

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 (GrESt) 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 Stufentarif. 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 entrichteter Kaufpreis oder Preise vergleichbarer Grundstücke in der näheren Umgebung dienen können.

In diesem Fall gilt der geringere Wert als Grundstückswert. Gutachten von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen 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, Spargbücher 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 Kliemstein ist Rechtsanwalt bei der Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte OG in Salzburg.