

15 **Immobilienbesteuerung & Rechtsfragen:** Fragen zum Kauf und Verkauf von Immobilien

Jetzt noch schnell das Grundstück verschenken? Wie viel Steuer kostet mich der Verkauf meiner Eigentumswohnung? Wie übertrage ich am besten in der Familie ein Haus? Die neue Grunderwerbsteuer und die erst kürzlich eingeführte Immobilieneinkommensteuer werfen jede Menge Fragen auf. GEWINN liefert, unterstützt von Experten, die Antworten.

VON SUSANNE KOWATSCH

► Kauf von Haus, Wohnung oder Grundstück:

Wie erfahre ich, ob es stimmt, dass das Haus lastenfrei übergeben wird?

Hier hilft nur ein Grundbuchauszug. Erstens kann man damit kontrollieren, ob der Verkäufer tatsächlich der Eigentümer ist. Weiters lässt sich gleich erkennen, ob Belastungen eingetragen sind. Das kann ein Hypothekarkredit sein oder etwa ein Wegerecht, ein Veräuße-

rungsverbot etc. Ein Grundbuchauszug beim Bezirksgericht kostet aktuell 13,70 Euro, oder man wendet sich an einen Notar. Für den Laien sind Grundbuchauszüge ziemlich unübersichtlich. Daher empfiehlt es sich, einen Notar oder Rechtsanwalt um Unterstützung zu bitten oder zumindest beim zuständigen Grundbuchsgericht nachzufragen. „Denn“, warnt Notar Markus Kaspar, „was man auf dem Grundbuchauszug übersehen hat, kann man hinterher nicht als Mangel geltend machen!“

WICHTIG BEI GRUNDSTÜCKEN: Ob die wie vom Verkäufer behauptete Flächenwidmung stimmt (insbesondere: ist es wirklich Bauland?), sollte man bei der jeweiligen Gemeinde erfragen.

Ich bin mit dem Verkäufer des Hauses einig und möchte den Kaufpreis bezahlen. Wie komme ich dann ins Grundbuch?

„Man zahlt nie den Kaufpreis, bevor nicht der Kaufvertrag unterschrieben ist und die grundbücherlichen Sicher-



Illustration: Erik Bauer

heiten vorliegen“, rät Kaspar eindringlich. Schon bei der Gestaltung des Kaufvertrags ist ein Rechtsvertreter (Rechtsanwalt, Notar) zu empfehlen, da ein Standardkaufvertrag, aus dem Internet heruntergeladen, nie auf die Spezifika des Einzelfalls eingehen kann.

GANZ WICHTIG AUCH: Der Kaufpreis sollte immer auf einem Treuhandkonto hinterlegt werden – was ein Notar oder Rechtsanwalt routinemäßig erledigt. „So ist der Verkäufer abgesichert, dass das Geld da sein wird, und der Käufer

ist umgekehrt sicher, dass das Geld erst weiterüberwiesen wird, wenn das Objekt lastenfrei und in ordnungsgemäßem Zustand, also beispielsweise geräumt, übergeben wurde und der Käufer ins Grundbuch eingetragen ist“, schildert Kaspar.

Über die Wiese meines neuen Grundstücks geht ein Weg zum Nachbargrundstück. Ich will das Grundstück aber einzäunen. Kann das ein Problem ergeben?

Hier muss geschaut werden, ob im Grundbuch, im C-Blatt, eine Dienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des Nachbargrundstücks eingetragen ist.

Falls ja, muss dem Nachbarn das Recht auf Durchgang weiterhin gewährt werden.

Ist im Grundbuch nichts dazu eingetragen, kann es dennoch sein, dass der Nachbar sich das Wegerecht ersessen hat.

Dafür gibt es allerdings strenge Voraussetzungen:

► Immobilienbesteuerung & Rechtsfragen

- eine 30-jährige Ausübung und
- Gutgläubigkeit (d. h. wenn man glaubt, dass einem das Recht, hier durchzugehen, zusteht, ohne eine Zustimmung einholen zu müssen).

Foto: Deloitte



„Ab Juni gilt voraussichtlich ein erweiterter Familienbegriff, weshalb etwa Geschwister oder Lebensgefährten nur noch zwei Prozent Grunderwerbsteuer zahlen sollten“, erklärt Herbert Kovar, Steuerexperte bei Deloitte

Es gibt allerdings schon eine Möglichkeit, mit Zaun zu versuchen, das Wegerecht – ob ins Grundbuch eingetragen oder nicht – wieder loszuwerden. Man nennt das „Freiheitsersitzung“. Errichtet man einen Zaun oder Schranken und der Nachbar als Berechtigter macht sein Recht drei aufeinander folgende Jahre lang nicht geltend (Achtung: dafür ist Klagseinbringung bei Gericht notwendig!), kann man auf Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch klagen.

Der Verkäufer hat keinen Energieausweis bereitgestellt – ich brauche ohnehin keinen. Gibt es trotzdem ein Problem?

„Der Gesetzgeber sagt, die Übergabe ist verpflichtend, ein Verzicht nicht möglich“, stellt Kaspar fest. Wurde der Energieausweis nicht ausgefolgt, hat der Käufer ein Recht, die Ausfolgung zu verlangen oder selbst auf Kosten des Verkäufers einen ausstellen zu lassen. Passiert das nicht, läuft der Verkäufer (nur dieser) außerdem Gefahr, eine Verwaltungsstrafe auszufassen (in Höhe von bis zu 1.450 Euro).

Dem Käufer, der auf eine Ausstellung verzichtet, droht hingegen nichts.

Ich kaufe einen Teil eines Doppelhauses. Kann ich dann darüber verfügen, wie ich will?

Doppelhäuser sind juristisch eine verwickelte Sache. „Ich bin nur ideeller Miteigentümer, mir gehört sozusagen von jedem Quadratzentimeter die Hälfte. Ich bin aber nicht Eigentümer genau des halben Hauses, in dem ich wohne“, warnt Kaspar. Um mannigfaltigen Streitigkeiten vorzubeugen, rät er, Wohnungseigentum zu begründen.

Das verursacht zwar einen gewissen Aufwand – ein Gutachten eines Ziviltechnikers (Parifizierungsgutachten) sowie einen Wohnungseigentumsvertrag. Unter Umständen sind auch bauliche Maßnahmen wie ein zusätzlicher Eingang etc. notwendig. Diese „einige tausend Euro“, so Kaspar, stehen aber

hohem allfälligen Ärger entgegen: „Als ideeller Eigentümer riskiert man im Streitfall eine Teilungsklage. Und ist keine Realteilung der Immobilie möglich, kann es bis zur Versteigerung gehen“, warnt Kaspar.

Im Grundbuch ist ein Pfandrecht mit 180.000 Euro eingetragen. Der Verkäufer sagt aber, dass nur noch 100.000 Euro offen sind.

Das ist ein ganz wichtiger Fall für die Treuhandtätigkeit des dazwischengeschalteten Notars oder Rechtsanwalts.

„Der Treuhänder nimmt mit der Bank Kontakt auf, fragt, wie viel offen ist, schaut, ob der Kaufpreis ausreicht, um das Pfandrecht abzudecken. Erst wenn alle Sicherheiten für den Kauf vorliegen – also etwa die Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch –, erfolgt die Übergabe des Objekts“, so Kaspar.

Dann geht’s weiter: Aus dem Kaufpreis wird das Bankdarlehen abgedeckt, und die Liegenschaft wird lastenfrei.

Immobilienweitergabe & Grunderwerbsteuer

Ich würde gerne meiner besten Freundin eine Wohnung schenken. Soll ich das noch schnell jetzt tun?

Mit 1. Juni soll eine neue Regelung zur Grunderwerbsteuer in Kraft treten, so viel ist fix. Geht es nach dem aktuellen Gesetzesentwurf – der allerdings im

Detail noch abgeändert werden könnte –, sollte man sich im Fall einer Schenkung an ein Nichtfamilienmitglied unbedingt beeilen!

Denn bisher gilt für die Bemessung der Grunderwerbsteuer, die der Beschenkte bezahlen muss, der (veraltete und damit billige) dreifache Einheitswert der Liegenschaft. Das gilt derzeit für alle unentgeltlichen Übertragungen (Schenkungen, Erbschaften), egal ob an Fremde oder Verwandte.

Ab 1. Juni wird das voraussichtlich anders. Der Gesetzesentwurf unterscheidet ganz danach, ob Rechtsgeschäfte innerhalb oder außerhalb der Familie abgeschlossen werden. „Innerhalb der Familie bleibt es günstig, Berechnungsbasis bleibt der dreifache Einheitswert. Zudem gilt für Familienangehörige der günstigere Grunderwerbsteuersatz von zwei Prozent“, erläutert Immobilienbesteuerungsexperte Herbert Kovar, Partner bei Deloitte.

Wer aber, wie in diesem Beispiel, nicht zur Familie gehört, muss ab Juni



Illustration: Erik Bauer

die Steuer berechnet vom gemeinen Wert der Immobilie (= Verkehrswert) leisten. Was eine weit höhere Bemessungsgrundlage bedeutet als bisher – oft in etwa das Zehnfache vom Einheitswert. Davon werden, wie auch jetzt schon, für Nichtfamilienmitglieder 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer berechnet.

Ich will meinem Neffen eine Wohnung schenken: Soll ich mich beeilen oder warten?

Wer innerhalb des Familienkreises schenkt, für den wird sich nichts verändern. Jetzt wie ab Juni sind vom Be-

„Was man auf dem Grundbuchauszug übersehen hat, kann man hinterher nicht als Mangel geltend machen“, warnt Notar Markus Kaspar



Foto: Franz Pfluegl

leistungen ist generell nicht zu berücksichtigen.

Nur ich bin Eigentümer der neuen Wohnung. Meine Frau wird ohnehin alles erben, nicht?

Leider ein Irrglaube. Sind Kinder des Erblassers vorhanden, erbt der Ehegatte nach Gesetz bloß ein Drittel, neben Eltern bzw. Geschwistern des Verstorbenen erben Ehegatten zwei Drittel.

Deshalb ist dringend zu empfehlen, entweder ein Testament aufzusetzen, so werden Kinder und Eltern auf den Pflichtteil herabgesetzt (bedeutet für Kinder die Hälfte des gesetzlichen Anspruchs, für Eltern ein Drittel). Der Rest bleibt der Witwe.

„Noch besser wäre es, die Ehefrau gleich zusammen ins Grundbuch einzutragen. Dann gehört ihr von vornherein die Hälfte, und die Erbrente der sonstigen Verwandten beziehen sich nur auf die andere Hälfte der Wohnung“, rät Notar Kaspar.

Ich würde meinen Kindern gerne das Haus schenken, aber ich mag weiter darin wohnen.

„Hier empfehle ich, sich mit einem Wohnungsgebrauchsrecht abzusichern, am besten gleich mit einem Belastungs- und Veräußerungsverbot“, rät Kaspar. All das wird ins Grundbuch eingetragen, womit der Schenkende absolute Sicherheit hat, dass er zeit seines Lebens weiter im Haus wohnen kann und das Haus auch nicht womöglich gegen seinen Willen weiterverkauft oder mit Hypotheken belastet wird.

Mein Lebensgefährte ist Eigentümer der Wohnung, kann ich mich dazu eintragen lassen, wenn er zustimmt?

Ja, allerdings ist dazu die Errichtung eines Schenkungsvertrags nötig, denn Grundbucheintragungen sind nur aufgrund schriftlicher Urkunden wie eben eines Schenkungsvertrags möglich. Und es wird Steuer fällig (Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 Prozent sowie Grunderwerbsteuer von zwei Prozent für Lebensgefährten, wenn man bis Juni wartet) sowie Gerichtsgebühren.

Verkauf & die Immobiliensteuer

Muss ich Steuer bezahlen, wenn ich das geerbte Haus verkaufe? Es ist schon lange im Familienbesitz.

„Im Steuerrecht gibt es die Grundregel: Wenn ich etwas unentgeltlich, also vererbt oder geschenkt, kriege, trete ich in die Position des Rechtsvorgängers ein“, erklärt Immobiliensteuer-Experte Kovar.

Wurde die Liegenschaft vor dem Stichtag 31. 3. 2002 angeschafft, gilt eine steuerliche Erleichterung, wenn der Erbe das Haus nun verkauft. Für solche „Altimmobilien“ werden vereinfachend pauschal 14 Prozent des Veräußerungserlöses als Bemessungsgrundlage angesetzt. 25 Prozent davon ergeben unterm Strich exakt eine ImmoESt in Höhe von 3,5 Prozent des Veräußerungserlöses.

Wie viel Steuer muss ich bezahlen, wenn ich die Wohnung erst 2010 gekauft habe?

Hier kann man nicht von Altvermögen sprechen. „Hier muss als Bemessungsgrundlage für die ImmoESt die Differenz zwischen Anschaffungskosten und Veräußerungserlös herangezogen werden, und davon werden dann 25 Prozent fällig“, erklärt Kovar.

WICHTIG: Hat man in der Wohnung von 2010 an durchgehend bis jetzt seinen Hauptwohnsitz gehabt, gilt die Hauptwohnsitzbefreiung – in diesem Fall kann steuerfrei veräußert werden!

Ich verkaufe ein Grundstück, das vor Jahren von Grünland auf Bauland umgewidmet wurde. Steuer?

„Umwidmungen ab Beginn des Jahres 1988 führen regelmäßig zu erhöhter Immobilienbesteuerung“, schildert Kovar. Allerdings natürlich erst, wenn so ein Grundstück verkauft wird – „es geht hier auch immer nur um Umwidmungen in Bauland“, macht Kovar klar. Logisch, nur so erhöht sich der Liegenschaftswert sprunghaft. Im Detail ist es eine komplizierte Formel, einfach gesagt beträgt die Steuerlast 15 Prozent vom Veräußerungserlös.

schenkten oder vom Erben (auch das eine „unentgeltliche Weitergabe“) weiterhin zwei Prozent Grunderwerbsteuer vom dreifachen Einheitswert der Liegenschaft zu bezahlen.

Warten sollte man hingegen, wenn es sich beim Beschenkten beispielsweise um Schwester, Bruder, Neffen bzw. Nichte handelt, oder auch um den Lebensgefährten. Denn sie alle sind erst vom ab 1. Juni geplanten Familienbegriff umfasst (er entspricht exakt jenem für die Grundbucheintragungsgebühr [§ 26a Gerichtsgebührengesetz]).

Zwar müssen Beschenkte aller Art bis Ende Mai ohnehin immer nur vom dreifachen Einheitswert Steuer zahlen. „Allerdings zahlen bisher Geschwister, Nichten, Neffen bzw. Lebensgefährten den höheren Tarif, nämlich 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer. Ab 1. Juni sollten es nur noch zwei Prozent sein“, erklärt Kovar.

Geschenkt, aber mit Gegenleistung – was gilt?

Oft wird in der Familie „gemauschelt“. Die Tochter bekommt das Grundstück, dafür erlässt sie ihrem Bruder die Geldsumme, die sie ihm als Privatdarlehen gewährt hat. Oder: Die Mutter überschreibt der Tochter das Haus, vereinbart aber zugleich ein lebenslanges Wohnrecht darin. Soll man sich da nun beeilen oder zumindest bis Juni zuwarten?

Beides sind Geschäfte mit (zumindest teilweisen) Gegenleistungen.

Hier sollte man bis Juni warten, da ab dann – so die gesetzliche Regelung wie geplant kommt – nur auf den dreifachen Einheitswert der Liegenschaft abgestellt wird, der Wert von Gegen-