



Schenken wird teuer

Wer sein Eigenheim noch heuer überträgt, kann Steuern sparen. Eltern müssen auch nicht besorgt sein, ihr Nachwuchs könnte sie bei Streitigkeiten auf die Straße setzen.

STEPHAN KLIEMSTEIN

Wenn Eltern ihr Haus an die Kinder übergeben, verschenken sie damit oft ihr gesamtes Vermögen. Besonders groß ist die Sorge, der Nachwuchs könnte die Eltern aus dem Haus werfen, sollte es einmal zu Meinungsverschiedenheiten kommen. Dafür gibt es eigentlich keinen Grund. Im Übergabevertrag lassen sich viele Eventualitäten regeln: Wer so lange wie möglich weiter im Haus leben möchte, kann sich ein lebenslanges Wohn- und Gebrauchsrecht einräumen lassen, das auch ins Grundbuch eingetragen wird.

Auf diese Weise können Eltern bis zum Lebensende im Eigenheim wohnen oder sich durch Vermietung Geld verdienen, obwohl ihnen die Liegenschaft eigentlich nicht mehr gehört. Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot verbietet es den Kindern, das Haus zu verkaufen, solange die Eltern leben.

1. Warum Immobilien noch heuer übergeben?

In Österreich gibt es aktuell zwar keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer. Werden Immobilien vererbt oder verschenkt, fallen trotzdem Steuern und Abgaben an. Derzeit beträgt die Grunderwerbsteuer (GrES) bei einer Erbschaft oder Schenkung zwei Prozent vom

dreifachen Einheitswert. Dieser Wert, der vom Finanzamt auf Grundlage eines Bewertungsgesetzes festgestellt wird, liegt in vielen Fällen deutlich unter dem Verkehrswert. Mit den tatsächlich erzielbaren Immobilienpreisen hat das nichts zu tun. Ab 2016 wird die Grunderwerbsteuer aber vom Verkehrswert berechnet, also vom Preis, der bei einem Verkauf zu erzielen wäre. In den meisten Regionen, besonders in Stadtnähe, ist der Verkehrswert wesentlich höher als der dreifache Einheitswert. Wer sein Haus künftig übergeben will, muss daher mehr Steuern bezahlen. Schenken wird damit teurer.

2. Wie wird die Steuer berechnet?

Die Berechnung erfolgt gestaffelt nach einem Stufenanfert. Für die ersten 250.000 Euro sind 0,5 Prozent, für die nächsten 150.000 Euro 2,0 Prozent und darüber hinaus 3,5 Prozent des Verkehrswerts zu bezahlen. Billiger wird das Schenken also nur dann, wenn Haus und Grund zusammen weniger als 250.000 Euro wert sind. In diesem Fall beträgt die Grunderwerbsteuer nur noch 0,5 Prozent.

3. Wie wird der Verkehrswert ermittelt?

Der Grundstückswert kann auf verschiedene Arten berechnet werden:

entweder auf Basis der Summe des hochgerechneten dreifachen Boden- und Gebäudewerts oder mithilfe eines geeigneten Immobilienpreisspiegels.

Details zu dieser Berechnung werden in einer eigenen Verordnung festgelegt. Alternativ kann der Steuerschuldner einen geringeren gemeinen Wert nachweisen, wobei als Nachweis zum Beispiel ein kurz vor der Übergabe des Grundstücks errichteter Kaufpreis oder Preise vergleichbarer Grundstücke in der näheren Umgebung dienen können.

In diesem Fall gilt der geringere Wert als Grundstückspreis. Gutachten von allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Immobilienachverständigen unterliegen dabei der Richtigkeitsvermutung. Allerdings kann ein solches Schätzwertgutachten mehrere Tausend Euro kosten.

4. Immobilie übergeben: Wann spätestens?

Damit die Liegenschaft mit der derzeit noch geltenden, meist günstigeren Bemessungsgrundlage besteuert wird, muss sie vor 2016 übertragen werden.

Dabei wird an das Verpflichtungsgeschäft, nicht an die Eintragung im Grundbuch angeknüpft. Das bedeutet, dass der Schenkungs- oder Übergabevertrag spätestens

am 31. 12. 2015 unterfertigt werden muss.

5. Hausübergabe hat nicht nur steuerliche Vorteile

Immobilien frühzeitig an die nächste Generation zu übergeben hat nicht nur steuerliche Vorteile: Um die hohen Kosten für die Altenpflege zu finanzieren, dürfen Sozialversicherungsträger in Österreich auf das Vermögen von Pflegebedürftigen zugreifen – auf die Pension, Sparbücher oder Immobilien. Die gesetzlichen Regelungen sind je nach Bundesland unterschiedlich.

In Salzburg kann das Sozialamt zum Beispiel auf Liegenschaften zugreifen, die fünf Jahre vor, während und fünf Jahre nach einer Hilfeleistung übergeben wurden. Von Kindern, die das elterliche Heim in diesem Zeitraum geschenkt bekommen haben, kann das Sozialamt Kostenersatz verlangen, der bis zum gesamten Wert der übertragenen Liegenschaft gehen kann. Wer seine Immobilien daher rechtzeitig übergibt, bewahrt die Nachkommen vor solchen Rückforderungen.

Stephan Kiemstein ist Rechtsanwalt bei der Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte OG in Salzburg.

Recht gesprochen



Martin Kind, Univ.-Doz. für Öffentliches Recht, Uni Wien.

Arbeitsrecht

Kündigung wegen psychischer Krankheit?

Kann das Arbeitsverhältnis in der Probezeit aufgelöst werden, wenn die Arbeitnehmerin nach wenigen Tagen wegen einer psychischen Krankheit stationär im Krankenhaus aufgenommen wird?

Eine Krankheit allein ist noch kein Diskriminierungstatbestand. Ein Diskriminierungsschutz besteht nur im Fall einer Behinderung. Eine schwere Krankheit kann unter Umständen eine Behinderung begründen, wenn sie eine gravierende berufliche Einschränkung begründet und von langer Dauer ist. Die Auflösung eines Arbeitsverhältnisses wegen einer Behinderung kann nur unter den besonderen verfahrensrechtlichen Vorgaben des Behinderteneinstellungsgesetzes angefochten werden. Dafür muss zuvor das obligatorische Schlichtungsverfahren durchgeführt werden.

Kinder

Unterhaltspflichten bei gemeinsamer Obsorge

Wie verhält es sich mit Unterhaltspflichten für eine 13-jährige bei gemeinsamer Obsorge getrennt lebender Elternteile, wenn der Vater überdurchschnittlich gut und die Mutter schlecht zurecht?

Wenn beide Elternteile sowohl zeitlich als auch leistungsmäßig ihr Kind im gleichen Umfang betreuen, hat das Kind einen sogenannten Restgeldunterhaltsanspruch gegen den leistungsfähigeren Elternteil. Damit soll der geringere Lebensstandard beim anderen Elternteil ausgeglichen werden. Anders als bei zusammenlebenden Eltern kann das Kind nur in der Zeit, in der es beim besser verdienenden Elternteil lebt, vom höheren Lebensstandard profitieren.

Recht verständlich

Was ist die Playboygrenze?

Die Luxus- oder Playboygrenze bezeichnet im Unterhaltsrecht eine Begrenzung des Geldunterhalts, die Unterhaltspflichtigen mit überdurchschnittlichen Einkommen zugeteilt.

Tischbesuch:

Dabei handelt es sich um eine besondere Form des Besuchs von Häftlingen: Gefängnisinsasse und Besucher sitzen einander ohne Glastrennwand gegenüber.

Vollzugskammer:

Klingt ein bisschen nach mittelalterlicher Folter. In Wahrheit ist das eine Beschwerdeinstanz im Strafvollzug. Vollzugskammern waren zur Entscheidung über Beschwerden gegen den Leiter von Gefängnissen zuständig, bis sie mit 1. 2014 aufgelöst wurden. Kiemstein

RECHT IN KÜRZE

Sind „ab“-Preise irreführend?

Reiseveranstalter dürfen in Werbeprospekten auch weiterhin die günstigste Variante einer Pauschalreise mit einem „ab“-Preis bewerben. Das hat der Oberste Gerichtshof (OGH) jüngst bestätigt. Voraussetzung dafür ist, dass in der Broschüre auf den buchbaren Zeitraum hingewiesen wird und allfällige Saisonzuschläge deutlich ausgewiesen sind.

Geklagt hatte der Wettbewerbschutzverband, weil eine Reiseveranstalterin nur den Preis für die billigste Reisevariante als „ab“-Preis ausgewiesen hatte. Hingegen wurden die Zuschläge dem Gesamtpreis nicht hinzugezählt. Nach Ansicht des OGH gibt es weder im Lauterkeitsrecht noch in den Preisauszeichnungsvorschriften eine Verpflichtung, wonach Zuschläge mit einem an-



Bei Pauschalreisen ist genau auf Zu- und Abschläge zu achten. BILD: SHIPAP/OPA

Laubbläser dürfen nur eingeschränkt lärmern

So ansehlich die Bäume im Herbst ihre verfärbten Blätter abwerfen, so lästig ist das Getöse dröhnender Laubbläser in dieser Jahreszeit. Manche Geräte erzeugen über 110 Dezibel – das entspricht beinahe dem Lärm eines startenden Flugzeugs. Anwohner, die sich gestört fühlen, müssen sich den Krach der Laubbläser aber nicht ständig gefallen lassen.

Gesetzliche Bestimmungen beschränken den Einsatz der Geräte, wobei der Einsatz von Laubbläsern in Österreich auf Länderebene unterschiedlich geregelt ist. In der Steiermark etwa ist der Betrieb von Laubbläsern seit 1. Oktober 2014 im gesamten Stadtgebiet von Graz verboten. Und zwar ganzjährig. Aber auch wenn die Krachmacher nicht überall verboten sind, dürfen sie grundsätzlich nur zu erlaubten Zei-



Neben Verboten gibt es zeitliche Beschränkungen. BILD: SINK RAZIER

ten eingesetzt werden, wie etwa in der Stadt Salzburg. Dort sind Laubbläser als „Gartengeräte mit Verbrennungs- oder Elektromotor“ lediglich an Wochentagen von 8 bis 12 und 14 bis 19 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 10 bis 12 Uhr erlaubt. Wer trotzdem zur Maschine greift, begeht eine Verwaltungsübertretung, die mit bis zu 218 Euro oder Freiheitsstrafe bis zu zwei Wochen bestraft werden kann. kle