

DR. CLAUD HILDEBRAND
RECHTSANWALT

6020 Innsbruck Brixnerstr. 4/II
Telefon: 0512/57 56 26
Fax: 0512/57 56 27
E-Mail: c.hildebrand@chello.at

QUARTERLY

Vierteljährliche Informationsschrift

Neuheiten und Wissenswertes für jedermann aus dem rechtlichen Bereich

Jänner 2016

Schwerpunkte in dieser Ausgabe:

- Neues im Erbrecht
- Immobilienbesteuerung neu

HERAUSGEBER: Dr. Claus HILDEBRAND
JURISTISCHE MITARBEIT: DI Daniela MOSER

INHALT:

NEUES ERBRECHT 2016/17

1.	<u>Änderungen im Pflichtteilsrecht</u>	S. 1
	- Änderungen bei der Pflichtteilsermittlung	S. 1
	- Neue Bewertung von Schenkungen	S. 2
	- Abgeltung in Sachwerten	S. 3
	- Stundung / Ratenzahlung des Geldpflichtteils	S. 4
	- Vorfahren ab 01.01.2017 nicht mehr pflichtteilsberechtigt	S. 5
	- Neue Möglichkeiten im Bereich der Pflichtteilsminderung	S. 6
	- Neue Möglichkeiten im Bereich der Enterbung	S. 7
2.	<u>Neu: Das Pflegevermächtnis</u>	S. 8
3.	<u>Neu: Außerordentliches Erbrecht von Lebensgefährten</u>	S. 9
4.	<u>Neu: Automatische Aufhebung der letztwilligen Verfügung durch Trennung</u>	S. 10
5.	<u>Achtung: Neue Erbrechtsverordnung der EU!</u>	S. 10
	- Notwendigkeit einer grenzüberschreitenden Nachlassplanung	S. 11
	- Die Möglichkeit der Rechtswahl durch eine Gerichtsstandsvereinbarung	S. 12
	- Das europäische Nachlasszeugnis	S. 14
	- Erben und Steuern	S. 15
	- Fazit	S. 15

IMMOBILIENBESTEUERUNG NEU

6.	<u>Grunderwerbsteuer neu</u>	S. 16
	- Schenkungen an Nicht-Angehörige	S. 16
	- Schenkungen an Angehörige	S. 17
	- Zum Thema "Grundstückswert ab 2016"	S. 18
	- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	S. 19
	- Erwerb durch Ehegatten	S. 19
	- Betriebsübergaben, etc.	S. 20
	- Inkrafttreten der Neuregelungen	S. 20
	- Fälligkeit der Grunderwerbsteuer neu	S. 20
	- Zusammenrechnung von unentgeltlichen Erwerben	S. 21

- Fazit	S. 21
- Vorschau	S. 21
7. <u>Immobilienenertragsteuer neu</u>	S. 22
8. <u>Wegzugbesteuerung</u>	S. 23
9. <u>Tipps für Investoren</u>	S. 24

GEMÜTLICHER AUSKLANG: DIE GERICHTSKANTINE

Aktuelle Witze – auch von und über Juristen – und deren Lösung	S. 25
--	-------

1. ÄNDERUNGEN IM PFLICHTTEILSRECHT

Im Pflichtteilsrecht ist geregelt, wie viel nahe Verwandte aus dem Nachlass eines Verstorbenen mindestens zu bekommen haben, selbst wenn sie nicht im Testament bedacht wurden. Mit Inkrafttreten der Erbrechtsreform ab 01.01.2017 kommt es diesbezüglich zu einigen wesentlichen Änderungen, die schon jetzt beachtet werden sollten.

- **Änderungen bei der Pflichtteilsermittlung:**

Ausschlaggebend für die Ermittlung und Berechnung des Pflichtteils war und ist der Wert der gesamten Verlassenschaft am Todestag des Verstorbenen. Schon zu Lebzeiten des Verstorbenen bestehende Schulden und Lasten sowie die Kosten der Besorgung, Verwaltung und Abhandlung der Verlassenschaft bis zur Einantwortung werden davon abgezogen. Vermächnisse sowie andere aus dem letzten Willen entspringende Lasten hingegen bleiben bei der Pflichtteilsermittlung außer Betracht.

Auf Verlangen eines Pflichtteilsberechtigten (oder eines Erben bzw. auch eines Vermächtnisnehmers) ist der Wert von gewissen Schenkungen des Verstorbenen unter Lebenden zur Verlassenschaft hinzuzurechnen. Ferner ist alles, was der jeweilige Pflichtteilsberechtigte an Zuwendungen auf den Todesfall oder an Schenkungen unter Lebenden bereits erhalten hat, anzurechnen, sofern zwischen dem Verstorbenen und dem beschenkten Pflichtteilsberechtigten nichts Gegenteiliges vereinbart wurde. Eine solche Vereinbarung ist jedoch an gewisse Formerfordernisse geknüpft und kann noch bis zum Tod des Geschenkgebers abgeschlossen werden.

Zur Pflichtteilserfüllung verpflichtet sind primär die Verlassenschaft und die Erben, ggf. aber auch Vermächtnisnehmer. Der Pflichtteil ist generell als Geldbetrag zu leisten, und zwar binnen gewisser Fristen (Näheres dazu siehe unter dem Absatz "*Stundung/Ratenzahlung des Geldpflichtteils*"). Neu ist, dass ab 01.01.2017 dem Pflichtteilsberechtigten bis zur Erfüllung des Geldpflichtteils gem. § 778 Abs 2 ABGB gesetzliche Zinsen (in der Höhe von derzeit 4% p.a.) zustehen.

▪ **Neue Bewertung von Schenkungen:**

Schenkungen an Pflichtteilsberechtigte zu Lebzeiten des Erblassers sind der Verlassenschaft jedenfalls hinzuzurechnen, bevor die Pflichtteile rechnerisch ermittelt werden. Schenkungen an nicht pflichtteilsberechtigte Personen (also z.B. Geschwister oder die Lebensgefährtin) werden nur dann in die Berechnung der Verlassenschaft miteinbezogen, wenn sie in den letzten beiden Jahren vor dem Todeszeitpunkt gemacht wurden und es ein Pflichtteilsberechtigter so verlangt. All dies war auch bisher so.

Im Gesetzesentwurf wurde noch diskutiert, die Hinzu- und Anrechnung von Schenkungen unter pflichtteilsberechtigten Verwandten auf den Pflichtteil auf zehn Jahre zu beschränken. Bei der Umsetzung des ErbRÄG 2015 wurde dieses Thema jedoch wieder fallen gelassen.

Für den Wert vergangener Schenkungen ist aber ab 01.01.2017 laut § 788 ABGB neue Fassung der Zeitpunkt der Schenkung maßgeblich. Dieser (damalige) Wert (zum Empfangszeitpunkt) wird gemäß dem Verbraucherpreisindex (VPI) der Statistik Austria auf den Todeszeitpunkt rechnerisch angepasst.

Ob die geschenkte Sache jedoch aufgrund anderer Umstände (beispielsweise Widmungsänderung, verkehrsmäßige Erschließung von Liegenschaften, Schadensereignisse, Preisänderungen infolge geänderter Nachfrage, udgl.) zwischen dem Zuwendungs- und dem Todeszeitpunkt eine Werterhöhung oder eine Wertminderung erfährt, bleibt hiebei außer Betracht!

Diese neuen Bewertungsregeln gelten ab 01.01.2017 sowohl für bewegliche als auch unbewegliche Sachen sowie für Bargeld.

Eine geplante Schenkung sollte zum Beispiel besser vor werterhöhenden Umwidmungen udgl. vorgezogen werden.

Schenkungen, die unter Lebenden gemacht wurden, werden aber nicht nur zur Verlassenschaft hinzugerechnet, sondern sind der Regel nach auch auf den der

beschenkten Person gebührenden Geldpflichtteil anzurechnen (also von diesem in Abzug zu bringen).

Eine Ausnahme davon beschreibt § 785 ABGB neue Fassung: In Fällen, in denen der Verstorbene den Erlass der Anrechnung letztwillig verfügt oder mit dem beschenkten Pflichtteilsberechtigten schriftlich vereinbart hat, sind solche Schenkungen nicht auf den Pflichtteil des Beschenkten anzurechnen. Das hat zur Folge, dass sich der Pflichtteil des zu Lebzeiten Beschenkten im doppelten Sinne erhöht, weil einerseits die Schenkung bei der Pflichtteilsberechnung wertmäßig sehr wohl hinzuzurechnen ist und andererseits der betreffende Pflichtteilsberechtigte (z.B. als späterer Testamentserbe) in einem noch größeren Ausmaß von der Herausgabepflicht der Schenkung befreit ist, und zwar selbst wenn der Wert der Verlassenschaft nicht zur Abgeltung aller Pflichtteilsansprüche reichen sollte.

Ein zu Lebzeiten beschenkter pflichtteilsberechtigter Erbe, der später auch Testamentserbe wird, ist also einem zu Lebzeiten des Erblassers nicht beschenkten Pflichtteilsberechtigten gegenüber, der auch im Testament nicht erwähnt wurde und sich daher im Verlassenschaftsverfahren auf sein Pflichtteilsrecht berufen muss, künftig noch klarer im Vorteil. Reicht der Wert der Verlassenschaft – bezogen auf den Todeszeitpunkt – nicht zur Abgeltung der Pflichtteilsansprüche aus, so geht er insofern leer aus.

▪ **Abgeltung in Sachwerten:**

Ab 01.01.2017 wird auch davon abgegangen, dass der Pflichtteil immer in Geld geleistet werden muss. Es genügt, wenn der Pflichtteilsberechtigte bloß wertmäßig (und sukzessive) so viel Vermögen erhält, wie es seinem Pflichtteil entspricht. Auch dies führt zu einer wesentlichen Entlastung der testamentarischen Erben. Selbst Zuwendungen, die nicht "versilberbar" sind, wie beispielsweise ein Wohnrecht für den Pflichtteilsberechtigten, sind künftig zur Pflichtteilsdeckung geeignet, da sie einen ihnen innewohnenden Wert haben. Die Zuwendung muss allerdings einen "*verwertbaren Vermögensfluss*" darstellen – was bedeutet, dass sie für den Empfänger von Sinn und damit von (finanziellem) Nutzen sein muss.

Diese Regelung ist im Sinne der Erhaltung des Familienvermögens sinnvoll. Für pflichtteilsberechtigten Erben, die mit Geld nicht gut umgehen können, ist ein Wohnrecht geeigneter als die Auszahlung eines Geldbetrages als Pflichtteil. Umgekehrt sind die geeigneteren Erben durch ein Wohnrecht weniger belastet als durch die Auszahlung eines Pflichtteilsberechtigten in Geld.

▪ **Stundung / Ratenzahlung des Geldpflichtteils:**

Bisher war es laut Rechtsprechung so, dass der Pflichtteilsanspruch (Zahlung in Geld) mit Errichtung des Übernahmeprotokolls über eine letztwillige Verfügung durch den Gerichtskommissär fällig wurde.

Gem. § 765 Abs 2 ABGB neue Fassung ist die Geltendmachung (Forderung) des Pflichtteilsanspruchs ab 01.01.2017 erst ein Jahr nach dem Tod des Erblassers möglich, wenn es sich dabei nicht um einen Erbteil, ein Vermächtnis, eine Schenkung auf den Todesfall, eine Begünstigung aus einer Privatstiftung oder eine anzurechnende Schenkung unter Lebenden handelt. Dasselbe gilt für einen Pflichtteilsergänzungsanspruch. Den Geldpflichtteil schuldet (vor der Einantwortung) die Verlassenschaft bzw. (nach der Einantwortung) der Erbe dem Pflichtteilsberechtigten. In manchen Fällen haben auch Vermächtnisnehmer den Pflichtteilsanspruch zu erfüllen.

Bisher gab es aber keine Möglichkeit, den Pflichtteil, der an die Pflichtteilsberechtigten auszuzahlen ist, ohne Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten zu stunden. In vielen Fällen hatte dies zur Folge, dass geerbte Familienunternehmen oder selbst bewohnte Häuser verkauft werden mussten, um den nötigen Geldbetrag aufzubringen.

Ab 01.01.2017 kommt es zu deutlichen Erleichterungen für Erben. Aufgrund einer diesbezüglichen Anordnung des Verstorbenen (z.B. im Testament) oder auf Verlangen des belasteten Erben kann durch das Gericht eine Stundung des Pflichtteils auf fünf Jahre, in besonderen Fällen sogar auf bis zu zehn Jahre, beschlossen werden. So soll beispielsweise die Fortführung von übergebenen bzw. geerbten Familienbetrieben erleichtert werden. Während dieser Zeit gebühren den Pflichtteilsberechtigten aber die gesetzlichen Zinsen von zumindest 4% pro Jahr.

Beachtet werden sollte aber, dass laut neuer Gesetzeslage auch auf die Interessen des Pflichtteilsberechtigten eingegangen werden muss. Sofern für diesen und/oder seine nächsten Angehörigen die Stundung existenzbedrohend wäre, muss abgewogen werden, wessen Interessen dringender sind: die des Pflichtteilsberechtigten oder die des Pflichtteilsschuldners. Bei in etwa gleicher Interessenslage soll der Wille des Verstorbenen ausschlaggebend sein. Künftig können also auch derartige Anordnungen in Testamenten aufgenommen werden, welche dann vom Verlassenschaftsgericht zu beachten sind.

▪ **Vorfahren ab 01.01.2017 nicht mehr pflichtteilsberechtigt:**

Bisher galten (beim Fehlen von Nachkommen) auch Eltern und Großeltern als pflichtteilsberechtigt, wenn sie im konkreten Erbfall auch gesetzliche Erben wären. Ihr Pflichtteil betrug in einem solchen Fall ein Drittel des gesetzlichen Anspruches.

Ab 01.01.2017 wird der Pflichtteilsanspruch von Eltern und Großeltern ersatzlos aufgehoben. Dann sind nur noch folgende Personengruppen pflichtteilsberechtigt: Ehegatten/eingetragene Partner, (Adoptiv-)Kinder, Enkel und Urenkel.

Vor allem (noch) kinderlose Personen sollten sich deshalb Gedanken darüber machen, was mit ihrem Vermögen nach ihrem Ableben passieren soll. Ist zum Beispiel gewünscht, dass mangels anderer Erben den eigenen Eltern der Nachlass zukommt, sollte wegen der neuen Rechtslage auf jeden Fall eine testamentarische Verfügung getroffen werden.

Nicht nur bei kinderlosen Personen ist in Bezug auf die Abschaffung der Pflichtteilsberechtigung von Eltern zu achten. Denkbar wäre auch folgender Fall: Ein junger Vater verunglückt beim Familienausflug mit seiner Frau und den beiden Kindern. Frau und Kinder versterben noch an der Unfallstelle, und gelten somit als vorverstorben, der junge Vater erliegt ein paar Tage später im Krankenhaus seinen Verletzungen. Ohne eine letztwillige Verfügung (bzw. auch im Falle eines – aus welchem Grund auch immer – ungültigen Testamentes oder ungültigen Erbvertrages) könnte in bestimmten Fällen sein gesamter Nachlass an den Staat fallen.

▪ **Neue Möglichkeiten im Bereich der Pflichtteilsminderung:**

Der Pflichtteilsanspruch konnte bisher gem. § 773a ABGB in gewissen Fällen auf die Hälfte reduziert werden, wenn der Erblasser eine dementsprechende, letztwillige Anordnung traf oder sich aus seiner letztwilligen Anordnung zumindest schlüssig ableiten ließ, dass er einen Minderungswillen gegenüber einem bestimmten, pflichtteilsberechtigten Verwandten in gerader Linie (Kinder, Enkelkinder, Eltern) hatte.

Diese Reduktion des Pflichtteilsanspruches war bisher aber nur dann möglich, wenn zwischen dem Verstorbenen und dem betreffenden Verwandten *“zu keiner Zeit“* ein Naheverhältnis bestanden hat, *“wie es in der Familie zwischen solchen Verwandten gewöhnlich besteht“*. Denkbar war dies bisher beispielsweise im Falle eines unehelichen Kindes, mit dem der Verstorbene nie im gemeinsamen Haushalt gelebt hat.

Ab 01.01.2017 wird der bisher gültige § 773a ABGB mit Inkrafttreten des ErbRÄG 2015 ersetzt durch einen neuen § 776 ABGB. Dieser weicht die einst gültige Bestimmung dahingehend auf, als für eine Pflichtteilsminderung statt *“zu keiner Zeit“* dann *“zu keiner Zeit oder zumindest über einen längeren Zeitraum vor dem Tod des Verfügenden“* kein Naheverhältnis zwischen dem Erblasser und dem Pflichtteilsberechtigten bestanden haben muss.

Eine genauere Definition dieses *“längeren Zeitraums“* wurde im geänderten Gesetz leider nicht explizit vorgenommen.

Gemäß den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage des Erbrechtsänderungsgesetzes 2015 wird jedoch ein Mindestzeitraum von 10 Jahren bis zum Tod des Erblassers vorausgesetzt.

Jedenfalls steht – wie bisher – auch dieses neue Recht auf Pflichtteilsminderung nicht zu, wenn der Verstorbene den Kontakt grundlos gemieden oder berechtigten Anlass für den fehlenden Kontakt gegeben hat.

Neu ist ab 01.01.2017 auch, dass die Pflichtteilsminderung nicht mehr auf *“Verwandte“* beschränkt bleibt, sondern sich auf *“Familienangehörige“* erstreckt. Denkbar ist sie nun

beispielsweise auch gegenüber Ehegatten und eingetragenen Partnern, wenn diese Ehen oder eingetragenen Partnerschaften zwar auf Papier noch existieren, faktisch man aber seit mindestens 10 Jahren bereits komplett getrennt lebt und keinen Kontakt zueinander mehr hat.

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass, da Eltern ab 01.01.2017 nicht mehr pflichtteilsberechtigt sein werden, sich die Frage der Pflichtteilsminderung diesen gegenüber nicht mehr stellt.

Denkbar wäre ab 2017 nunmehr also auch die Minderung des Pflichtteils für Verwandte, zu denen der Kontakt (aus Gründen, die nicht primär in der Sphäre des Verstorbenen lagen) vor Jahren abgebrochen ist – auch wenn einst ein geistig-emotionales Naheverhältnis bestanden hat. Ausschlaggebend ist, dass dieses Naheverhältnis seit mindestens 10 Jahren vor dem Tod des Erblassers nicht mehr bestand und auch im Zeitpunkt des Verfassens der letztwilligen Verfügung nicht mehr bestanden hat.

Für Todesfälle ab 01.01.2017 gilt weiters, dass man eine Pflichtteilsminderung nicht unbedingt als eine solche benennen muss. Es genügt, wenn ein Pflichtteilsberechtigter in der letztwilligen Verfügung schlicht übergangen, also nicht genannt wird. Eine stillschweigend angeordnete Pflichtteilsminderung wird dann angenommen.

▪ **Neue Möglichkeiten im Bereich der Enterbung (= gänzlicher Entzug des Pflichtteils):**

Eine vollständige Enterbung kann und konnte nur aus ganz bestimmten, im Gesetz aufgezählten Gründen rechtswirksam veranlasst werden.

Bisher hat sich die Enterbung vor allem an gegen den Verstorbenen selbst gerichteten Handlungen (unterlassene Hilfe im Notstand, strafbare Handlungen gegen den Erblasser, udgl.) oder an Handlungen gegen die Verlassenschaft orientiert.

Ab 01.01.2017 kommen als Gründe für eine Enterbung auch gegen dem Verstorbenen nahestehende Angehörige gerichtete Handlungen in Frage.

Gemäß § 541 ABGB neue Fassung ist nunmehr auch die Begehung einer gerichtlich strafbaren Handlung gegen den Ehegatten, eingetragenen Partner oder Lebensgefährten des Verstorbenen oder gegen dessen Verwandte in gerader Linie (Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern), die nur vorsätzlich begangen werden kann und mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedroht ist, ein Grund für die Erbwürdigkeit. Auch, wer dem Verstorbenen in verwerflicher Weise schweres seelisches Leid zugefügt hat oder sonst gegenüber dem Verstorbenen seine Pflichten aus dem Eltern-Kind-Verhältnis gröblich vernachlässigt hat, verliert laut Gesetz seine Erbwürdigkeit – und zwar auch dann, wenn der Verstorbene selbst nicht in der Lage war, ihn zu enterben, und auch nicht zu erkennen gegeben hat, dass er ihm verziehen hat.

Der bisher mögliche Enterbungsgrund des *“beharrlichen Führens einer anstößigen Lebensart“* hingegen kann ab 01.01.2017 nicht mehr geltend gemacht werden. Dieser wird ersatzlos abgeschafft.

2. NEU: DAS PFLEGEVERMÄCHTNIS

Beginnend mit 01.01.2017 finden Pflegeleistungen naher Angehöriger erstmals Berücksichtigung im Erbrecht. In bestimmten Fällen steht pflegenden Personen dann gem. §§ 677 und 678 ABGB ein sogenanntes gesetzliches Vermächtnis zu.

Bisher konnten Pflgetätigkeiten nach dem Ableben nur im Wege eines Zivilprozesses geltend gemacht werden. Die neue Rechtslage sieht vorerst nur für *“nahe Angehörige“* ein gesetzlich geregeltes Pflegevermächtnis vor, welches im Verlassenschaftsverfahren abgehandelt wird.

Dass nahen Angehörigen, die den Verstorbenen in den letzten drei Jahren vor seinem Tod mindestens sechs Monate lang in einem nicht bloß geringfügigen Ausmaß unentgeltlich gepflegt haben, von Gesetzes wegen ab 01.01.2017 ein Vermächtnis zusteht, ist vor allem in Fällen relevant, in denen vom Verstorbenen kein Testament verfasst wurde.

Zu beachten ist, dass der Begriff *“naher Angehöriger“* in diesem Zusammenhang auch

nicht verwandte Personen, beispielsweise Lebensgefährten sowie Schwiegertöchter- und -söhne, mit einschließt. Die Pflege muss zumindest sechs Monate lang im Ausmaß von durchschnittlich mehr als 20 Stunden/Monat erbracht worden sein, um als *„nicht bloß geringfügig“* zu gelten.

Die Höhe des Pflegevermächtnisses ist jeweils im Einzelfall zu berechnen und ist abhängig insbesondere von Art, Umfang und Dauer der erbrachten Leistungen.

3. NEU: AUSSERORDENTLICHES ERBRECHT VON LEBENSGEFÄHRTEN

Ab 01.01.2017 erben in speziellen Fällen Lebensgefährten eines Verstorbenen, auch wenn es kein sie begünstigendes Testament gibt.

Lebensgefährten erben gemäß § 748 ABGB neue Fassung ab 01.01.2017 dann, wenn 1. es keine gesetzlichen Erben im Sinne des § 731 ABGB neue Fassung gibt und 2. zumindest die letzten 3 Jahre lang eine Lebensgemeinschaft mit dem Verstorbenen bestanden hat.

Die Führung eines gemeinsamen Haushalts zwischen dem Verstorbenen und dem außerordentlich erbenden Lebensgefährten ist hierbei kein unbedingtes Erfordernis, wenn dies beispielsweise aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen nicht möglich war.

Mit diesem neuen Erbrecht für Lebensgefährten betritt der Gesetzgeber ein neues Terrain, welches nicht unumstritten ist. Voraussetzung für dieses außerordentliche Erbrecht von Lebensgefährten ist freilich, dass es keine (anderen) gesetzlichen Erben gibt.

Dieses außerordentliche Erbrecht des Lebensgefährten geht dem außerordentlichen Erbrecht eines allfälligen Vermächtnisnehmers aber sogar vor. Nur in Fällen, in denen es keine gesetzlichen Erben, keine Lebensgefährten und auch keine Vermächtnisnehmer gibt, fällt das Erbe an den Staat.

4. NEU: AUTOMATISCHE AUFHEBUNG DER LETZTWILLIGEN VERFÜGUNG DURCH TRENNUNG

Der Gesetzgeber geht ab 01.01.2017 davon aus, dass ein Verstorbener in der Regel seinem Ex-Partner nichts vererben möchte.

Sollte ein Verstorbener noch zu Lebzeiten seine Ehe, seine eingetragene Partnerschaft oder seine Lebensgemeinschaft aufgelöst haben, werden letztwillige Verfügungen, die vor der Trennung errichtet wurden, soweit sie diesen Ex-Partner betreffen, aufgehoben, da der ehemalige Partner keine Angehörigenstellung mehr hat.

Nach Auflösung der Ehe oder eingetragenen Partnerschaft zu Lebzeiten des Verstorbenen steht dem Ex-Partner gemäß § 746 ABGB neue Fassung weder ein gesetzliches Erbrecht noch das gesetzliche Vorausvermächtnis zu.

Im Zweifelsfall genügt künftig das Einbringen einer Scheidungsklage, wenn der Erblasser vor rechtskräftiger Scheidung verstorben ist, damit der Ex-Partner in spe leer ausgeht!

Das ist ab 01.01.2017 im Gesetz ausdrücklich so klargelegt.

Sollte also künftig umgekehrt jemand seinem Ex-Partner hingegen etwas vererben wollen, muss er dies ausdrücklich so in seiner letztwilligen Verfügung (Testament oder Vermächtnis) anordnen.

5. ACHTUNG: NEUE ERBRECHTSVERORDNUNG DER EU!

Für alle Sterbefälle seit 17.08.2015 gilt bereits eine neue Erbrechtsverordnung der EU, die in allen Mitgliedstaaten – mit Ausnahme von Dänemark, Irland und Großbritannien – einheitlich regelt, welches Erbrecht auf einen internationalen Erbfall anzuwenden ist.

Ein internationaler Erbfall im Sinne dieser EU-Verordnung liegt beispielsweise schon dann vor, wenn es in mehreren EU-Staaten Vermögen des Erblassers gibt oder der Verstorbene seinen *“gewöhnlichen Aufenthalt im Zeitpunkt seines Todes“* in einem (anderen) EU-Mitgliedstaat hatte.

Die folgenschwerste Neuerung ist, dass seit Mitte August 2015 grundsätzlich die Gerichte des EU-Mitgliedstaates für die Abhandlung des Verlassenschaftsverfahrens (alleine) zuständig sind, in deren Hoheitsgebiet der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte.

Bisher waren grundsätzlich die Gerichte des Staates (international) zuständig, dessen Staatsangehörigkeit der/die Verstorbene hatte. Verlassenschaften von verstorbenen Österreichern wurden also grundsätzlich oder (bei Vermögen in mehreren Staaten) zumindest federführend in Österreich abgewickelt. Das ist künftig nur mehr dann der Fall, wenn der im Ausland Verstorbene nicht in einem EU-Mitgliedstaat, der sein gewöhnlicher Aufenthalt war, verstorben ist (wie z.B. in Thailand).

Ausländische Rechtsordnungen der EU-Mitgliedstaaten unterscheiden sich zum Teil erheblich von der österreichischen Rechtslage. Beispielsweise haben Pflichtteilsberechtigte oder Vermächtnisnehmer nicht in allen EU-Staaten dieselbe Rechtstellung wie bei uns.

Mit dieser neuen Erbrechtsverordnung der EU sollte sich also jeder auseinandersetzen, der nicht nur in Österreich wohnt, auch im EU-Ausland etwas zu vererben hat oder umgekehrt wenn ein Erblasser im Ausland gestorben ist!

▪ **Notwendigkeit einer grenzüberschreitenden Nachlassplanung:**

Die neue EU-Verordnung ist in Österreich sowie EU-weit unmittelbar anwendbares Recht und berührt mehr Personen, als es auf den ersten Blick erscheint.

Nicht nur Nachlässe von Personen, die dauerhaft in einem Staat leben, dessen Staatsangehörigkeit sie nicht besitzen, sondern auch z.B. Nachlässe von internationalen Patchwork-Familien, von Pensionisten, die ihren Lebensabend in wärmeren Regionen

oder einem ausländischen Pflegeheim verbringen oder genießen möchten, sowie von Studierenden und Berufstätigen mit längeren Auslandsaufenthalten fallen unter die neue Erbrechtsverordnung (650/2012) der EU. Denkbar sind aber auch noch weitere Konstellationen, die potenziell jeden betreffen können, und in denen plötzlich das Recht eines anderen Staates zur Anwendung gelangt:

Dazu ein Beispiel: Ein alter Mann mit österreichischer Staatsbürgerschaft hat drei Töchter und eine Lebensgefährtin. Zwei Töchter und die Lebensgefährtin wohnen in Österreich, die dritte Tochter in Spanien. An Besitz hat er eine Eigentumswohnung in Wien und eine Finca auf Mallorca. Während eines Besuches bei seiner Tochter in Madrid erkrankt der Mann schwer. Er bleibt bei seiner Tochter in Spanien, die ihn bis zu seinem Ableben pflegt. Ohne eine Rechtswahl- und Gerichtsstandsvereinbarung könnte die gesamte Verlassenschaft (bewegliches und unbewegliches Vermögen) laut der neuen Erbrechtsverordnung eventuell einheitlich in Spanien und primär nach spanischem Erbrecht abgehandelt werden müssen, wenn das zuständige Gericht in Österreich zu dem Schluss kommt, dass sein Aufenthalt in Spanien nicht nur vorübergehend war. Eine sogenannte "Nachlassspaltung", also dass für einen Nachlass die Gerichte mehrerer Staaten grundsätzlich zuständig sind, wie bisher, gibt es nicht mehr bzw. nur mehr ausnahmsweise.

▪ **Die Möglichkeit der Rechtswahl durch eine Gerichtsstandsvereinbarung:**

Um sicher zu stellen, dass das Nachlassverfahren auch in dem EU-Land geführt wird, in dem man möchte, dass es geführt wird, ist es sinnvoll, in einer letztwilligen Verfügung (wie z.B. Testament) oder als Zusatz dazu eine Gerichtsstandsvereinbarung aufzunehmen und auch das auf die Verlassenschaft anzuwendende Recht eines Mitgliedstaates ausdrücklich zu wählen (Rechtswahl- und Gerichtsstandsvereinbarung Art 5 iVm Art 22 der EU-Verordnung).

Eine Person kann für die Rechtsnachfolge von Todes wegen selbstverständlich nicht jedes beliebige Recht, sondern gem. Art 22 der EU-Verordnung das Recht des Staates wählen, dem sie im Zeitpunkt der Rechtswahl oder im Zeitpunkt ihres Todes angehört. Eine Person, die mehrere Staatsangehörigkeiten besitzt, kann das Recht eines der Staaten wählen, denen sie im Zeitpunkt der Rechtswahl oder im Zeitpunkt ihres Todes angehört.

Diese Rechtswahl und Gerichtsstandsvereinbarung hat schriftlich zu erfolgen, ist zu datieren und zu unterzeichnen.

Durch eine derartige Rechtswahl und Gerichtsstandsvereinbarung im Sinne der Erbrechtsverordnung der EU kann die allgemeine Zuständigkeit der Gerichte des Staates, in welchem der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte, verhindert werden.

Zur "Gerichtsstandsvereinbarung" wird eine solche Gerichtsstandswahl des Erblassers (gem Art 5 der EU-Verordnung) erst dann, wenn *alle* betroffenen Parteien eine solche Gerichtsstandsvereinbarung unterzeichnen.

Sollte eine der Parteien des Verlassenschaftsverfahrens nicht dazu bereit sein, diese Gerichtsstandsvereinbarung abzuschließen, so kann sich dennoch auf Antrag einer der Verfahrensparteien das Gericht des EU-Staates, in dem der Erblasser verstorben ist, gem Art 6 der EU-Erbrechtsverordnung für unzuständig erklären, wenn der Erblasser zu Lebzeiten eine Rechtswahl (iSd Art 22 der EU-Verordnung) zugunsten eines anderen Mitgliedsstaates (zB Österreich) getroffen hat.

Eine Unzuständigerklärung der Gerichte des Mitgliedstaates, in dem der Erblasser verstorben ist, erfolgt jedoch nur auf entsprechenden Antrag zumindest eines der Erben, welcher Antrag gleich zu Beginn des Verfahrens gestellt werden muss.

Auch eine rügelose Einlassung in das Verfahren kann die Zuständigkeit eines anderen EU-Mitgliedstaates begründen, der ansonsten für das Verfahren nicht zuständig wäre.

Nach dieser EU-Erbrechtsverordnung können auch die Gerichte mehrerer EU-Mitgliedstaaten zuständig sein.

Insbesondere in solchen Fällen ist es für die Erben wichtig, schon zu Beginn des Verfahrens und insbesondere vor Einlassung in die Hauptsache, also das Verlassenschaftsverfahren selbst, sich in jedem beteiligten Staat zur Zuständigkeitsfrage zu erklären.

Die neue EU-Erbverordnung ist in diesen Punkten leider nicht ganz geglückt und wird insbesondere in den Fällen, in welchen der Erblasser ohne letztwillige Verfügungen (wie zB Testament) verstirbt oder wenn dieses Testament keine Rechtswahl iSd des Art 22 der EU-Erbrechtsverordnung enthält, in zahlreichen Fällen mehr Probleme aufwerfen und auch mehr Anknüpfungspunkte für Streitigkeiten und Missverständnisse zwischen Erben bringen, als sie löst.

Auch die Gerichte in den EU-Mitgliedstaaten werden mit dieser EU-Erbverordnung keine große Freude haben, weil Fragen der Zuständigkeit der Gerichte einerseits und der des auf den Erbfall anzuwendenden Rechtes in dieser EU-Erbverordnung nicht klar auseinandergehalten und geregelt werden.

Als EU-Verordnung ist sie aber in Österreich sowie in anderen Mitgliedstaaten unmittelbar anzuwendendes Recht.

Die neue EU-ErbVO bietet theoretisch – durch geschickte Rechtswahl – sogar **die Möglichkeit, Erbrechte ungeliebter Verwandter auszuschließen**. In manchen EU-Staaten ist das Pflichtteils- und Noterbrecht nämlich anders ausgestaltet als beispielsweise in Österreich.

Es wird sich sicherlich erst in Jahren herausstellen, ob und inwieweit sich diese neue EU-Erbverordnung bewährt. Sollten Sie also etwas zu vererben haben, so müssten bitte ab sofort derartige internationale Überlegungen in die Verfassung Ihrer letztwilligen Verfügung miteinbezogen werden. Umgekehrt sollten Sie als mögliche Erben sich hier immer und von Anfang an, vor der ersten fristgerechten Einlassung auf ein Verfahren in einem anderen EU-Mitgliedstaat, professionell beraten lassen, insbesondere, wenn ein Angehöriger in einem anderen EU-Mitgliedstaat verstirbt oder Vermögen hat.

▪ **Das europäische Nachlasszeugnis:**

Eine weitere, aber sehr sinnvolle Neuerung ist die Einführung eines **europäischen Nachlasszeugnisses**. Grenzüberschreitende Erbfälle sollen mit dieser europaweit gültigen Urkunde in ihrer Abhandlung vereinfacht werden, weil Erben somit nur noch eine

Urkunde, statt eine Urkunde pro involviertem EU-Staat (beispielsweise eine Einantwortungsurkunde in Österreich, einen Erbschein in Deutschland, etc.) benötigen.

Verpflichtend ist das europäische Nachlasszeugnis jedoch nicht.

- **Erben und Steuern:**

Ausdrücklich nach Art 1 von der EU-ErbVO ausgenommen sind hingegen u.a. Steuer- und Zollsachen. Inwieweit und in welcher Höhe daher z.B. eine Erbschaftssteuer anfällt, bestimmt sich daher nach den Regelungen des entsprechenden Unionsmitgliedstaates.

- **Fazit:**

Es lohnt auf jeden Fall, sich näher mit der Problematik der neuen Erbrechtsverordnung auseinander zu setzen und jetzt schon bei der weiteren Lebensplanung, der Vermögensplanung, oder zumindest bei der Erstellung eines Testamentes, eines gemeinschaftlichen Testamentes oder eines Erbvertrages, darauf Bedacht zu nehmen.

Laut Statistik gibt es leider nur in 20 % der Verlassenschaftsverfahren letztwillige Verfügungen (wie zB Testamente oder Erbverträge) aufgrund derer die Verlassenschaftsverfahren abzuwickeln sind. In 80 % der Verlassenschaftsverfahren findet der Wille des Erblassers keine Berücksichtigung, auch oft weil letztwillige Verfügungen (mangels Registrierung im Testamentsregister) nicht auffindbar sind.

Viele Familien oder Erblasser sparen also ein Leben lang und scheitert eine korrekte Abwicklung der Verlassenschaftsverfahren dann an ein paar hundert Euro, die ein professionell abgefasster, letzter Wille einschließlich Registrierung kosten würde.

6. GRUNDERWERBSTEUER NEU

WELCHE SCHENKUNGEN WERDEN AB 01.01.2016 BILLIGER?

Mit 01.01.2016 tritt (außer bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken) der sogenannte "Grundstückswert" an Stelle des bisherigen "Einheitswertes" als Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer-Bemessung.

Die Erwerbe im Familienverband unterliegen ab 01.01.2016 leider nicht mehr einem ermäßigten Steuersatz. Die Grunderwerbsteuer ist je nach Höhe des unentgeltlichen Erwerbes abgestuft (= neuer Stufentarif) und beträgt die Steuer 0,5% für die ersten € 250.000,00, 2% für die nächsten € 150.000,00 und darüber hinaus 3,5%. Bei Erwerben von derselben Person und innerhalb derselben wirtschaftlichen Einheit erfolgt künftig eine Zusammenrechnung von Erwerben.

Grundstückswert	Steuersatz
für die ersten € 250.000,00	0,5%
für die nächsten € 150.000,00	2,0%
darüber hinaus	3,5%

Es gibt aber Erwerbsvorgänge, welche aufgrund der neuen Rechtslage ab 01.01.2016 einer günstigeren Besteuerung unterliegen als bisher. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Fallgruppen:

- Schenkungen an Nicht-Angehörige:

Schenkungen von **unbebauten Grundstücken** an Nicht-Angehörige (wie z.B. sog. nicht begünstigte Angehörige, Lebensgefährten, nicht eingetragene Partner, etc.) mit einem Grundstückswert (im Sinne der Grundstückswertverordnung 2016) von nicht mehr als € 250.000,00 werden ab 01.01.2016 günstiger, sofern der Hochrechnungsfaktor (iSd § 2 GrWV 2016) der betreffenden Gemeinde, in der das Grundstück liegt, kleiner oder gleich 7 beträgt. Die Höhe des Hochrechnungsfaktors ergibt sich aus der im Dezember 2015 beschlossenen Grundstückswertverordnung 2016, wo die Hochrechnungsfaktoren sämtlicher Gemeinden in Österreich festgelegt sind.

Daraus folgt, dass aufgrund der Grundstückswertverordnung 2016 sämtliche Schenkungen und sonstigen unentgeltlichen Übertragungen (auch von Todes wegen) von Liegenschaftsvermögen an Nicht-Angehörige steuerlich günstiger sind, als bisher.

Nur in sehr wenigen Gemeinden Österreichs, wie z.B. Kitzbühel Stadt (Hochrechnungsfaktor 8) und Aurach (Hochrechnungsfaktor 11) ist der Hochrechnungsfaktor der Gemeinde größer als 7 und waren demzufolge Schenkungen von unbebauten Grundstücken bis 31.12.2015 billiger als ab 2016.

Selbst Schenkungen von unbebauten Grundstücken mit einem Grundstückswert von mehr als € 250.000,00 oder gar mehr als € 400.000,00 an Nicht-Angehörige sind ab 01.01.2016 also meistens günstiger als bisher.

Das Gleiche gilt sinngemäß freilich auch für **bebaute Grundstücke**, die an Nicht-Angehörige verschenkt oder vererbt werden, wobei bei bebauten Grundstücken jeweils im Einzelfall gerechnet werden muss, ob und wie hoch die Steuerersparnis ab 01.01.2016 ist.

- Schenkungen an Angehörige:

Es gibt aber auch Schenkungen an (bisher begünstigte) Angehörige, für die ab 01.01.2016 weniger an Grunderwerbsteuer anfällt als bisher.

Schenkungen von unbebauten Grundstücken an (bisher begünstigte) Angehörige mit einem Grundstückswert (iSd Grundstückswertverordnung 2016) von bis max. € 250.000,00 in Gemeinden, in welchen der Hochrechnungsfaktor kleiner oder gleich 4 beträgt (wie z.B. Reutte: Faktor 1) sind ab 01.01.2016 günstiger als bisher.

In den meisten Orten Tirols, insbesondere in Innsbruck, im Großraum Innsbruck und im Bezirk Innsbruck-Land jedoch, sind die Hochrechnungsfaktoren leider höher als 4 und fällt daher mehr an Grunderwerbsteuer an als bisher.

Bei bebauten Grundstücken, also z.B. Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen, hingegen liegt der sich aus Boden- und Gebäudewert ergebende "Grundstückswert"

meist über € 250.000,00 bzw. über € 400.000,00 und fällt daher ab 01.01.2016 bei Schenkungen an Angehörige auf jeden Fall (wesentlich) mehr an Grunderwerbsteuer an als bisher.

Das Gleiche gilt sinngemäß auch wiederum für unbebaute Grundstücke mit einem Grundstückswert von mehr als € 250.000,00.

Die meisten Schenkungen an Angehörige, und zwar insbesondere von bebauten Grundstücken (Ein- oder Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, etc.) aber auch von unbebauten Grundstücken mit einem "Grundstückswert" von über € 250.000,00 waren also bis 31.12.2015 wesentlich günstiger. Es gibt da aber noch bis 15.02.2016 ein Schlupfloch, welches sich aus den Übergangsbestimmungen der Steuerreform 2015/2016 ergibt (Näheres dazu unten in Punkt "*Inkrafttreten der Neuregelungen*").

- Zum Thema "Grundstückswert" ab 2016:

Ab 01.01.2016 gibt es drei Methoden der Ermittlung des für die Besteuerung maßgeblichen "Grundstückswertes", welcher künftig als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer den Einheitswert ersetzt.

Die drei Optionen sind das sogenannte "Pauschalwertmodell" (im Sinne des § 3 GrWV 2016), der "Immobilienpreisspiegel" (iSd § 3 GrWV 2016) und die Möglichkeit des Nachweises eines geringeren "gemeinen Wertes" durch Beibringung eines Sachverständigengutachtens (aber nur eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen).

Der Steuerpflichtige kann also künftig alle drei Varianten rechnen lassen und die günstigste Bemessungsgrundlage wählen. Ein Aufwand, der sich bei größeren Schenkungen oder insbesondere bei Liegenschaften mit einem geringeren "*gemeinen Wert*" rechnen kann.

- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke:

Im Falle des unentgeltlichen Erwerbes (durch Schenkung oder Erbfall) eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes hat sich praktisch nichts geändert und ist nach wie vor der (einfache!) Einheitssatz Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

- Erwerb durch Ehegatten:

Die Steuerbefreiungen für den Erwerb durch Ehegatten unter Lebenden bleiben grundsätzlich unverändert zur bisherigen Rechtslage.

Es gibt aber eine wesentliche Änderung zugunsten von Ehegatten bei größeren bebauten Objekten.

Bisher war die Übertragung von bis zu 150 m² Wohnnutzfläche steuerfrei. Darüber hinaus unterlag jedoch die Schenkung der gesamten Immobilie der (freilich unter Angehörigen auf 2% ermäßigten) Grunderwerbsteuer.

Ab 01.01.2016 ist hingegen nur mehr der 150 m² übersteigende Wert steuerpflichtig. Bei z.B. unentgeltlichen Übertragungen einer 170 m² großen Eigentumswohnung zwischen Ehegatten unter Lebenden ist also ab 01.01.2016 nur die 20 m² Wohnnutzfläche steuerpflichtig.

Ab 01.01.2016 gilt die Steuerbefreiung auch bei Erwerb durch Ehegatten von Todes wegen, wie oben sinngemäß, wenn die Wohnstätte dem Erwerber zum Zeitpunkt des Todes des bisherigen Eigentümers als Hauptwohnsitz gedient hat. Das wäre bei der sogenannten ehelichen Wohnung der Fall.

Auch Erwerbe gem. § 14 WEG, das sind bei Eigentümerpartnerschaften im Sinne des § 13 WEG Erwerbe von Anteilen des Verstorbenen beim Tod eines Partners, sind ab 01.01.2016 wie Erwerbe durch Ehegatten von Todes wegen steuerlich zu behandeln.

- Betriebsübergaben, etc.:

Auch in diesem Bereich gab es zahlreiche Änderungen, die mit 01.01.2016 in Kraft treten.

- Inkrafttreten der Neuregelungen:

Sämtliche obigen Neuregelungen treten am 01.01.2016 in Kraft. Wurde jedoch der Erwerbsvorgang (oder eingetretene Tod) vor Ablauf des 31.12.2015 verwirklicht, so besteht ein Wahlrecht auf Berechnung nach alter oder neuer Rechtslage.

Aus dieser Übergangsregelung in der GrESt-Novelle kann sich also noch ein (zeitlich befristetes) Steuerzuckerl ergeben.

Bei Verträgen wird grundsätzlich auf das Vertragsdatum (= Datum der letzten Unterschrift am Vertrag) abzustellen sein. Schenkungsverträge, welche ab 01.01.2016 abgeschlossen werden, dürften also durchwegs unter die neue Rechtslage fallen.

Eine Lücke gibt es jedoch noch: Eine Schenkung zum Beispiel ist ein Realkontrakt und wird (der steuerpflichtige Erwerbsvorgang) durch tatsächliche Übergabe der Sache bewirkt. Der schriftliche Schenkungsvertrag dient je nach Formulierung des Schenkungsvertrages also oft nur der grundbücherlichen Durchführung. Es könnte also durchaus die eine oder andere Schenkung, je nach Abwicklung und gewählter Formulierung im Vertrag, bis 15.02.2015 noch unter die alte Rechtslage fallen, auch wenn der Vertrag erst im neuen Jahr bis spätestens zum Zweitfolgenden 15. des Monats nach der Übergabe des Schenkungsgegenstandes unterschrieben und bis dorthin dem Finanzamt auch gemeldet wird.

- Fälligkeit der Grunderwerbsteuer neu:

Auf Antrag kann künftig die Grunderwerbsteuer auf bis zu fünf gleiche Jahresbeträge verteilt entrichtet werden. Diese Verteilung ist jedoch an weitere Voraussetzungen geknüpft und ist dafür eine Verzinsung von 4 – 10% zu entrichten.

Bei der derzeitigen Zinslage dürfte also eine derartige Verteilung auf Antrag uninteressant sein und kaum in Anspruch genommen werden.

- Zusammenrechnung von unentgeltlichen Erwerben:

Ab 01.01.2016 sind mehrere unentgeltliche Erwerbe von Immobilien der letzten fünf Jahre zusammen zu rechnen.

Schenkungen oder sonstige unentgeltliche Erwerbe von Immobilien vor dem 01.01.2016 werden dabei jedoch nicht berücksichtigt.

- Fazit:

Es gibt auch ab 01.01.2016 zahlreiche Schenkungen, insbesondere Schenkungen an Nicht-Angehörige und bestimmte Schenkungen an Angehörige, welche einer günstigeren Steuer als bisher unterliegen.

Aus den Übergangsbestimmungen der Steuerreform 2015/2016 kann sich für den einen oder anderen unentgeltlichen Erwerb noch bis Mitte Februar 2016 ein Steuerzuckerl ergeben.

Bei größeren Vermögen mit mehreren Immobilien sollte ab 01.01.2016 jedenfalls auch die Zusammenrechnung von unentgeltlichen Erwerben beachtet werden, damit es nicht zu Überraschungen kommt.

- Vorschau:

Es kann also auch das Jahr 2016 noch bzw. wieder ein interessantes Jahr für vorgezogene unentgeltliche Übertragungen von Immobilien aus steuerlichen Gründen werden. Vor der am 01.01.2016 in Kraft tretenden neuen Rechtslage haben wir übrigens schon in unserem Quarterly von Oktober 2013, also vor mehr als zwei Jahren, gewarnt! Es war also ausreichend Zeit, um darauf zu reagieren.

Mit der nächsten steuerlichen Änderung im Bereich der Immobilienbesteuerung rechnen wir aus heutiger Sicht spätestens unmittelbar nach den nächsten Nationalratswahlen.

Mit entsprechenden Entwürfen für eine Erbschaftssteuer (nach deutschem Vorbild von 20 – 70% des Verkehrswertes einer Liegenschaft) und einer Vermögenssteuer (von zumindest 0,5% bis 1,0% pro Jahr) sowie einer Abgabe für leerstehende Immobilien (ebenfalls nach deutschem Vorbild laut Programm der SPÖ von November 2015 zumindest € 1,00 pro m²/Monat) rechnen wir also in absehbarer Zeit. Es gibt zu allen diesen Themen auch schon Gesetzesvorhaben und erste Gesetzesentwürfe!

Die Besteuerung von leerstehenden Immobilien im zuvor erwähnten Sinn, wie sie in Deutschland mit bis zu € 5,00 pro m²/Monat bereits seit 2015 besteht, könnte als erstes und eventuell schon im Laufe des Jahres 2016 kommen.

Mein abschließender Tipp: Sie sollten also auch 2016 wieder vorausdenken, vorausplanen und vorausschauend agieren, wenn Sie nicht einen Teil des Immobilienvermögens Ihrer Familie durch anfallende Steuern an den Staat verlieren wollen.

Wir empfehlen in diesem Zusammenhang insbesondere die Beobachtung der deutschen Steuerdiskussion und -situation. Mit höchstens ein bis drei Jahren Verzögerung kommen derartige Ideen, Regelungen und Belastungen wie in Deutschland (zumindest sinngemäß) auch zu uns nach Österreich.

7. IMMOBILIENERTRAGSTEUER NEU

Die Immobilienertragsteuer für Veräußerungen ab dem 01.01.2016 wird durchwegs erhöht. Das sind kurz zusammengefasst die Änderungen in diesem Bereich.

Der besondere Steuersatz in der Höhe von 25% wird grundsätzlich auf 30% erhöht (Ausnahme: bei Körperschaften). Für Altvermögen fällt daher künftig 4,2% bzw. 18% ImmoEST vom Veräußerungspreis an.

Der Inflationsabschlag entfällt ab 01.01.2016 generell. Ergebnis: Künftig unterliegt kurz zusammengefasst im Bereich der Immobilienertragsteuer also auch die Geldentwertung der Besteuerung!?

Verluste aus der Veräußerung von Grundstücken im Betrieb oder im Privatvermögen können hingegen nur zu 60% mit Einkünften gegengerechnet werden bzw. sind 60% derartiger Verluste auf 15 Jahre zu verteilen. Ergebnis: Den Verlust aus der Veräußerung von Grundstücken dürfen wir uns also mit anderen Worten zu 40% selbst behalten, der interessiert unseren Staat nicht!

Eine einzige Änderung zugunsten der ImmoEST-Steuerpflichtigen gibt es bei der Regelbesteuerungsoption, wo erweitert Betriebsausgaben- bzw. Werbungskostenabzüge bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage der ImmoEST möglich sind.

8. WEGZUGBESTEUERUNG

Als Reaktion auf die Steuerreform 2016 rechnet unsere Republik offenbar mit einem massiven Wegzug von Personen, Betrieben und Betriebsstätten aus Österreich.

Auch in diesem Zusammenhang gibt es daher zahlreiche neue Regelungen im Steuerreformgesetz 2015/16. Hier schöpft kurz zusammengefasst der Staat noch ein letztes Mal kräftig ab, bevor er uns oder die Firmen ziehen lässt. Dazu kurz im Überblick wie folgt:

Die Betriebsverlegung oder auch nur die Überführung von Wirtschaftsgütern ins Ausland löst die Erfassung stiller Reserven aus, welche in Österreich der Einkommensteuerpflicht unterliegen.

Umstände, die zum Verlust des Besteuerungsrechtes der Republik Österreich führen, gelten dabei als Veräußerung.

Erfolgt jedoch der Wegzug in einen EU-Staat mit umfassender Amts- und Vollstreckungshilfe, so wird die Steuer erst zum Zeitpunkt der Veräußerung im Ausland festgesetzt.

9. TIPPS FÜR INVESTOREN

Aus der Steuerreform 2015/2016 ergeben sich neue Aspekte für Investitionen in Immobilien. Hier zwei Beispiele:

1. Die Sonderausgaben für bestimmte Personenversicherungen, Wohnraumschaffung und Wohnraumsanierung (sog. Topf-Sonderausgaben) können nur noch bis zum Jahr 2020 abgesetzt werden, wenn der Vertragsabschluss bzw der Baubeginn vor dem 01. Jänner 2016 liegt.

2. Gebäudeabschreibungen im Privatvermögen:

Künftig ab 01.01.2016 wird hier der (nicht abschreibbare) Grundanteil mit 40% (bisher: 20%) vermutet. Darunter wird künftig die Rendite bei Vermietungen leiden. Der Gegenbeweis ist jedoch möglich und die 40%-Annahme gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen.

In diesem Zusammenhang gibt es jedoch eine Verordnungsermächtigung und ist eine entsprechende Verordnung geplant. In Gemeinden mit einer Bevölkerungsanzahl von weniger als 100.000 Einwohnern (also in Tirol außerhalb von Innsbruck) und bei einem Grundstücksquadratmeterpreis von weniger als € 400,00 kann die (günstigere) alte Abschreibung (20% Grund / 80% Gebäude) beibehalten werden. Auch eine Sonderregelung für Mehrfamilienwohnhäuser (30/70) ist geplant.

Künftig werden also aufgrund besserer Abschreibungsmöglichkeiten Objekte mit vermieteten Einheiten, die im Privatvermögen gehalten werden, eine bessere Rendite erzielen, wenn sie sich in Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern befinden und der Grundpreis unter € 400,00 pro m² liegt.

Diese Tatsache könnte auch dazu führen, dass in Österreich Investoren vermehrt nach derartigen Objekten suchen, wobei sich dies längerfristig auch positiv auf die Nachfrage nach Immobilien und damit auf die Preisentwicklung von außerhalb von Ballungsräumen in nicht so hochpreisig gelegenen Gemeinden auswirken könnte.

GEMÜTLICHER AUSKLANG: DIE RICHTSKANTINE

Aktuelle Witze – auch von und über Juristen – und deren Lösung

Feuer – ein Unglück?

Brand eines Hauses im Ort. Feuerwehrmann zum brandgeschädigten Hausbesitzer:
“Schade um das schöne Haus.“

Hausbesitzer: *“Macht nichts! Mir egal! Das Haus gehörte ohnedies großteils der Bank, sofern das Finanzamt nicht die Hand drauf hat und ab nächsten Monat hätte ich im Rahmen eines Durchgriffsrechtes sowieso Asylanten aufnehmen müssen.“*

Der anwesende Polizist meint dazu: *“Ich kann Sie da auch trösten. Zumindest die nächsten Jahre wohnen Sie kostenlos im Namen und auf Rechnung der Republik!“*

Anmerkung:

Ein Strafgefangener kostet uns lt. Auskunft des Justizministeriums in Österreich ca. € 3.200,00 pro Monat.

Recht gerecht:

Politiker zum Menschenrechtler: *“Haben nicht auch Österreicher Menschenrechte? Wir sind doch auch Menschen!?“*

Menschenrechtler: *“Ja, selbstverständlich! Duldungs-Rechte wie z.B. das Durchgriffsrecht unseres Staates.“*

Politiker: *“Wie sollen wir das unseren Bürgern erklären?“*

Menschenrechtler: *“Gar nicht! Die Österreicher haben bisher ja auch nicht gecheckt, dass auch wir Menschenrechte haben und wurde es daher bis heute in der öffentlichen Diskussion nicht zum Thema gemacht.“*

Auslegungssache – oder wie in der EU bzw in Österreich ungeliebte Themen gelöst werden:

Nachbarin zum Nachbarn: *“Was machen Sie da an meinem Zaun?“*

Der Nachbar: *“Das ist doch kein Zaun.“*

Nachbarin: *“Was denn dann?“*

Nachbar: *“Wir sind doch hier in Österreich und Österreich liegt in der EU. In der EU werden Maschendrahtzäune doch nicht als Zäune bezeichnet. Die Bezeichnung wurde von unserer Bundesregierung doch auch abgeschafft. Grenzzäune gibt es also nicht mehr.“*

Nachbarin: *“Achso!?“*

Erkenntnis:

Es gibt oft Sachen, wie Zäune, die gibt's offiziell nicht, weil es kein Wort mehr dafür gibt, sie existieren damit nicht, weil wir sie nicht wahrhaben wollen. Den Zugvögeln ist's jedenfalls egal, die setzen sich auch auf den Zaun oder eilen hindurch. – Nur diejenigen, welche die Staatsgewalt respektieren, wie wir Bürger, werden künftig lückenlos kontrolliert. Das sind dann die sogenannten *“freiwilligen Grenzkontrollen“*.

Schlussatz:

In einem Rechtsstaat, in dem Unrecht zum Recht wird, wird Widerstand zur (Bürger-) Pflicht!