erbrecht), aber auch im Steuerrecht, diverse Lösungsmöglichkeiten, auf die in der Folge näher eingegangen werden soll.

1. Soll Vermögen vor dem Erbfall, etwa im Wege einer Schenkung, vorzeitig übertragen werden?

Es kann im Falle großer Vermögen oder eines Unternehmens sinnvoll sein, Vermögenswerte auch in großem Umfang bereits zu Lebzeiten zu übertragen. Sorgen Sie jedoch dafür, dass Sie nicht mittellos dastehen und auf den guten Willen Ihrer Angehörigen angewiesen sind. Behalten Sie daher gewisse Sicherheiten (Wohnrecht, Fruchtgenuss etc.) und insgesamt so viel zurück, dass Sie und Ihr Ehegatte oder Partner Ihren Lebensabend nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Die Möglichkeiten zu Ihrer finanziellen Absicherung sind jedenfalls gegeben.

2. Muss ich überhaupt eine letztwillige Verfügung treffen?

Nicht unbedingt, falls Sie keine Verfügungen treffen, tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Eine letztwillige Verfügung müssen Sie nur treffen, wenn

- Sie mit der gesetzlichen Erbfolge nicht einverstanden sind,
- zu befürchten ist, dass ein gefälschtes Testament auftaucht,
- Sie eine bestimmte Teilung des Erbes festsetzen wollen,
- Sie einen Lebensgefährten bedenken wollen.

Beispiel

Sie haben zwei Kinder A und B und hinterlassen eine Liegenschaft mit Haus und sonstiges Vermögen. Da A bereits eine Familie hat, möchten Sie, dass A das Haus bekommt. Dies muss in einer Teilungsanordnung festgelegt werden. Gleichzeitig kann allenfalls noch ein Wertausgleich festgelegt werden. Falls Sie kein Testament errichten, erben A und B die Liegenschaft je zur Hälfte.

TIPP

Es wird empfohlen, unbedingt ein Testament zu errichten. Errichten Sie kein Testament, kann dies fatale Folgen haben.

Beispiel

Sie leben mit Ihrem Lebensgefährten zusammen und haben sonst keine Erben. Errichten Sie kein Testament zugunsten Ihres Lebensgefährten, dann fällt Ihre Verlassenschaft an den Staat, da der Lebensgefährte kein gesetzliches Erbrecht hat. Steuerlich sind seit 1.6.2014 die Lebensgefährten in den begünstigten Kreis des Familienverbandes dann einzureihen, wenn Lebensgefährten einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben bzw. hatten. Demnach gilt auch für sie bei Grundstücksübertragungen als Basis für die Berechnung der Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr der 3-fache Einheitswert und der begünstigte Steuersatz von 2%!

3. Wann soll ich eine letztwillige Verfügung treffen?

Spätestens jetzt. Morgen kann es zu spät sein (Verkehrsunfall, Schlaganfall etc.)!

4. Was kann ich als Erblasser bestimmen?

Sie können über Ihren Nachlass weitestgehend selbst bestimmen (Ausnahmen sind die Pflichtteile). Ansonsten können Sie festlegen:

- den oder die Erben, Ersatzerben,
- Vor- und/oder Nacherben,
- Vermächtnisnehmer,
- Auflagen, Aufträge, Bedingungen,
- einen Testamentsvollstrecker,
- eine Enterbung.

5. Worauf muss ich als Erblasser besonders achten?

Achten Sie besonders auf die Einhaltung der Testamentsform (siehe dazu Kapitel III, Seite 41). Hier passieren in der Praxis häufig Fehler, die fatale Folgen haben können.

Einer der häufigsten Fehler ist, dass ein auf dem Computer geschriebenes Testament nur handschriftlich unterschrieben wird, ohne die in diesem Fall erforderlichen Testamentszeugen beizuziehen und unterschreiben zu lassen. Ein derartiges Testament ist ungültig, es tritt die gesetzliche Erbfolge ein, schlimmstenfalls fällt der Nachlass an den Staat.

RATGEBER

MANZ | Ratgeber geben klare Antworten auf die Rechtsfragen des Alltags. Einfach und verständlich erklärt mit vielen Beispielen, Hinweisen und Zusammenfassungen.

AUS DEM INHALT:

Jeder künftige Schenker oder Erblasser sollte sich rechtzeitig überlegen, ob er sein Vermögen schon jetzt übertragen möchte oder wie er die Erbfolge bestimmt. Was sind die Entscheidungskriterien, was ist die ideale Lösung? Der Ratgeber enthält Wissenswertes und bietet Entscheidungshilfen zu diesen Themen:

- ◆ Testament, Erbvertrag und Vermächtnis
- ◆ gesetzliche Erbfolge und Pflichtteilsrecht
- ◆ Erbvertrag, gemeinsames Wohnungseigentum
- ◆ Schenkung
- ◆ Grunderwerbsteuer und Schenkungsmeldung
- ◆ steuerliche Begünstigungen im Familienverband
- ◆ unentgeltliche Übertragung und Einkommensteuer
- ◆ steuerliche Fragen bei Unternehmensnachfolge unter Berücksichtigung
- ◆ des Steuerreformgesetzes 2015/16 und
- ◆ der Europäischen Erbrechtsverordnung

DIE AUTOREN:

Dr. Herbert Rainer ist Rechtsanwalt in Wien und häufig mit Immobilienangelegenheiten befasst.

Ing. Mag. Walter Stingl ist Steuerberater und Immobilientreuhänder in Wien.

ISBN 978-3-214-08878-1

