

VORSORGETAG der OÖN und der oberösterreichischen Notare

Wie sorgen Sie vor?



„Ein Notgroschen ist anzuraten, auch eine Pflegeversicherung und eine Patientenverfügung. Die Übergabe eines Besitzes sollte geregelt sein.“

Wolfgang Bergthaler, Seniorwirt, Gmunden



„Bestimmte Dinge sollten auf jeden Fall vorher geregelt sein. Aber das Ganze ist oft ein Buch mit sieben Siegeln, und da Informationen zu erhalten, ist sicherlich wertvoll.“

Harald Stelzer, Pensionist, Gmunden

Immobilien schenken



Wolfgang Stabauer von Öko Wohnbau; Christoph Zoitl, Leiter Treasury Hypo OÖ; die Notare Sebastian Harich und Birgit Mohr; Steuerberater Bernhard Ditachmair und der stv. OÖN-Chefredakteur Dietmar Mascher (von links)

Fotos: vowe

Welche Rolle Immobilien in der Vorsorge haben und worauf man bei einer Übergabe achten sollte, war ein Thema beim OÖN-Vorsorgetag. *Von Ulrike Rubasch*

Wer eine oder mehrere Immobilien besitzt, möchte sie meist gerecht auf seine Kinder aufteilen. Das ist oft gar nicht so einfach, wie es zunächst klingt. Beim OÖN-Vorsorgetag beantworteten Experten viele Fragen zu diesem Thema.

Leser H. will etwa seine Eigentumswohnung zu gleichen Teilen an seine zwei Söhne vererben. Er möchte wissen, ob er das im Testament so niederschreiben kann. Sebastian Harich, Notar in Vöcklabruck, antwortet, dass Herr H. das selbstverständlich tun kann, weist aber gleich auf den ersten Stolperstein hin: Eine Eigentumswohnung kann nur auf zwei Personen aufgeteilt werden, nicht auf drei. „Klar muss Ihnen auch sein, wenn ich die Wohnung auf zwei Kinder vererbe, müssen sich diese ein Leben lang einigen. Spätestens wenn diese weitervererben, muss die Wohnung verkauft werden.“ Je mehr Erben bedacht werden, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilie veräußert werden muss, um den Erlös unter den Erben aufzuteilen. „Um das Erbe wirklich gerecht aufzuteilen, ist es am besten, man holt alle Beteiligten an einen Tisch, denn der eine hätte vielleicht lieber gern die Immobilie und der andere möchte flexibel bleiben und lieber Geld haben“, so Harich. In jedem Fall sei es ratsam, sich mit einem Pflichtteilsverzicht abzusichern.

Steuern bis zum Tod aufheben

Viele Menschen fragen sich auch, ob es steuerlich günstiger ist, eine Immobilie noch vor dem Ableben zu übergeben oder zu verschenken, oder das Ganze per Testament zu regeln. Darauf hat Steuerberater Bernhard Ditachmair aus Linz folgende Antwort parat: Grundsätzlich sind steuerliche Tatbestände an die Entgeltlichkeit geknüpft. Bei einer unentgeltlichen Übergabe zu Lebzeiten oder mit dem Todesfall fällt auf jeden Fall einmal keine Immobilien-Ertragssteuer an (ImmoEst). Die Grunderwerbssteuer hingegen schon. „Die würde der Übergeber dann vorziehen. Besser ist es, das mit dem Todesfall zu regeln. Dann fallen die Grunder-

werbssteuer und alle Nebengebühren erst zu diesem Zeitpunkt an.“ Diese Kosten müssen aus der Erbmasse gedeckt werden, im anderen Fall müsste er sie selbst bezahlen.

Wie sieht es steuerlich aus, wenn eine Immobilie um 200.000 Euro erworben wurde und um 300.000 Euro weiterverkauft wird? Der Gewinn von 100.000 Euro muss versteuert werden (ImmoEst), außer die Immobilie diene als Hauptwohnsitz, dann ist der Gewinn steuerfrei. „Was viele vergessen, sind die Nebenkosten“, warnt Ditachmair: „Grunderwerbssteuer, Vertragserichtungskosten. Wenn die Immobilie nicht für den Eigennutz verwendet, sondern vermietet wurde, muss man auch die bereits steuerlich geltend gemachten Kosten (wie Afa) abziehen.“

Stolpersteine

Gefragt nach den häufigsten Fehlern bei Immobilientransaktionen im privaten Bereich sagt die Marchtrenker Notarin Birgit Mohr: „Die häufigsten Fehler passieren schon bei der Geschäftsanbahnung. Ist der Käufer liquide, hat er zum Beispiel eine Finanzierungszusage von der Bank? Hier ist oft schon ein böses Erwachen.“ Der Käufer sollte auch die Immobilie kennen und sich nicht aus Freude über das herrliche Sa-

cherl über Fakten täuschen lassen. Ein Blick ins Grundbuch ist auch vor einem mündlichen Vertrag wichtig, um sich vor Belastungen wie Pfandrechten zu schützen.

Beim Vererben und Verschenken von Immobilien geht es eher um andere Dinge. Wie ist die Beziehung zu den Beschenkenden? Was erreicht man im zwischenmenschlichen Bereich mit der Schenkung? All diese Fragen sollte man sich rechtzeitig und mit Hilfe von Rechtsberatern fundiert ansehen.

Rendite von bis zu vier Prozent möglich

Über das steuerlich begünstigte Bauherren-Modell sprach Wolfgang Stabauer, Geschäftsführer der Öko Wohnbau. Sein Unternehmen ermögliche „leistbares Wohnen im ländlichen Raum, um Landflucht zu vermeiden.“ Die „soziale Immobilie“ sei eines der spannendsten Themen, weil sie gut abgesichert sei. Damit meint er betreutes Wohnen oder Kinderbetreuungseinrichtungen, die Nachfrage sei enorm. Die Nachfrage und die Preise im Immobiliensektor sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Wie sieht es mit der Rendite aus? „Weil Angebot und Nachfrage oft nicht passen, bekommt man für eine Scheune schon einen Haufen Geld. In den großen Städten gibt es die hohen Renditen nicht mehr, am besten hinaus aus den Ballungszentren, da kann man 3,5 bis 4 Prozent erwirtschaften“, so Stabauer. „Im Zentrum von Wien ist die Rendite null.“

Veranlagung und Finanzierung

Bei der Vermögensveranlagung zähle v.a die Aufteilung der Veranlagungskategorien (Anleihen, Aktien, Immobilien), aber auch die zeitliche Diversifikation via Fondssparen, sagt Christoph Zoitl, Leiter des Treasury bei der Hypo OÖ, um Preisschwankungen auszugleichen. Interessanterweise seien die Österreicher über die Jahre trotz niedriger Zinsen in ihrem Anlageverhalten nicht risikofreudiger geworden, sagt Zoitl. Zu viel täglich fälliges Geld würde unverzinst liegen gelassen. Auf der Finanzierungsseite würde zu häufig wie früher auf 30 Jahre veranlagt, was die Finanzierung von Immobilien unnötig verteuere.



Harich, Mohr, Ditachmair (v.l.)

PEGASUS IMPRESSUM

Medieninhaber:
OÖN Redaktion GmbH & Co KG,
Promenade 23, 4010 Linz, Tel.
0732 / 78 05 - 0

Hersteller:
OÖN Druckzentrum GmbH & Co
KG,
Medienpark 1, 4061 Pasching,
Tel 0732 / 78 05 - 0

Herausgeber:
Ing. Rudolf Andreas Cuturi, MAS,
MIM

Chefredaktion:
Mag. Gerald Mandlbauer

Leitung Pegasus:
Mag. Dietmar Mascher,
Mag. Roland Vielhaber

Layout:
Silvia Sigl

Anzeigen:
Mag. Bernd Kirisits

Verlag:
4010 Linz, Promenade 23,
Tel. 0732 / 78 05 - 0

Anzeigenannahme:
Tel. 0732 / 78 05 - 500,
Fax. 0732 / 78 05 - 10 680

www.nachrichten.at

Für Adressänderungen, Bestel-
lungen zusätzlicher Exemplare
oder etwaige andere Anliegen
zur Zustellung wenden Sie sich
bitte an:

pegasusversand@nachricht-
ten.at

in den Promenaden Galerien in Linz

und vererben

Zitiert

„Aus steuerlicher Sicht ist eine Immobilienübergabe besser mit dem Eintritt des Todesfalls zu regeln.“



■ Bernhard Ditachmair, Steuerberater

„Ein Blick ins Grundbuch ist vor dem Kauf einer Immobilie wichtig, um sich vor Belastungen wie Pfandrechten zu schützen.“



■ Birgit Mohr, Notarin

„Am besten hinaus aus den Ballungszentren. Da kann man mit einer Immobilie noch 3,5 bis vier Prozent Rendite erwirtschaften.“



■ Wolfgang Stabauer, Öko Wohnbau

„Um das Erbe wirklich gerecht aufzuteilen, ist es am besten, man holt alle Beteiligten an einen Tisch.“



■ Sebastian Harich, Notar

„Wir sehen momentan beim Österreicher zwei Trends: Veranlagt wird das Geld meist täglich fällig, dadurch wird viel Ertrag liegen gelassen. Bei der Finanzierung ist es das Gegenteil: Da wird auf 30 Jahre – teuer – finanziert.“

■ Christoph Zoitl, Hypo OÖ



Foto: Wodicka

Wissenswertes

■ Immobilien haben im vergangenen Jahrzehnt in Österreich stark an Wert gewonnen: **Die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser** sind laut einem Vergleich der Agenda Austria von 2010 bis Mitte 2020 um 76 Prozent gestiegen, die Mietpreise um 42 Prozent. Die allgemeine Preissteigerung betrug 19,6 Prozent. Im EU-Vergleich ist Österreich damit unter den Spitzenreitern.

■ Die **Erbschaftssteuer** in Österreich wurde im Jahr 2008 **abgeschafft**. Das bedeutet aber nicht, dass bei einem Erbe keine Steuern mehr zu zahlen sind. Im Falle eines Erbes eines Grundstücks oder beim Haus- oder Wohnungserbe fällt die **Grunderwerbsteuer** an. Die Grunderwerbsteuer wird nach einem Stufentarif berechnet, sie steigt mit dem Wert der Immobilie. Es ist steuerlich also nicht ratsam, zuerst das Gebäude zu sanieren und dann zu übergeben.

■ Mehr zur **Grunderwerbsteuer**: Die Steuerschuld entsteht bereits mit dem

Zustandekommen des Verpflichtungsgeschäfts (z. B. Kaufvertrag). Auf die Eintragung des Eigentumsrechts in das Grundbuch kommt es nicht an. Sie umfasst sowohl den **entgeltlichen als auch den unentgeltlichen Erwerb von inländischen Grundstücken**. Zwar sind Übergeber und Übernehmer Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer, üblich ist jedoch, dass der Übernehmer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat. Bei **Erwerb im Rahmen einer Erbschaft** entsteht die Steuerschuld mit rechtskräftiger Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts.

■ Sämtliche Gewinne aus der **entgeltlichen Veräußerung von Grundstücken** oder einer Eigentumswohnung (ausgenommen Hauptwohnsitz) unterliegen der Einkommensteuerpflicht (**Immobilienvertragssteuer**). Die vormalige Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren wurde abgeschafft. Bei Schenkungen und Erbschaften fällt, weil ohne Verkaufserlös, **grundsätzlich keine Immobilienvertragssteuer** an.

WERBUNG



JETZT INVESTIEREN!
www.oeko-wohnbau.at

IHR SPEZIALIST FÜR SOZIALIMMOBILIEN

Service- und Betreuungsimmobilien liegen im Trend. Sie vereinen perfekt steuer- und förderoptimierende Aspekte mit gesellschaftlichen Megatrends.

Mit Silver Living als Projektentwickler setzen wir dabei auf die Nummer 1 bei Betreutem Wohnen in Österreich.



INFORMATIONEN & BERATUNG ZU AKTUELLEN IMMOBILIEN-INVESTMENT-CHANCEN:



KR Mag. Wolfgang P. Stabauer, MBA
Geschäftsführender Gesellschafter
+43 699 13 14 13 15



Martin Pühringer
Assistent der Geschäftsführung
+43 664 11 71 111

ÖKOWOHNBAU

Immobilien Investment