

Bevor die Steuerreform zuschlägt:

Wie Sie jetzt richtig SCHENKEN UND VERERBEN!

Seite 25 Schenken jetzt: Immobilien

- **Wie Sie Rechte zurück-**
behalten: Fruchtgenuss & Co.
- Aufpassen
aufs **Pflegeheim**
- Wann Sie
besser **zuwarten**
- Noch schnell
verkaufen?

Seite 30 Unternehmen übergeben:

Jetzt oder später?

Seite 32 Sparbuch anonym schenken:

Geht's noch?

Seite 34 Richtig vorsorgen mit Testament

Seite 34 Erbrecht: Was sich ab 2017 verändert



Zwei Monate vor dem Inkrafttreten der Steuerreform stellt sich die Frage: Zahlt es sich aus, jetzt noch schnell die Immobilie zu verschenken? GEWINN hat jede Menge Beispiele durchgerechnet und zeigt, dass die Steuer nicht das Einzige ist, an das Sie denken sollten!

VON SUSANNE KOWATSCH

Es gibt derzeit spürbar mehr Nachfrage. Meist sind es etwas ältere Personen, die an sich vorgehabt haben, in den nächsten Jahren eine Regelung zu treffen“, schildert Notar Markus Kaspar den typischen Personenkreis, der sich nun bei ihm – wenige Wochen vor Inkrafttreten der Steuerreform – über eine vorgezogene Immobilienschenkung informiert. „Wir rechnen dann ein wenig, oft stellt sich heraus, dass die Steuererhöhung gar nicht so schlimm ausfällt“, so Kaspar.

Freilich, bei den Klienten von Notar Kaspar, in Wien-Donaustadt ansässig, handelt es sich meist um Menschen, die eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus übergeben wollen. Und keine Zinshäuser oder Luxusanwesen. Die steuerliche Mehrbelastung, wenn man erst ab nächstem Jahr schenkt oder auch vererbt, beträgt in diesem Bereich in manchen Fällen unter 1.000 Euro, soweit man dies im Moment überhaupt schon im Detail berechnen kann – mehr dazu auf Seite 32.

„Wenn mehr Immobilien da sind, etwa eine Anzahl an Zinshäusern, wirkt sich die Steuerreform natürlich wesentlich stärker aus“, so Karin Fuhrmann, Partnerin bei TPA Horwath. Schon seit dem Frühjahr, und verstärkt seit dem Beschluss des Gesetzes im Juli, führt sie ebenfalls viele Beratungsgespräche zum Thema Immobilienschenkung.

Denn aufgrund des ab 1. 1. 2016 geltenden Staffeltarifs bei der Grunderwerbsteuer werden speziell Immobilien jenseits der 400.000-Euro-Grenze im Schenkungs- und Erbweg teurer. Vorausgesetzt, beim Profiteur handelt

es sich um das eigene Kind oder jemanden aus dem Familienkreis.

Dennoch: Es gibt auch einige Konstellationen, in denen es sogar ab 2016 günstiger wird. Und damit sind nicht nur Grundstücke in den oft zitierten strukturschwachen Regionen gemeint, in denen sich der aktuelle Verkehrswert nicht übermäßig stark vom historischen Verkehrswert abgekoppelt hat. Es genügt schon, wenn man seine Immobilie an die Schwester, den Neffen oder die treue Freundin verschenken möchte. Mehr dazu ab Seite 27.

Sollen Sie also schnell noch vor Jahresende aktiv werden oder nicht?

Schenken jetzt: Immobilien

Wer ab 1. Jänner nächsten Jahres unentgeltlich eine Immobilie erhält, sie also geschenkt oder vererbt bekommt, der muss nach folgendem Stufentarif Grunderwerbsteuer (GrESt) zahlen:

bis 250.000 Euro Grundstückswert:	0,5%
für die nächsten 150.000 Euro:	2,0%
über 400.000 Euro Grundstückswert:	3,5%

Die Berechnung der Steuer erfolgt ab 2016 progressiv. Wichtig: Das gilt nun auch für Personen, die nicht aus dem Familienkreis stammen.

In der Familie bedeutet es aber in vielen Fällen, dass es ab dem nächsten Jahr teurer wird, eine Immobilie zu verschenken oder vererben.

Denn, wie sieht's aktuell bis zum Jahresende aus: Für unentgeltliche Übertragungen bis Ende 2015 werden im Familienkreis zwei Prozent vom (häufig günstigeren) dreifachen Einheitswert der Immobilie schlagend, außerhalb des Familienkreises sind's 3,5 Prozent vom Verkehrswert.

Ausschlaggebend für die Steuerhöhe ist übrigens, ob man das Verfügungsgeschäft zur Schenkung noch bis

31. 12. 2015 abgeschlossen hat – in der Praxis ist das der Notariatsakt oder auch ein Schenkungsvertrag, aufgrund derer dann die Eintragung ins Grundbuch stattfindet (wann diese Eintragung stattfindet, ist unerheblich). Beim Vererben ist dagegen der Todestag ausschlaggebend.

Ein Beispiel, von den Immobilienexperten von Stingl Top Audit berechnet: Eltern schenken ihr Einfamilienhaus an ihr Kind. Der Grundstückswert beträgt 300.000 Euro, der Einheitswert 30.000 Euro.

- Bis Ende 2015 werden 1.800 Euro an GrESt fällig (2% von 30.000,-).
- Ab 2016 fallen dagegen 2.250 Euro an GrESt an (Stufentarif).
- Die konkrete Differenz wären hier also 450 Euro.

Tipp: Weitere Beispiele finden Sie auf Seite 32.

Unentgeltliche Übertragungen an dieselbe natürliche Person werden künftig innerhalb von fünf Jahren zusammengerechnet. Wer steuerschonend gestückelt schenken will, sollte also beizeiten mit der ersten Tranche anfangen.

Je wertvoller eine Immobilie, desto höher fällt – aufgrund des Stufentarifs – die Steuererhöhung ab 2016 aus. Überhastet schenken sollte man dennoch nicht: „Es hängt stark von der familiären Situation ab, und wie weit sich die aktuellen Immobilieneigentümer mit der generellen Regelung auseinandergesetzt haben“, warnt Steuerberaterin Karin Fuhrmann, Partnerin bei TPA Horwath. Gebe es ohnehin nur ein Kind, sei es einfach. Ab mehr als einem Kind müsse man insbesondere allfällige Pflichtteilsansprüche nicht Beschenkte beachten. „Bedenkt man das alles nicht gleich mit, sondern beschenkt jetzt husch-pfusch nur einen

► Wie Sie jetzt richtig schenken und vererben

„Es ist eben nicht nur ein Steuerthema“, warnt Steuerexpertin Karin Fuhrmann, Partnerin bei TPA Horwath – auch allfällige Pflichtteilsansprüche nicht beschenkter Kinder sollten bedacht werden



Foto: TPA Horwath/Julia Müller-Maerker

► davon, ist das verfehlt. Es ist eben nicht nur ein Steuerthema“, warnt Fuhrmann.

Wie Sie sich Rechte zurückbehalten

In der Beratungspraxis, beobachtet Fuhrmann, wollen die wenigsten, die jetzt aus Steuergründen ans Verschenken denken, gleich alles aus der Hand geben. „Die Eltern wollen sich meist

schon die Einkunftsquelle behalten, und denken auch an die eigene Vorsorge“, so Fuhrmann.

Geht es um Vorsorgewohnungen oder ganze Zinshäuser, ist die häufigste angedachte Möglichkeit dabei die Vereinbarung eines Fruchtgenussrechts, üblicherweise gleichzeitig mit der grundbücherlichen Eintragung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots.

„Im familiären Bereich ist es eher das Wohnungsgebrauchsrecht“, ergänzt Notar Kaspar, zusammen mit einem im Grundbuch eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot. Das sei meist die beste Variante für alle, die selbst weiterhin in ihren vier Wänden wohnen wollen.

Würde man dagegen ein Fruchtgenussrecht an der Wohnung oder dem Haus zurückbehalten, könnte man zwar auch etwaige Mieteinnahmen lukrieren,

Bei Betriebsimmobilien ist das Ergebnis ähnlich wie bei Privatimmobilien: Häufig wird es ab 2016 teurer, aber nicht immer, hat Steuerberater Christian Klausner, Partner bei HFP, berechnet



Foto: HFP Steuerberatungs GmbH/arnphoto 2013

falls man eines Tages nicht mehr selbst darin wohnen möchte. Nachteil: „Wird man zum Pflegefall, gehen die Mieteinnahmen ans Pflegeheim“, warnt Kaspar.

Die Eintragung eines Veräußerungs- und Belastungsverbots dazu sei sehr wichtig: „Kinder können in finanzielle Probleme kommen, etwa in Privatkonkurs gehen oder die Liegenschaften an Banken verpfänden“, nennt Kaspar Beispiele. Sollten Kinder vor den Eltern versterben, würde ein Veräußerungs- und Belastungsverbot unwirksam werden. Es besteht aber die Möglichkeit, zusätzlich ein notarielles Anbot über die Liegenschaft ausarbeiten zu lassen. „Es ist, vereinfacht gesagt, ein Schenkungsvertrag, vom Kind unterschrieben. Dieses Anbot kann man im Falle dessen Todes annehmen“, erklärt Kaspar – die Liegenschaft wird dann sozusagen wieder retour geschenkt.

Doch zurück zum Wohnrecht: Auch hier ist auf die detaillierte vertragliche Gestaltung zu achten: „Wer zahlt die Erhaltungskosten, wer die laufenden Kosten wie Heizung, Grundbesitzabgaben, Haftpflichtversicherung etc.“, gibt Kaspar Beispiele. Unbedingt solle man auch daran denken, sich vertraglich zusichern zu lassen, dass man weiterhin bestimmte Umbauten durchführen darf – an sich muss ja der Eigentümer etwa gegenüber der Baubehörde die nötigen Unterschriften leisten, wenn ein behindertengerechter Umbau geplant ist.

Dabei seien die meisten Eltern sowieso extrem großzügig, beobachtet Kaspar. Sie würden nicht nur meist die Erhaltungskosten und die laufenden Kosten tragen, sondern oft sogar die Vertragserrichtungsgebühren.

TIPP: Wer sich ein Fruchtgenuss- oder Wohnrecht an der Immobilie zu-

Was ist überhaupt der „Grundstückswert“?

Die neue Formel zur Berechnung der Grunderwerbsteuer geht stets vom Grundstückswert aus. Damit ist aber nicht der Wert des Grundes alleine gemeint, sondern auch jener des Hauses oder Bauwerks, das darauf steht.

Dieser Gesamtwert wird entweder aus einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abzuleiten sein oder auf Basis des dreifachen Bodenwerts (nach BewG) plus dem Wert des Gebäudes. Dritte Möglichkeit ist die Erstellung eines Gutachtens. Wird darin ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen, kann dieser angesetzt werden.

Das Problem, weshalb sich sämtliche Steuerberater zurzeit schwer tun, ihren Klienten verbindliche Zahlen zu nennen: Die Verordnung, die für die Berechnung dieses Grundstückswerts gelten soll, stand bis Redaktionsschluss noch aus, wenngleich das Finanzministerium auf Anfrage von GEWINN verlauten ließ, dass eine Veröffentlichung in Kürze bevorstehe.

Laut Gesetzestext soll die Verordnung „sowohl die näheren Umstände und Modalitäten für die Hochrechnung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudewertes als auch den anzuwendenden Immobilienpreisspiegel samt Höhe eines Abschlages festlegen.“ Womit man davon ausgehen kann, dass der Grundstückswert unter dem gemeinen Wert (Verkehrswert) liegen wird – wie hoch genau, ist noch offen.

Das Problem beim Heranziehen eines Immobilienpreisspiegels wie jenem der WKD ist laut Immobiliensteuerexpertin Pinter, „dass es bisher nicht für alle Immobilienbereiche einen geeigneten Preisspiegel gibt. Für Büroflächen und Geschäftslokale gibt's beispielsweise nur einen Mietpreisspiegel.“

Der Erstentwurf der Verordnung (der dann offenbar wieder verworfen wurde) hätte auch kaum nach Lagen unterschieden, oder ob es sich um ein Dachgeschoß oder ein Souterrain handelte.

Schenkung auf den Todesfall ist steuerlich keine gute Lösung, „die Rechtslage gilt zum Zeitpunkt des Todes“, also zur mutmaßlich höheren Steuer, so Steuerberaterin Katharina Pinter von Stingl-Top Audit



Foto: Stingl-Top-Audit

rückbehalten will, sollte sich nicht vor der Steuer fürchten. Denn der günstige Staffelnzins bleibt im Familienkreis auch gültig, wenn die Immobilie Belastungen (wie eben ein Wohnrecht etc.) aufweist.

Achtung vor Pflegeregress!

Neben den aktuellen steuerlichen Überlegungen ist es ansonsten vor allem die berechtigte Angst, einst zum Pflegefall zu werden und am Ende die Immobilie an den Träger des Pflegeheims zu verlieren, weshalb immer mehr Menschen frühzeitig schenken. „Viele haben es schon bei den Nachbarn, Bekannten oder Verwandten miterlebt, die Leute sind immer häufiger sensibilisiert“, schildert Kaspar.

Damit eine Immobilie nicht am Ende zur Tilgung der Pflegeheimkosten zwangsverwertet wird, darf sie nicht mehr im Eigentum des Pfleglings sein, sobald er erstmals den Antrag auf Gewährung eines staatlichen Zuschusses (auch genannt Sozialhilfe) zu Pflegeleistungen stellt. Sie muss aber auch schon eine Weile – je nach Bundesland unterschiedlich lang – im Eigentum des Beschenkten sein, ansonsten drohen diesem Regressforderungen. In Wien und Kärnten läuft die Frist etwa drei Jahre ab Schenkung, im Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich, der Steiermark und Salzburg sind es gar fünf Jahre.

Was aber, wenn der Elternteil das Eigentum am Haus schon auf die Kinder übertragen hat, aber beispielsweise als Niederösterreicher bereits vor Ablauf der Rückgriffsfrist auf Pflegeleistungen angewiesen ist? Da hilft nur eines: „Informieren Sie sich unbedingt vor einer Antragstellung bei einem Notar oder Rechtsanwalt, damit Sie Be-

scheid wissen über die Auswirkungen der Antragstellung. Unter Umständen gibt es innerhalb der Familie eine Lösung für die vorläufige Übernahme der Pflegekosten“, rät Notar-Partner Ulrich Voit, Notare Festl, Raeser und Partner. „Denn Stichtag für einen Rückgriff auf die in der Vergangenheit gemachte Schenkung ist in der Regel der Tag der Vertragsunterfertigung“, so Voit. In Niederösterreich dürfte man fünf Jahre vor Beginn der Pflegeleistungen keinen Antrag einbringen, wenn man keinem Regress ausgesetzt sein möchte.

Eine Schenkung auf den Todesfall ist übrigens weder steuerlich noch bezüglich Regressforderungen des Pflegeheims eine gute Lösung: Denn geschenkt könnte im Todesfall dann nur noch eine mit den Forderungen des Pflegeheims belastete Immobilie wer-

„Im familiären Bereich ist es eher das Wohnungsgebrauchsrecht“, wenn es um das Zurückbehalten von Rechten der schenkenden Eltern geht, weiß Notar Markus Kaspar



Foto: Franz Pluegli

den. Und die Rechtslage „gilt zum Zeitpunkt des Todes“, also zur aus heutiger Sicht wohl höheren Steuer als aktuell, wie Steuerberaterin Katharina Pinter von Stingl-Top Audit weiß.

Probleme bei Zinshäusern und Co.

Etwas komplizierter ist die Steuerlage, wenn Zinshäuser oder sonstiges, um-

Die Immobilie rechtzeitig an die Nachkommen zu verschenken kann verhindern, dass sie einst von den Pflegekosten im Heim „aufgefressen“ wird. Jedes Bundesland hat hier andere Rückgriffsfristen gegenüber den Beschenkten



Foto: dolgachov - Thinkstock.com

Wer ist Familie bei der Grunderwerbsteuer?

Bis 31. 12. 2015 gilt: Übertragungen an Ehegatten, eingetragene Partner, der Lebensgefährte mit gemeinsamem Hauptwohnsitz, ein Elternteil, ein Kind, Enkelkind, Stiefkind, Wahl- oder Schwiegerkind.

Ab 1. 1. 2016 gilt: Übertragungen an den Ehegatten, eingetragenen Partner – auch noch im Zusammenhang mit der Auflösung der Ehe/Partnerschaft –, an den Lebensgefährten, sofern man einen gemeinsamen Hauptwohnsitz hat,

Verwandte oder Verschwägte in gerader Linie, an ein Stief-, Wahl- oder Pflegekind oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner oder an Geschwister, Nichten und Neffen des Übertragers (§ 26a GGG).

Ergebnis: Der Familienbegriff wird ab 1. 1. 2016 breiter! Einige, die heuer noch die Steuer vom Verkehrswert x 3,5 Prozent berechnen bekommen, dürfen ab nächstem Jahr mit Grundwert x Staffeltarif rechnen.

► Wie Sie jetzt richtig schenken und vererben

fassenderes Immobilienvermögen verschenkt werden soll. „Einerseits kann das zu Konsequenzen bei der Umsatzsteuer führen, aber vor allem auch der Fruchtgenuss kann Probleme bereiten“, das sei, so Fuhrmann, auch das aktuelle Dilemma, in dem man in der Beratung stecke. Denn bei der üblichen Form des Vorbehaltsfruchtgenusses wird der Beschenkte zivilrechtlicher Eigentümer, der Fruchtnießer behält nur die Einkommensquelle.

„Die Abschreibung, die AfA, steht laut Verwaltungsgerichtshof nur dem wirtschaftlichen Eigentümer zu“, ergänzt Steuerberaterin Katharina Pinter. Doch wer ist wirtschaftlicher Eigentümer? Derjenige, der auch die Chance auf Wertsteigerung hat bzw. das Risiko auf Wertminderung trägt. Nur ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zugunsten des Geschenkgebers einzuräumen, sei somit nicht mehr ausreichend, so Pinter. Welcher Regelungen es darüber hinaus bedarf, ist allerdings noch nicht durch Judikatur gedeckt – ein Graubereich.

Im Fall des Vorbehaltsfruchtgenusses darf allerdings der Fruchtnießer (Geschenkgeber) dem Fruchtgenussbesteller (Geschenknehmer) eine Zahlung für Substanzabgeltung in Höhe der bisher geltend gemachten AfA leisten, und diese Zahlung kann der Fruchtnießer dann sehr wohl von seinen Einkünften abziehen. Umgekehrt kann der Fruchtgenussbesteller (Geschenknehmer) diese Zahlung mit der AfA, die er geltend machen darf, gegenrechnen, „das Ergebnis ist somit null“, so Fuhrmann. Seit Kurzem sei aber in den Einkommensteuerrichtlinien festgelegt, dass nicht nur die normale AfA, sondern auch die 1/15-AfA (also z. B. für den Einbau eines Aufzugs etc.) abzugelten ist. „Und das kann oft sehr teuer werden. Da wollten Eltern Cash aus dem Fruchtgenussrecht haben, am Ende liefern sie aber fast alles an die Kinder als zivilrechtliche Eigentümer ab, das bringt nichts“, so Fuhrmann. Die Abgeltung der AfA funktioniert auch bei Zuwendungsfruchtgenuss.

Alternativen könnte die Übertragung des Eigentums gegen eine Unterhaltsrente sein, „die wäre steuerlich unbeachtlich“, so Fuhrmann.

Der gemeinsame Luxuswohnsitz kann unter Ehegatten ab 2016 sogar günstiger verschenkt oder vererbt werden. Ist die Wohnung größer als 150 Quadratmeter, wird dann nur noch jenseits dieser Grenze Steuer fällig



Wann es besser ist zu warten

Es gibt auch ein paar Konstellationen, bei denen die Steuerbelastung künftig sogar sinken kann:

1. Da in manchen strukturschwächeren Regionen die tatsächlichen Grundstückswerte nicht so stark von den historischen Einheitswerten abweichen, etwa im nördlichen Waldviertel oder im südlichen Burgenland. Wer dort ab 2016 ein Grundstück erbt oder geschenkt bekommt, muss bis 250.000 Euro Grundstückswert nur noch 0,5 Prozent zahlen (statt bisher zwei Prozent in der Familie bzw. 3,5 Prozent außerhalb).

Die Faustformel lautet: Beträgt der Grundstückswert weniger als zwölfmal den Einheitswert, liegt man ab 2016 günstiger.

2. Unentgeltliche Übertragungen (Schenkung, Erbschaft) an Menschen außerhalb des bisher eng gefassten Familienkreises, also z. B. an Geschwister, Nichten und Neffen oder Verschwägerter. Hier galten bisher 3,5 Prozent vom Verkehrswert (denn für außerfamiliäre Übertragungen wurde der Einheitswert ja schon davor abgeschafft). Ab 2016 werden es bis 250.000 Euro Grundstückswert nur noch 0,5 Prozent sein.

3. Die Schenkung einer hochwertigen Immobilie an mehrere Personen, weshalb sie alle unter der 250.000-Euro-Grenze bleiben und so jeder mit 0,5 Prozent (statt mit zwei Prozent in der Familie) besteuert wird. Weicht der Grundstückswert nicht übermäßig vom Einheitswert ab (auch hier gilt wieder die Faustformel, siehe Punkt 1), liegt

man ab 2016 günstiger. Gleiches gilt für einen Todesfall, bei dem an mehrere Personen vererbt wird.

4. Unentgeltliche Übertragungen im Familienkreis, wenn eine Schuld bzw. Belastung mit übertragen wird. Etwa ein Haus mit Hypothek, eine Wohnung mit Fruchtgenussrecht etc. Dies wird ab 2016 innerhalb der Familie dennoch als zur Gänze unentgeltliche Übertragung gewertet, mit der Folge, dass der günstigere Staffelfinanzsatz auf das gesamte Grundstück gilt.

Kommt dann noch hinzu, dass der Beschenkte jemand ist, der nicht zum eng gefassten Familienbegriff des Grunderwerbsteuergesetzes zählte (z. B. Neffe) und der daher bisher schon mit 3,5 Prozent auf den Verkehrswert besteuert wurde, ist die Ersparnis besonders groß (Beispiele dazu siehe Seite 32).

Günstiger: große Ehegattenwohnungen

Bei der Frage, ob man unter Ehegatten jetzt oder später schenken soll bzw. jetzt schenken oder später vererben, ist die Antwort eindeutig: Es ist keine Eile angesagt.

Denn die bisher schon bestehende Steuerbegünstigung von Ehegattenwohnungen bis 150 Quadratmeter, die an den anderen Partner vererbt oder verschenkt werden, wird beibehalten. Hier wird weiterhin keine Grunderwerbsteuer fällig. (Das Gleiche gilt für eingetragene Partner.)

Und ab 2016 wird es für Luxuswohnungen sogar noch besser: Bisher ►

► Wie Sie jetzt richtig schenken und vererben

Beispiel Betriebsübergabe im Familienkreis

(adaptiert aus den ErläutRV zur Steuerreform 2015/2016)



Bei Betriebsübergaben stehen ab 2016 ein höherer Freibetrag oder 0,5 Prozent Grunderwerbsteuer zur Auswahl

Foto: medimic_n - Thinkstock.com

Im Rahmen eines begünstigten Betriebsübergangs an den Sohn (Familienverband) wird ein Betriebsgrundstück mit einem Grundwert von zwei Millionen Euro übertragen. Die darauf entfallenden Kredite betragen 620.000 Euro und werden mit übernommen. Der Einheitswert des Grundstücks beträgt 220.000 Euro.

Grunderwerbsteuer bis 31. 12. 2015

Die Schuldübernahme ist geringer als der dreifache Einheitswert. Es handelt sich also um einen unentgeltlichen Erwerb.

dreifacher EHW	660.000,00
Betriebsfreibetrag	-365.000,00
	295.000,00
GrESt [2%] =	5.900,00

Grunderwerbsteuer ab 1. 1. 2016

Es handelt sich um einen unentgeltlichen Vorgang, da der Betriebsübergang im Familienverband erfolgt.

Verkehrswert	2.000.000,00
Betriebsfreibetrag	-900.000,00
	1.100.000,00
Stufentarif, in Summe:	28.750,00
Deckelung [2.000.000x0,5%]	10.000,00

Ergebnis: In diesem Fall greift daher die niedrigere Deckelung von 0,5%

Gleiches Beispiel, Beschenker ist nicht aus Familienkreis:

Grunderwerbsteuer bis 31. 12. 2015

Da die Übergabe außerhalb des Familienverbands erfolgt, steht kein Freibetrag zu, kein dreifacher EW.

Verkehrswert	2.000.000,00
x 3,5% =	70.000,00

Grunderwerbsteuer ab 1. 1. 2016

Es handelt sich um eine teilentgeltliche Übertragung [übertragene Schulden sind größer 30% + kleiner 70% des Grundstückswertes] außerhalb des Familienverbands: der Freibetrag steht nur in jenem Ausmaß zu, der dem unentgeltlichen Anteil des Erwerbs entspricht. Der Freibetrag von 900.000 Euro ist daher anteilig in Höhe der übertragenen Schulden zu kürzen.

Bemessungsgrundlage entgeltlicher Teil:	
620.000 x 3,5% =	21.700,00
Bemessungsgrundlage unentgeltlicher Teil:	
entgeltlicher Teil	2.000.000,00
abzügl. übernommene Schulden	-620.000,00
Betriebsfreibetrag aliquot [69%]	-621.000,00
	759.000,00

Stufentarif, in Summe:	16.815,00
Deckelung [1.380.000,00 x 0,5%]	6.900,00

Da hier die Deckelung günstiger ist als der Stufentarif, wird die Deckelung beansprucht.

Summe Grunderwerbsteuer	28.600,00
--------------------------------	------------------

Quelle: ErläutRV zur Steuerreform/ HFP Steuerberater

► stand die Befreiung nämlich ab einer Wohnfläche von 151 Quadratmeter zur Gänze nicht mehr zu. Künftig soll nur noch der überschreitende Teil – das heißt jener, der über 150 Quadratmeter liegt – der Grunderwerbsteuer unterliegen.

Noch schnell verkaufen?

Handelt es sich um eine Immobilie, die voraussichtlich ohnehin niemand behalten möchte, wenn er sie eines Tages erbt, und auch Ihr Herz nicht an ihr hängt, sollten Sie sich überlegen, ob Sie nicht noch schnell heuer einen Käufer finden.

Denn eine saftige Steuererhöhung steht jedenfalls jenen ab 1. 1. 2016 ins Haus, die ein ebensolches verkaufen. Die Immobilienertragsteuer wird nämlich von bisher 25 Prozent auf 30 Prozent erhöht. Gelingt der Verkauf noch heuer zum günstigeren Steuertarif, können Sie ja selbst entscheiden, ob Sie den Kindern etwas davon abgeben oder nicht – eine Bargeldschenkung wäre jedenfalls auch im kommenden Jahr noch steuerfrei.

Was sich für Unternehmen 2016 ändert

Bisher gilt für unentgeltliche Betriebsübergabe innerhalb des Familienkreises der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage. Falls die Voraussetzungen stimmen (der Übernehmer führt den Betrieb mindestens fünf Jahre weiter, der Übergeber ist erwerbsunfähig oder hat das 55. Lebensjahr vollendet) kann ein Betriebsfreibetrag in Höhe von 365.000 Euro abgezogen werden.

Außerhalb des Familienkreises ist es derzeit teuer, auch im Fall einer Schenkung. Da wird als Basis der Verkehrswert herangezogen, und von diesem werden 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer berechnet.

Und was gilt ab 2016? Wie auch bei den Privatimmobilien gilt: Es wird oft teurer, aber nicht immer. Ein Beispiel, das Steuerberater Christian Klausner, Partner bei HFP, hier links aufbereitet hat, zeigt den möglichen Unterschied. Einerseits wird ab 2016 der Betriebsfreibetrag auf 900.000 Euro ►

► Wie Sie jetzt richtig schenken und vererben

angehoben, alternativ können 0,5 Prozent GrESt vom Grundstückswert (ohne Freibetrag) verrechnet werden. Die Faustregel dazu: Ab einem Grundstückswert von rund 1,4 Millionen Euro kommt der gedeckelte Prozentsatz günstiger. (Lesetipp: September-GEWINN, Seite 158!)

Wichtig aber: „Sollte der begünstigt erworbene Betrieb innerhalb von fünf Jahren aufgegeben oder veräußert werden, entfällt die Abzugsmöglichkeit des Betriebsfreibetrags“, warnt Klausner, auch eine Deckelung ist dann nicht möglich. Sollte also das

Unternehmen in Beispiel 1 seinen Betrieb schon drei Jahre später einstellen, würde die nachzuerhebende Grunderwerbsteuer stolze 50.250 Euro betragen. Durchhalten ist also dringend anzuraten!

Und noch etwas: Gibt es mehrere Pflichtteilsberechtigte und es wird nun nur an einen das Unternehmen geschenkt, ist Streit nach dem Tod programmiert. Besser wäre es, jetzt schon die anderen Pflichtteilsberechtigten zu beteiligen oder auf andere Weise abzufinden (gegen Pflichtteilsverzicht).

Sparbuch schenken?

Schenken von Immobilien wird also in vielen Fällen ab nächstem Jahr teurer, das Schenken anderer Dinge, sei es Geld, Schmuck, Sparbücher oder Opas Oldtimer, bleibt weiterhin steuerfrei.

Ebenfalls erfreulich: Auch wenn im Sommer mit der Steuerreform die Einführung des sogenannten Kontenregisters beschlossen wurde und bald von jedem Österreicher sämtliche Konten registriert sein werden, bleibt ein kleines „gallisches Dorf“ bestehen: Die heimische Spezialität der Losungswortsparbücher mit einer Einlage von

Beispiele: Heuer noch verschenken oder bis 2016 warten?

Beispiel	Steuerlast 2015	Steuerlast 2016	Erklärung
1. Vater schenkt der Tochter ein Zinshaus. Grundstückswert 3 Mio. €, Einheitswert 150.000 €	2% vom 3-fachen Einheitswert = 9.000 €	Stufentarif: 0,5% bis 250.000 € = 1.250 €; 2% von 150.000 € = 3.000 €; 3,5% von 2.600.000 € = 91.000 €; gesamt 95.250 €	statt 2% vom 3-fachen Einheitswert gilt ab 2016 ein Stufentarif vom Grundstückswert
2. Eltern schenken ihr Einfamilienhaus an ihren Sohn. Grundstückswert 500.000 €, Einheitswert 50.000 €	2% vom 3-fachen Einheitswert = 3.000 €	Stufentarif 0,5% bis 250.000 € = 1.250,-; 2% für 150.000 € = 3.000€; 3,5% für 100.000 €; gesamt 7.750 €	statt 2% vom 3-fachen Einheitswert gilt ab 2016 ein Stufentarif vom Grundstückswert
3.a) Mutter schenkt Einfamilienhaus an Sohn und deren Lebensgefährtin. Grundstückswert 300.000 €, Einheitswert 30.000 €	bei Sohn: 2% v. 3-fachen Einheitswert der Haushälfte (45.000 €) = 900 € bei Lebensgefährtin d. Sohns: 3,5% v. halbem Grundstückswert (150.000 €) = 5.250 €. Macht insgesamt 6.150 €	bei Sohn und bei dessen Lebensgefährtin: je 0,5% vom Grundstückswert der Haushälfte (150.000 €) = je 750 €, macht insgesamt 1.500 €	bis Ende 2015 sind Schenkungen unter Nicht-Verwandten deutlich schlechter gestellt (3,5% statt 2% Steuer sowie Bemessungsgrundlage gemeiner Wert statt dreifacher Einheitswert). Ab 2016 gilt der Stufentarif bei Schenkung und Erbe dagegen auch an Nicht-Verwandte
3.b) Mutter vererbt, Teil 2: drei Jahre später verstirbt sie und hinterlässt dem Sohn ein Zinshaus. Grundstückswert 2 Mio. €, Einheitswert 100.000 €.	2% vom 3-fachen Einheitswert (300.000 €) = 6.000 €	Stufentarif: 0,5% von 100.000 € = 500 €; 2% von 150.000 € = 3.000 €; 3,5% von 1.750.000 € = 61.250 €; macht insgesamt 64.750 €	ab 1. 1. 2016 werden Schenkungen an eine Person von einer oder mehreren Personen als wirtschaftliche Einheit gesehen, wenn d. Schenkung binnen Fünf-Jahres-Frist passiert! Wäre die erste Schenkung der Mutter (Einfamilienhaus) noch bis 31. 12. 2015 geschehen, hätte der Stufentarif drei Jahre später für das Zinshaus bei Null begonnen.
4.a) Vater schenkt Sohn ein mit Hypothek belastetes Grundstück. Grundstückswert 400.000 €, Einheitswert 40.000 €, Belastung darauf 160.000 €	2% vom 3-fachen Einheitswert (120.000 €) = 2.400 €	Stufentarif: 0,5% bis 250.000 € = 1.250 €; 2% x 150.000 € = 3.000 €, macht insgesamt 4.250 €	Stufentarif ab 2016 gilt (nur!) im Familienverband neben unentgeltlicher Übertragung auch für entgeltliche/teilentgeltliche Übertragung
4.b) Cousin schenkt Cousine ein mit Hypothek belastetes Grundstück. Grundstückswert 400.000 €, Belastung darauf 160.000 €	3,5% von 400.000,- = 14.000 €	entgeltlicher Teil: 3,5% von 160.000 € = 5.600 €; 0,5% von 240.000 € = 1.200 €, macht insgesamt 6.800 €	Cousins/Cousinen zählen weder jetzt noch beim ab 2016 geltenden Familienverbands-Begriff iSd GrESt zur Familie. 2015: daher wird der höhere Prozentsatz (3,5%) vom gemeinen Wert fällig. 2016: wenn die Gegenleistung mehr als 30%, aber maximal 70% beträgt, gilt die Übertragung als teilentgeltlich. Sie wird dann in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil gespalten. (Hier beträgt Gegenleistung 40% vom Grundstückswert und wird mit 3,5% besteuert) Für Rest gilt Stufentarif.
4.c) Mann schenkt seinem Bruder ein mit Hypothek belastetes Grundstück. Grundstückswert 400.000 €, Belastung darauf 160.000 €	3,5% von 400.000 € = 14.000 €	Stufentarif: 0,5% bis 250.000 € = 1.250 €; 2% x 150.000 € = 3.000 €, macht insgesamt 4.250 €	Geschwister, Nichten/Neffen sowie Pflegekinder u. ä. sind im bisher geltenden Familienverbandsbegriff nicht umfasst, ab 2016 sind sie es aber (§ 26a GGG). Damit gilt der Stufentarif für sie ab 2016 neben unentgeltlicher Übertragung auch für entgeltliche/teilentgeltliche Übertragungen

Annahme stets: Grundstückswert = gemeiner Wert (= idR Verkehrswert)

Quelle: Berechnungen Stingl-Top Audit

☉ jeweils unter 15.000 Euro. Sobald man sich bei Eröffnung einmal legitimiert hat, kann man sie auch noch 2016 einfach weitergeben, an wen man will.

Endbesteuert sind sie ja ohnehin, aber das Vorbeischmuggeln am offiziellen Erbvorgang sowie an allfälligen Ansprüchen eines Pflegeheims bleibt damit möglich. Auch wenn dies selbstverständlich nicht legal ist.

Erbrecht: Richtig vorsorgen mit Testament

Es ist Ihr gutes Recht, sich Ihr Eigentum bis zum Lebensende zu behalten.

Falls Sie aber etwas dagegen haben, dass Ihr Erbe eines Tages zu einem Drittel beim Ehepartner und zu zwei Dritteln bei den Kindern landet, sollten Sie mit einem Testament vorsorgen. Etwa dann, wenn Sie vielleicht seit 20 Jahren glücklich in zweiter Ehe verheiratet sind und von den Kindern aus erster Ehe kaum noch etwas hören.



Heiraten, Erben, Trennen & Co.

Lesetipp: Über jede Menge rechtliche und steuerliche Tipps vom ersten Zusammenziehen, übers Heiraten, Kinder bekommen, Scheiden lassen, den Neustart im Patchwork bis hin zum Schenken und Vererben in der Familie informiert das neue Buch „Heiraten, Erben, Trennen & Co.“ aus dem GEWINN-Verlag! Zu bestellen ist es auf www.gewinn.com, Kostenpunkt 19,90 Euro.



Ab 2017 erhalten Lebensgefährten ein außerordentliches Erbrecht. Es wird aber nur sehr eingeschränkt wirken

Oder, ohne Kinder: Wollen Sie, dass neben Ihrem Ehepartner Ihre Eltern erben oder Ihre Geschwister?

Oder, noch extremer: Sie leben in einer Lebensgemeinschaft. Dann würden nach Ihrem Tod, sollten Sie auch keine Kinder haben, alles Ihre Eltern oder deren Nachkommen (Geschwister, Nichten, Neffen) erben.

Es gibt also sehr viele Fälle, in denen sich Vorsorge mit einem Testament auszahlt. Ein solches kann man natürlich auch eigenhändig zu Hause schreiben. Sicherer – nämlich im doppelten Sinn – ist es aber, es mit einem Notar oder erbrechtkundigen Anwalt aufzusetzen. Der berät Sie, was geht und was nicht, und erfasst das Testament auch gleich im zentralen Testamentsregister. Damit es nach Ihrem Tod auch auffindbar ist.

Eines muss freilich klar sein: Ihre allernächsten Angehörigen, nämlich Kinder bzw. deren Nachkommen und der Ehepartner haben jedenfalls ein Anrecht auf einen Teil Ihres Erbtes, den sogenannten Pflichtteil. Eltern nur dann, wenn der Verstorbene kinderlos blieb. Ignoriert man sie also im Testament, steht ihnen die Hälfte ihres gesetzlichen Erbteils zu. Eltern ein Drittel.

Was sich ab 2017 verändert

Womit wir aber schon beim nächsten Thema sind. Denn ab 1. 1. 2017 gilt ein neues Erbrecht. Und es wird einiges ändern. Etwa, dass künftig Eltern – bzw.

wenn sie vorverstorben sind, Großeltern oder Urgroßeltern – kein Pflichtteilsrecht mehr zusteht.

Setzt also jemand, der keine Kinder hat, im Testament fest, dass sein Ehepartner oder auch sein Lebensgefährte alles erben soll, dann erhält derjenige im Todesfall ab 2017 wirklich alles. Bisher ist das anders: Da bekämen Eltern neben einem Ehegatten zumindest ein Neuntel (Drittel eines Drittels), und neben einem Lebensgefährten sogar ein Drittel vom Erbe (da ihnen, wenn's keine Kinder gibt, ohne Testament alles zustünde).

Neu: Erbrecht für Lebensgefährten

Bei Todesfällen ab 2017 wird Lebensgefährten erstmals ein außerordentliches Erbrecht zuerkannt. „Außerordentlich“ klingt aber auch schon so, wie es wirkt: In vielen Fällen leider gar nicht, nämlich dann, wenn gesetzliche Erben da sind. Gibt's Kinder, Enkelkinder, oder auch Eltern oder Großeltern, Geschwister, Nichten oder Neffen, oder einen Ehegatten, von dem man sich nie scheiden ließ, erben diese. Erst, wenn das Geld ansonsten an den Staat fiele, erbt der Lebensgefährte.

„Immerhin gehen Lebensgefährten künftig den Legataren vor“, erklärt Notar Christoph Beer. Bisher ist es nämlich so: Angenommen, ein Mann hat eine Lebensgefährtin und keine näheren Verwandten (mehr), die als gesetzliche Erben in Betracht kommen. Hat er letztwillig bloß festgehalten, dass sein bester Freund Max Mayer seinen Audi A4 bekommen soll, wenn er mal nicht mehr ist, erhält nach bisheriger Rechtslage dieser das gesamte Erbe. Die Lebensgefährtin geht leer aus.

Ab 2017 schiebt sie sich in diesen Fall vor den Freund – sie bekommt alles, lediglich den Audi A4 muss sie herausrücken.

Besonders häufig ist ein solcher Fall aber wohl nicht. Und meist gibt's auch den einen oder anderen gesetzlichen Erben, der vorgeht. Damit bleibt der dringende Rat: Wollen Sie, dass Ihr Lebensgefährte von Ihnen etwas erbt, dann treffen Sie eine letztwillige Verfügung!