

Uni aktiv-plus 2016

Rechtsanwalt
Dr. Friedrich Lorenz
Externer Lektor am Institut für
Recht der Fachhochschule
Wiener Neustadt

Zur Person

Rechtsanwalt in 2500 Baden
Johannesgasse 25
Büro in 2486 Pottendorf
Hauptstraße 4
Telefon 02623/7226161
02252/259724
email: office@ra-lorenz.at

Externer Lektor an der
Fachhochschule Wiener Neustadt

Inhalte

Übergabe zu
Lebzeiten

- ⌘ Schenkung
- ⌘ ImmoEST
- ⌘ GREST neu
- ⌘ Nachfolge

Übergabe nach dem
Tod

- ⌘ Erbrecht
- ⌘ Testament

3

Einige hilfreiche Links

Allgemeine
Informationen
und Informationen
Formulare

www.help.gv.at

Steuerinfos
Berechnungsprogramme:

Bundesministerium für
Finanzen

<https://www.bmf.gv.at/services/berechnungsprogramme/berechnungsprogramme.html>

4

Vorentscheidung

Übergabe zu Lebzeiten?

Eigene Absicherung ?

➔ Wohnrecht

➔ Belastungs- und
Veräußerungsverbot

5

Vorentscheidung

Oder erst nach meinem Tod?

Testament

Schenkung auf den Tod

Erbvertrag

6

Vorentscheidung

- ⌘ Belastungs- und Veräußerungsverbot
- ⌘ Wohnrecht
- ⌘ Fruchtgenussrecht
- ⌘ Vorkaufsrecht
- ⌘ Erb- und Pflichtteilsverzicht₇

Vorentscheidung

- ⌘ Steuerliche Überlegungen
- ⌘ Was kostet mich das?

Sollten nur sekundär für
die Entscheidung
herangezogen werden

Spezielle Vermögensübertragungen

- ⌘ Sparbuchschenkungen
- ⌘ Verfügungsbefugnis bei legitimierten Werten
- ⌘ Safes mit mehreren Inhabern
- ⌘ Wiener Verein
- ⌘ Lebensversicherungen (Steuer)
- ⌘

9

Firmenübernahmen

- ⌘ In der Familie
- ⌘ Von Fremden

10

Grunderwerbsteuer 2016

- ⌘ **Gegenleistung** ist Basis der Steuerberechnung (§ 4 GrESt-Novelle)
- ⌘ Mindestbemessungsgrundlage ist der **Grundstückswert** (lt. Finanz nicht gleich Verkehrswert)



11

Grunderwerbsteuer 2016

1. **Ermittlung nach Pauschalwertmodell**
(hochgerechneter 3facher Bodenwert zuzüglich anteiligem Gebäudewert)
2. oder Ableitung aus geeignetem Immobilienpreisspiegel
3. Nachweis eines geringeren gemeinen Wertes durch zertifizierten Immobiliensachverständigenmöglich



12

Gründerwerbsteuer 2016

Stufentarif für unentgeltliche Erwerbe

bis 250.000,--	0,5%
250.001-400.000,--	2 %
ab 400.001,--	3,5%

Entgeltliche oder teilentgeltliche Erwerbe

3,5%

13

Gründerwerbsteuer 2016

unentgeltlicher Erwerb

Gegenleistung bis 30%

teilentgeltlicher Erwerb

Gegenleistung bis 30%-70%

entgeltlicher Erwerb

Gegenleistung > 70%

des Grundwertes

14

Gründerwerbsteuer Beispiel 1

Schenkung mit Grundstückswert € 300.000,00 und Übernahme der Bankverbindlichkeiten von weiteren € 150.000,00.

Teilentgeltlicher Erwerb, da Gegenleistung (Übernahme Bank) 50 % beträgt.

Engeltlicher Teil € 150.000,00 * 3,5%

Unentgeltlicher Teil € 300.000,00

davon für 250.000,00 * 0,5%

für restliche 100.000,00 * 2%

15

Gründerwerbsteuer Beispiel 2

Schenkung Haus durch Eltern an Tochter mit Grundwert von € 400.000,00

Unentgeltlicher Erwerb

250.000,00 * 0,5% 1.250,00

150.000,00 * 2% 3.000,00

Summe GrEST 4.250,00

16

ImmoESt 2016

25% bisher → 30%

Veräußerung nach dem 31.12.2015

Altvermögen daher **3,5% → 4,2%**

Umwidmung **15% → 18%**

Neuvermögen ohne 2%igen
Inflationsabschlag

17

ImmoESt 2016

Altvermögen - Neuvermögen - Umwidmung

- ⌘ Bei Grundstücken, die vor dem 1.4.2002
angeschafft und
- ⌘ vor dem 1.1.1988 umgewidmet wurden
- ⌘ Werden vom Veräußerungserlös fiktive
Anschaffungskosten (86 % des
Veräußerungserlöses) abgezogen und
- ⌘ damit nur 14% besteuert. Das ergibt eine
effektive Steuerbelastung iHv 3,5 % bzw.
4,2%.

18

ImmoESt 2016 Beispiel

Wohnungskauf 2015 um Euro 300.000,00,
Veräußerung nach 20 Jahren um Euro
450.000,00

Bisher:	Gewinn	Euro 150.000,00
	abzüglich 20%	
	Inflationsabschlag	<u>-Euro 30.000,00</u>
	Zu versteuern	Euro 120.000,00
	25% Steuer	Euro 30.000,00

19

ImmoESt 2016 Beispiel

Wohnungskauf 2015 um Euro 300.000,00,
Veräußerung nach 20 Jahren um Euro
450.000,00

Nunmehr:	Gewinn	Euro	150.000,00
	30% Steuer	Euro	45.000,00

20

ImmoESt 2016 Befreiung

- ⌘ Hauptwohnsitz ab Anschaffung/Herstellung 2 Jahre bis Aufgabe
- ⌘ oder 5 Jahre in den letzten 10 Jahren
- ⌘ maximal 1000 qm Grund

- ⌘ Herstellerbefreiung (bei privaten Liegenschaften die nicht zur Einkommenserzielung in den letzten 10 Jahren gedient haben)

21

ImmoESt 2016 Befreiung

- ⌘ Problem Herstellerbegriff

- ⌘ Trägt Bauherrenrisiko

- ⌘ Achtung: Fertigteilhaus (nur wenn Keller, Bodenplatte und sonstige Fertigstellungskosten den Preis des Fertigteilhauses übersteigen)

22



Dr. Friedrich Lorenz Rechtsanwalt

Baden | Pottendorf

Office

A-2486 Pottendorf | Hauptstraße 4
Tel 02623 | 722 61 61 | Telefax 02623 | 722 61 20
DVR 1075578 | Code R 206109 | M 684605
Email office@ra-lorenz.at

Kanzlei

A - 2500 Baden | Johannesgasse 25
Tel 02252 | 25 97 24 | Telefax 02252 | 45 326

Schenken – Übergeben - Nachfolge

- Vorfragen:**
- Schenkung oder Übergabe zu Lebzeiten**
 - Vererben nach dem Tod**
 - Mitarbeit bei Unternehmensübergabe (Einfluss?)**

1) Testament

Vorteile: Einfache Errichtung
Eigenhändiges Testament gültig !
Jederzeit widerrufbar
Selbst bei Errichtung durch Rechtsbeistand kostengünstig

Gefahren: Bei eigenhändigen Testamenten besteht die Gefahr einer unklaren Ausdrucksweise, welche zu Erbrechtsstreitigkeiten führen kann

Bei eigenhändigen Testamenten wird oftmals auf eine Erbseinsetzung vergessen, wodurch nur mehr ein Kodizil vorliegt.

z.B. mein Grundstück soll Franz bekommen
meine Uhr schenke ich meinem treuen Freund Bertl

Bei Ehegatten muss ein jeder sein eigenes Testament verfassen, ein gemeinsames Testament ist nur gültig, wenn die Richtigkeit auch von

drei unabhängigen Zeugen (enge Verwandtschaft oder Begünstigter nicht!!!!) bestätigt wird. Ansonsten ist die Anordnung des Ehegatten, der das Testament nicht selbst eigenhändig verfasst hat, ungültig.

Ein zu Hause verwahrtes Testament birgt die Gefahr, dass es verloren gehen kann, oder unterdrückt wird.

Ratsam: **Verwahrung des Testamentes durch Anwalt** oder Notar und Registrierung desselben beim Zentralen Testamentsregister, da durch keine Gefahr des Verlustes oder der Unauffindbarkeit besteht.

Noch sicherer ist es, das Testament auch professionell errichten zu lassen. Die Testamentserrichtung samt Verwahrung ist in der Regel mit keinen großen Kosten verbunden.

2) (Erb- und) Pflichtteilsverzichtsvertrag

Eine optimale Planung des Nachlasses kann durch die Kombination von Testamenten, Schenkungsverträgen in Zusammenhang mit einem (Erb- und) Pflichtteilsverzicht aller Noterben erreicht werden.

Hierbei kann der Erblasser die von ihm gewünschte Regelung seines Nachlasses definitiv herbeiführen ohne, dass es im Erbfall zu Streitigkeiten kommen kann.

3) Schenkung unter Lebenden

Die Schenkung ist ein gültiger und in der Regel nicht mehr widerruflicher Vertrag. An einmal geschenktem Vermögen habe ich kein Eigentum mehr und je nach vertraglicher Gestaltung keine oder nur mehr eingeschränkte Verfügungsmacht.

Belastungs- und Veräußerungsverbot

Wohnrecht

Fruchtgenussrecht (Achtung Aufpassen birgt Gefahren)

Vorkaufsrecht

Schenkungen im Rahmen einer Lebensgemeinschaft, Patchwork Familie

4) Sonderfälle Privatvermögen

Sparbuchschenkungen

Verfügungsbefugnis bei legitimierten Werten

Safes mit mehreren Inhabern

Wiener Verein

Lebensversicherungen (Steuer)

Wertpapiere

5) Firmennachfolge in der Familie

Zu Lebzeiten

→ Wer übernimmt mein Unternehmen (bei mehreren Kindern) ?

→ Wie regle ich die Übergabe ?

Schenkung

Kauf

Leibrente (Zeitrente) uva.

→ Erb- und Pflichtteilsansprüche beachten

Rechtzeitig bei Übergabe von Todes wegen:

→ Vertretung bei Hinderung regeln

(z.B. Prokura oder Handlungsvollmacht)

→ Testamentarische Verfügung oder

→ Gesellschaftsgründung

→ u.U. bei großen Vermögen Stiftung etc. überlegen

6) Firmenübernahme von Fremden

Es macht einen wesentlichen Unterschied, ob die Firmenübernahme durch

Einzel – oder Gesamtrechtsnachfolge

erfolgt.

Bei ersterer übernehme ich nur jene Rechte und Pflichten, die ich vertraglich vereinbare. Der Aufwand der Übernahme ist größer, aber dadurch vermeide ich u.U. Risiken und Haftungen.

Bei der **Gesamtrechtsnachfolge** trete ich in alle Rechte und Pflichten, damit in alle Verträge aber auch die Haftung für alle Verbindlichkeiten, Schadenersatzansprüche, Gewährleistungsansprüche etc. ein.

Egal ob es Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge ist, bei jeder Unternehmensübernahme (auch im Familienkreis) sollte ich immer Informationen einholen z.B. über

- bestehende Verträge (Mietverträge, Lieferverträge, Kundenverträge)
- Sozialversicherung
- Finanzamt
- Gebietskrankenkasse
- Buchhaltung
- Haftungen
- Verbindlichkeiten

und sinnvollerweise mit Vermieter, Lieferanten und Kunden Kontakt aufnehmen und erforderlichenfalls Vereinbarungen über die künftige Zusammenarbeit treffen.

Sonst kann es passieren, dass Kunden (berechtigt) Verträge stornieren, Lieferanten bestehende Lieferkonditionen widerrufen und Vermieter die Miete (berechtigterweise) auf das ortsübliche Maß auch im MRG Geltungsbereich anheben.