3SI IMMO GROUP

Vererben von Immobilien

So funktioniert die gesetzliche Erbfolge

5 Fehler beim Vererben

Juristische Tipps zum Vererben einer Immobilie



3SI-Ratgeber

Vererben ohne Testament

So funktioniert die gesetzliche Erbfolge

„Wenn der Verstorbene seinen letzten Willen nicht gültig erklärt oder nicht über sein gesamtes Vermögen verfügt hat oder wenn die eingesetzten Erben die Verlassenschaft nicht annehmen können oder wollen, kommt es ganz oder zum Teil zur gesetzlichen Erbfolge.“ Soweit der § 727 im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

Vereinfacht ausgedrückt: Die gesetzliche Erbfolge wird immer dann angewandt, wenn es kein Testament oder Vermächtnis gibt oder die Erben die Verlassenschaft nicht annehmen.

Doch welche Familienmitglieder fallen unter die gesetzliche Erbfolge? Und wie werden die Vermögenswerte unter mehreren Erbberechtigten aufgeteilt?

Ehegatten oder eingetragene Partner

Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben immer ein gesetzliches Erbrecht. Wie hoch der Anteil des Erbes ist, hängt davon ab, ob der Verstorbene weitere Angehörige hat.

Hat der Verstorbene Kinder, so erhält der Ehegatte bzw. der eingetragene Lebenspartner ein Drittel des Vermögens und die Kinder zwei Drittel. Ist bereits ein Kind verstorben, so bekommen dessen Nachfahren (das wären die Enkelkinder des Verstorbenen) seinen Anteil.

Gibt es keine Kinder, so bekommt der Ehegatte bzw. der eingetragene Lebenspartner zwei Drittel des Nachlasses. Das eine Drittel geht an die Eltern des Verstorbenen, sofern diese noch am Leben sind (nicht aber an die Geschwister). Gibt es weder Kinder noch lebende Eltern, erbt der Ehegatte bzw. der eingetragene Lebenspartner das gesamte Vermögen.

Seit Jänner 2017 werden auch Lebensgefährten berücksichtigt, die mit dem Verstorbenen weder verheiratet noch in einer eingetragenen Partnerschaft waren. Berechtigt sind sie allerdings nur, wenn es keine gesetzlichen Erben gibt und die beiden Partner mindestens drei Jahre im gemeinsamen Haushalt gelebt haben.

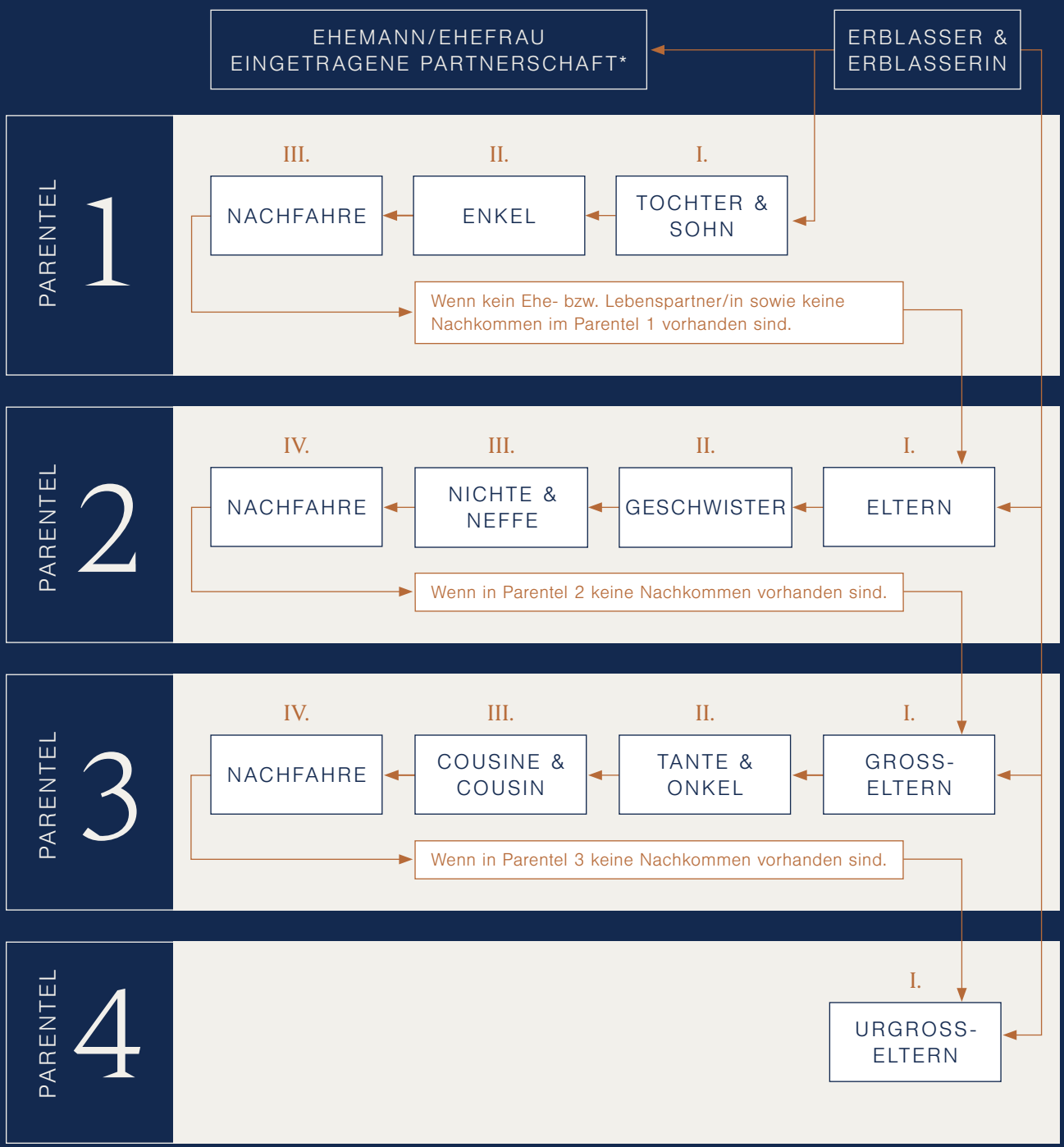
Die Parentelen – „alt vor jung“ oder „jung vor alt“?

Bei der gesetzlichen Erbfolge wird immer die verwandtschaftliche Nähe der Angehörigen berücksichtigt. Neben dem Ehegatten/eingetragenen Partner gibt es vier Gruppen, die in der Fachsprache auch Parentelen genannt werden.

Zum 1. Parentel gehören die Kinder des Verstorbenen bzw. dessen Nachfahren (zum Beispiel die Enkelkinder). Gibt es keine Erbberechtigten im 1. Parentel, so erben Verwandte aus dem 2. Parentel. Dazu gehören die Eltern des Verstorbenen sowie dessen Nachfahren (zum Beispiel die Geschwister des Verstorbenen, Neffen, Nichten usw.). Sollte es auch hier keine lebenden Angehörigen mehr geben, kommt das 3. Parentel zum Zug. Das sind die Großelternpaare mütterlicher- und väterlicherseits und deren Nachkommen (zum Beispiel Onkeln und Tanten des Verstorbenen, Cousins und Cousinen usw.). In ganz seltenen Fällen kommen auch Angehörige des 4. Parentel (Urgroßeltern, aber nicht deren Nachfahren) als Erben in Frage. Das klingt komplizierter als es ist. Verständlicher wird es, wenn man die Generationen in einer bestimmten Reihenfolge betrachtet.

Für die vier Gruppen gilt das Prinzip „jung vor alt”. Erst kommen die Kinder des Verstorbenen (Parentel 1), dann seine Eltern (Parentel 2), dann die Großeltern und schließlich die Urgroßeltern (Parentel 3 und 4). Innerhalb eines Parentels ist es genau umgekehrt. Hier werden zuerst die älteren Generationen berücksichtigt und erst dann deren Nachkommen. Im 1. Parentel sind also zuerst die Kinder des Verstorbenen erbberechtigt und nur wenn diese nicht mehr am Leben sind, geht das Erbe an die Enkelkinder. Das Prinzip „alt vor jung“ gilt auch innerhalb der anderen drei Parentelen. ■

Gesetzliche Erbfolge Österreich



*Seit 2017 werden auch Lebenspartner berücksichtigt, wenn weder eine Heirat noch eine eingetragene Partnerschaft vorliegt.
Vorrausssetzung: Es sind keine gesetzlichen Erben vorhanden und es wird seit mindestens drei Jahren ein gemeinsamer Haushalt geführt.

Immobilien vererben oder verkaufen?



» Nicht immer ist das Vererben von Immobilien die richtige Entscheidung. «

– MARKUS STEINBÖCK –

Oft machen Ungereimtheiten zwischen den Miteigentümern den Verkauf zur besten Lösung. Der Leiter des Immobilienankaufs, Markus Steinböck, erklärt, wann sich der Verkauf einer Liegenschaft lohnt.

In welchen Situationen ist es vorteilhafter, eine Immobilie zu verkaufen, statt sie zu vererben?

Wenn ich als Erblasser weiß, dass es zu Konflikten unter den Erben kommen wird. Gestritten wird dann, wenn die Nachkommen unterschiedliche Beziehungen zur geerbten Immobilie haben. Wohnt zum Beispiel der Sohn schon lange in dem Zinshaus, hat vielleicht Geld in die Renovierung der Wohnung gesteckt oder sogar sein Geschäft im Erdgeschoß des Hauses, so wird er eine stärkere Bindung an die Immobilie haben, als die Tochter, die bisher nichts mit dem Zinshaus zu tun hatte. Wenn es dann im Erbfall um die Entscheidung geht, ob die Immobilie weiter im Familienbesitz bleiben oder verkauft werden soll, können die Geschwister schnell aneinandergeraten.

Noch schwieriger wird es, wenn es mehr als zwei Eigentümer gibt. Es passiert immer wieder, dass uns ein Erbe sein Viertel Miteigentumsanteil verkaufen will und dann erstaunt ist, dass der Wert dieses Anteils um 20 % geringer ist, als das Viertel des Gesamtwerts. Es gilt aber: Je mehr Miteigentümer, umso mehr Konfliktpotenzial. Das mindert dann eben den Wert des Anteils.


© 3SI Immogroup | MW-Architekturfotografie





Wenn sich ein Erblasser entscheidet, die Immobilie zu verkaufen, statt sie zu vererben: Wann ist der richtige Zeitpunkt?

Der ist dann da, wenn es persönlich passt. Es gibt keinen richtigen Zeitpunkt, weil jede Immobilie anders ist. Die Situation am Immobilienmarkt sollte bei der Entscheidung jedenfalls eine untergeordnete Rolle spielen.

Wie wird der Verkauf über die 3SI Immogroup abgewickelt?

Der Aufwand ist für den Verkäufer nicht höher als beim Verkauf einer Eigentumswohnung. Mit unserem Zinshausrechner (www.3si.at/zinshausrechner) können Sie einen ungefähren Wert der Immobilie vorab errechnen. Sobald Sie Kontakt mit uns aufgenommen haben, folgt eine Besichtigung, wir prüfen die Mietverträge und die Zinsliste. Sie bekommen von uns eine ehrliche Preiseinschätzung über den Marktwert der Liegenschaft. Wenn Sie sich mit uns auf einen Preis geeinigt haben, setzen wir einen Vertrag auf.

Was empfehlen Sie Erben von Immobilien?

Um ein Zinshaus zu erhalten, braucht es viel Enthusiasmus, aber auch finanzielle Möglichkeiten. Daher lohnt es sich, bei einer Begehung mit einem Sachverständigen eine Bestandsaufnahme der Liegenschaft zu machen. In einer einfachen Aufstellung sollten Investitionen, die kurz-, mittel und langfristig notwendig sind, festgehalten werden. Diese Kostenschätzung bzw. Übersicht zeigt, wie hoch der finanzielle Aufwand in den nächsten Jahren sein wird. Bei mehreren Erben ist ein gemeinsames Vorgehen wichtig. Sind sich die neuen Miteigentümer über die Liegenschaftsnutzung uneinig, ist ein Verkauf oft die bessere Lösung. Bei Verkauf kann ich nur raten einen Teil des Erlöses wieder in Immobilien zu reinvestieren.

Mit der Veranlagung in vermietbare Eigentumswohnungen ist das Geld sicher „geparkt“ und die daraus resultierenden Einnahmen sind beachtlich. ■

LASSEN SIE SICH BERATEN:
MARKUS STEINBÖCK
+43 1 607 58 58 15 | m.steinboeck@3si.at

Was sind die fünf schlimmsten Fehler beim Vererben von Immobilien?



© Beechmore Books, Unsplash

Laut einer Umfrage im Auftrag der österreichischen Notariatskammer im Jahr 2018 haben nur zwanzig Prozent der Österreicherinnen und Österreicher ein Testament verfasst.*

Einer von 5 typischen Fehlern beim Vererben, vor allem wenn Immobilien ein Bestandteil des Vermögens sind. Wir haben zusammengefasst, welche Fehler Sie beim Vererben von Liegenschaften unbedingt vermeiden sollten.

1.
OHNE BERATUNG EIN TESTAMENT AUFZUSETZEN

Wenn Immobilien Teil des Vermögens sind, ist es besonders ratsam bei der Errichtung des Testaments die Ratschläge von Steuerberatern, Rechtsanwälten, Notaren oder auch anderen Sachverständigen einzuholen. Nur so können steuerliche oder rechtliche Fehler sowie eine mögliche Anfechtung Ihres Testaments vermieden werden.

2.
KEINE TRENNUNG DER LIEGENSCHAFTEN ODER EIGENTUMSANTEILE IM TESTAMENT

Gerade wenn Immobilien Teil des Erbes sind, sollte das Testament sorgfältig gestaltet werden. Beim Vererben des Elternhauses an mehrere Kinder kann man vorab klären, was im Erbfall mit der Immobilie geschieht. Ein Kind, das das Haus übernehmen will, muss sicherstellen, dass es seine Geschwister auch auszahlen kann. Somit können Streitigkeiten vermieden werden.

3.
DURCH DIE ART DER TESTAMENTSGESTALTUNG STREITIGKEITEN ZU FÖRDERN

Viele Immobilienbesitzer bedenken nicht, dass nach ihrem Tod die Erben über die weitere Nutzung der geerbten Immobilien entscheiden müssen. Wenn ein Erbe vermieten, der andere aber verkaufen will, sind Konflikte vorprogrammiert. Sinnvoll ist daher eine Aufteilung der Liegenschaften oder Wohnungseigentumsanteile schon beim Aufsetzen des Testaments.

4.
ZU LEBZEITEN IMMOBILIEN AN EINEN PFLICHTTEILSBERECHTIGTEN ZU VERSCHENKEN

Wenn Immobilienbesitzer vor ihrem Tod ihre Immobilien an einen Pflichtteilsberechtigten verschenken wollen, sollten sie bedenken, dass damit der Pflichtteil der anderen Pflichtteilsberechtigten geschmälert wird. Dieser Umstand kann nach dem Ableben des Erblassers häufig zu Ungereimtheiten, aber auch zu einer Anfechtung des Testaments führen.

5.
KEINE LETZTWILLIGEN VERFÜGUNGEN ÜBER DIE LIEGENSCHAFT ZU TREFFEN

Oft zeichnet sich schon zu Lebzeiten ab, dass es beim Vererben von Immobilien zu Konflikten kommen wird. Es ist daher fast fahrlässig, wenn der Erblasser keine letztwilligen Verfügungen über seine Immobilien trifft. Ohne Testament ist die nächste Generation gezwungen, die Aufteilung der Immobilien selbst vorzunehmen oder eine Liegenschaft gemeinsam zu verwalten.

*Quelle: https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/immobilien-richtig-vererben-was-sie-beachten-muessen/400321284

Verlassenschaftsverfahren: Ablauf & Sonderfälle





Nach dem Ableben eines nahen Verwandten beginnt für die Angehörigen die Trauerphase. Viele Menschen fühlen sich überfordert, wenn sie sich jetzt auch noch um die Verlassenschaft kümmern sollen. Es lohnt daher, sich rechtzeitig über die Abläufe des Verlassenschaftsverfahrens zu informieren.

Das Verlassenschaftsverfahren wird eingeleitet

Nach einem Todesfall wird vom zuständigen Bezirksgericht ein Verlassenschaftsverfahren eingeleitet, mit dem Ziel, die Verlassenschaft den rechtmäßigen Erben zu übergeben. Abgewickelt wird das Verlassenschaftsverfahren von einem Notar, der vom Gericht beauftragt wird – dem Gerichtskommissär. Dieser muss unparteiisch agieren und ist allen Erbberechtigten gleichermaßen verpflichtet. Einigen sich die Erben auf einen eigenen Anwalt oder Notar, kann auch dieser als sogenannter „Erbenmachthaber“ eingesetzt werden. Im Gegensatz zum Gerichtskommissär darf dieser im Verfahren die Interessen der Erben vertreten und muss nicht neutral sein. Der Gerichtskommissär oder der Anwalt haben die Aufgabe, die Erbberechtigten und ein mögliches Testament ausfindig zu machen, sowie die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Verstorbenen festzustellen. Zum Vermögen gehören neben den beweglichen und unbeweglichen Besitztümern auch Rechte und Verpflichtungen, die der Erblasser zu Lebzeiten eingegangen ist. Im Fall von Immobilien können das zum Beispiel Pfandrechte von Banken sein, die im Grundbuch eingetragen wurden. Es gibt keine Fristen für die Dauer

eines Verlassenschaftsverfahrens. Normalerweise endet das Verfahren mit dem sogenannten Einantwortungsbeschluss, in dem jeder Erbe das ihm zustehende Vermögen sowie die dazugehörigen Rechte und Pflichten übernimmt. Ist eine Verlassenschaft sehr gering oder besteht sie nur aus Schulden, wird das Verfahren früher beendet.

Erben von Immobilien

Beim Erben von Immobilien gibt es verschiedene Szenarien, die unterschiedlich abgehandelt werden.

Alleineigentümer vererbt eine Immobilie

Verstirbt der Alleineigentümer einer Immobilie und es liegt kein Testament vor, dann gilt die gesetzliche Erbfolge: Kinder erben zwei Drittel, Ehepartner oder eingetragene Partner ein Drittel. Der (Ehe-)Partner, der mit dem Erblasser gemeinsam in dieser Immobilie gelebt hat, darf bis zum Lebensende in der Eigentumswohnung oder dem Einfamilienhaus wohnen (Vorausvermächtnis). Anders sieht es bei unverheirateten Paaren aus. Nur wenn es weder ein Testament, noch gesetzliche Erben gibt, und beide mehr als drei Jahre in einem gemeinsamen Haushalt gewohnt haben, erbt der Partner die Immobilie. Trifft das nicht zu, dann darf der Lebenspartner noch maximal ein Jahr in der Immobilie wohnhaft bleiben. Will ein Erblasser, dass der Partner nach seinem Tod für immer in der Immobilie bleiben darf, so muss er dies explizit im Testament vermerken.

Sonderfall Eigentümerpartnerschaft

Bei einer Eigentumswohnung gibt es die Möglichkeit, dass zwei Personen gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sind – unabhängig davon, ob sie verheiratet sind oder nicht. Im Todesfall geht der Anteil des Verstorbenen in den Besitz des anderen über. Gibt es noch weitere Erben, so muss als Ausgleich ein sogenannter Übernahmepreis in die Verlassenschaft einbezahlt werden.

Gemeinsames Erben einer Immobilie

Haben mehrere Personen eine Immobilie geerbt, kann jeder über seinen Teil frei verfügen. Schwierig wird es allerdings dann, wenn eine Immobilie nicht einfach zu teilen ist und die Erben ganz unterschiedliche Vorstellungen über deren Nutzung haben. Ein Erbe möchte verkaufen, ein anderer vermieten und ein dritter möchte selbst darin wohnen. Kommt es zu keiner Einigung, kann jeder Erbe eine Teilungsklage einreichen, damit das Gericht eine Aufteilung der Immobilie festsetzt. Unter Umständen kann das Verlassenschaftsgericht sogar eine öffentliche Versteigerung anordnen. Um sich Kosten und langwierige Auseinandersetzungen zu ersparen, wäre es förderlicher, wenn die Erben die Immobilie noch aus der Verlassenschaft heraus verkaufen und den Erlös teilen.

Immobilien aus der Verlassenschaft heraus verkaufen

Soll eine Immobilie noch vor der Beendigung des Verlassenschaftsverfahrens verkauft werden, hat dies für die Erben steuerliche Vorteile. Da der Verkauf vor der Einantwortung stattgefunden hat, fällt für die Erben nämlich keine Grunderwerbsteuer und ebenfalls keine Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch an. Allerdings wird die Immobilienertragsteuer beim Verkauf fällig.

Immobilien im Ausland erben

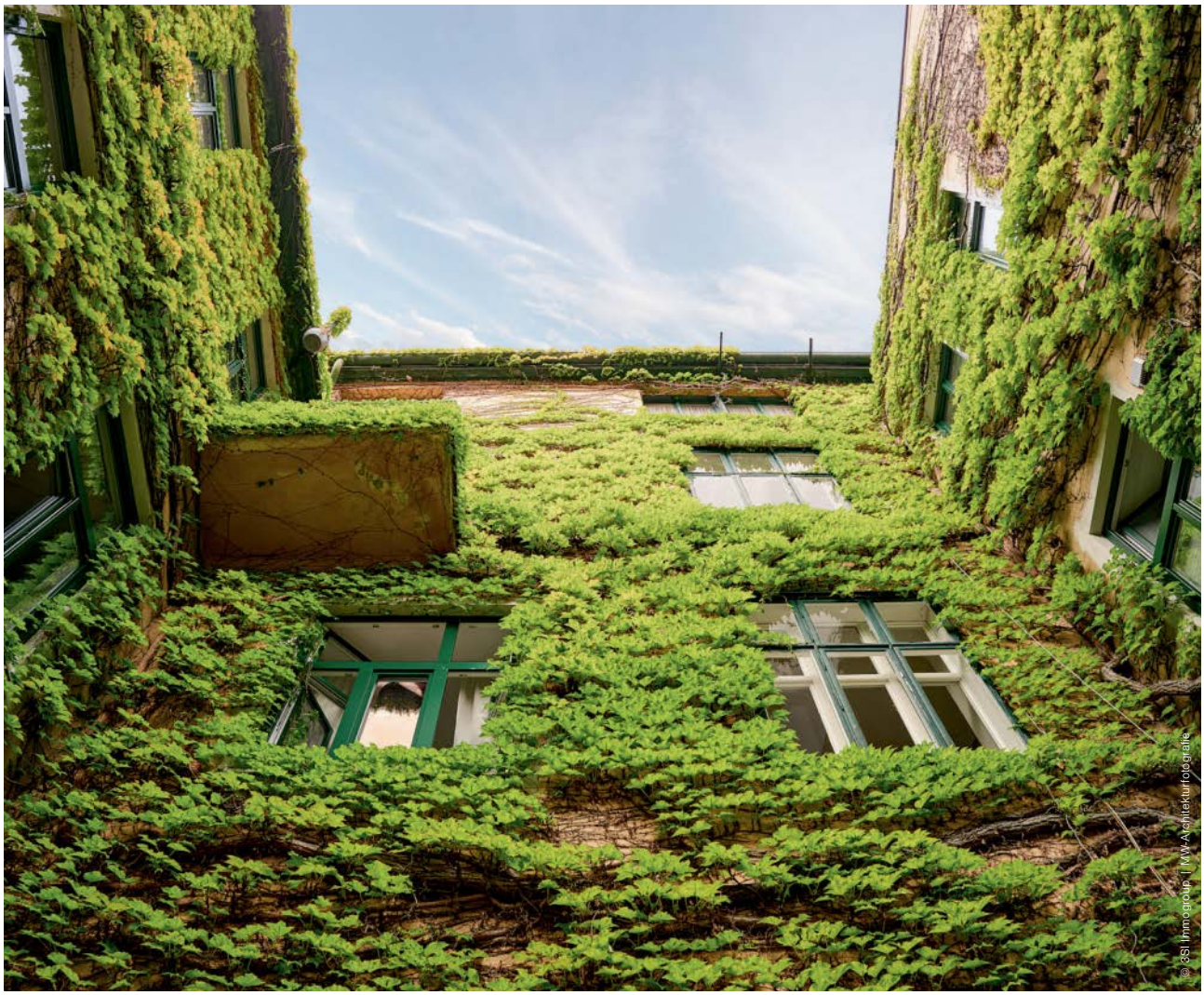
Seit 2015 regelt die europäische Erbrechtsverordnung das Erben von Immobilien innerhalb der EU (Ausnahmen sind Dänemark und Irland). Darin ist festgehalten, dass das Erbrecht jenes Landes gilt, in dem der Erblasser seinen Hauptwohnsitz oder Lebensmittelpunkt hatte (Aufenthaltsprinzip). Hat der Verstorbene beispielsweise in Italien gelebt, gilt das italienische Erbrecht. Der Erblasser kann jedoch im Testament festhalten, dass das Erbrecht seines Heimatlandes zuständig sein soll (Erbrechtswahl). Diese Entscheidung ist bindend und hebt das Aufenthaltsprinzip auf.

Da es in vielen EU-Staaten eine Erbschaftssteuer gibt oder die Pflichtteilsansprüche anders als in Österreich geregelt sind, sollte sich der Erblasser bei der Erstellung des Testaments unbedingt von einem Anwalt für Erbrecht beraten lassen. Außerhalb der EU gelten allerdings immer die erbrechtlichen Bedingungen des jeweiligen Landes.

Und wenn es zu Erbstreitigkeiten kommt?

Leider verlaufen nicht alle Verlassenschaftsverfahren reibungslos. In jedem vierten Verfahren kommt es demnach zu Erbstreitigkeiten, da das Testament ohne anwaltliche Hilfe aufgesetzt wurde und nicht dem Gesetz entspricht, oder die Erben den letzten Willen unterschiedlich auslegen. Entweder kommt es dann zu einem Vergleich zwischen den Erben oder es endet im schlimmsten Fall vor Gericht. In strittigen Fällen sollten sich Erblasser unbedingt von einem Anwalt für Erbrecht beraten lassen. ■

Welche Kosten fallen beim Erben an?



Bei einer Verlassenschaft fallen grundsätzlich Kosten sowohl für die Abwicklung der Verlassenschaft als auch für Gerichtsgebühren an. Die Höhe der Kosten für das Verlassenschaftsverfahren hängt unter anderem davon ab, ob ein vom Gericht gestellter Notar oder ein von den Erben beauftragter Anwalt die Verlassenschaft abwickelt.

Notarkosten beim Verlassenschaftsverfahren

Das Gerichtskommissionstarifgesetz (GKTG) gibt vor, welche Kosten bei der Abwicklung der Verlassenschaft von einem Notar verrechnet werden dürfen. Die Kosten orientieren sich dabei am Vermögen des Verstorbenen und steigen stufenweise an. Mehr als 23.500 Euro darf das Honorar des Notars aber nicht betragen, da die maximale Berechnungsgrundlage mit 3.633.640 Euro gedeckelt ist.

Rechtsanwaltskosten beim Verlassenschaftsverfahren

Damit die Verlassenschaft von einem Anwalt für Erbrecht abgewickelt werden kann, muss dieser von allen Erben gemeinsam zum sogenannten „Erbenmachthaber" bestimmt werden. Die Kosten für den Anwalt orientieren sich an den allgemeinen Honorarkriterien für Rechtsanwälte, die auch im Gerichtskommissionstarifgesetz (GKTG) festgelegt sind. Die Bemessungsgrundlage ist das Vermögen des Verstorbenen ohne Abzug von Schulden. Die Gerichtsgebühr beträgt in beiden Fällen 5 Promille des Verlassenschaftsvermögens, zumindest aber 72 Euro.

Kosten beim Erben von Immobilien

Weitere Kosten entstehen, wenn Immobilien vererbt werden. So wie auch beim Kauf einer Immobilie müssen Grunderwerbsteuer und die Gebühr für die Eintragung ins Grundbuch gezahlt werden. Allerdings werden diese Kosten im Erbfall etwas anders berechnet.

Grunderwerbsteuer

Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer im Erbfall ist seit 1. Jänner 2016 nicht mehr der dreifache Einheitswert, sondern der sogenannte Grundstückswert (entspricht dem Verkehrswert). Die Berechnung des Grundstückswertes hängt von vielen Faktoren ab und ist für einen Laien nicht einfach zu ermitteln. Auf der Website des Finanzministeriums finden Sie als Hilfestellung einen Grundstückswert-Rechner.

Gezahlt wird die Grunderwerbsteuer nach einem Stufenprinzip: Für die ersten 250.000 Euro sind es 0,5 Prozent vom Grundstückswert, für die nächsten 150.000 Euro sind 2 Prozent fällig und darüber hinaus müssen 3,5 Prozent gezahlt werden. Haben Sie zum Beispiel ein Haus geerbt, das einen Grundstückswert von 350.000 Euro hat, müssen Sie 3.250 Euro Grunderwerbssteuer zahlen. Die Kosten für den Grundbucheintrag einer geerbten Immobilie betragen 1,1 Prozent vom Verkehrswert.

Immobilie im Ausland

Sollte sich die vererbte Immobilie im Ausland befinden, müssen die Erben mit zusätzlichen Kosten rechnen. Hatte der Verstorbene seinen Hauptwohnsitz im Ausland, so gilt nämlich das Erbrecht des jeweiligen Staates.

» Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer im Erbfall ist seit 1.1.2016 der sogenannte Grundstückswert (entspricht dem Verkehrswert). «

Da einige Länder Erbschaftssteuern oder andere Abgaben verlangen, kann das für die Erben teuer werden. Dem kann der Erblasser – zumindest bei Immobilien im EU Ausland – vorbeugen. Er kann in seinem Testament vermerken, dass für sein Erbe österreichisches Erbrecht gelten soll. Außerhalb der EU gilt jedoch immer das internationale Erbrecht des entsprechenden Staates. In diesem Fall zahlt es sich für die Erben aus, einen Rechtsanwalt, der auf ausländisches Erbrecht spezialisiert ist, hinzuzuziehen.

Wer muss die Kosten im Verlassenschaftsverfahren tragen?

Für die Kosten im Verlassenschaftsverfahren müssen jene Personen aufkommen, die vom Erbe profitieren. Im Normalfall sind das die Antragsteller des Verfahrens – die im Testament angeführten Erben oder die Pflichtteilerben. Übernimmt vorläufig nur eine der beteiligten Parteien die gesamten Kosten, kann er sie von den anderen Erben anteilig zurückverlangen. In Österreich werden mit dem Ende des jeweiligen Verfahrens die Gerichtsgebühren und die meisten anderen Kosten der Verlassenschaft fällig.

Sind die Kosten eines Verlassenschaftsverfahrens absetzbar?

Die Kosten der Verlassenschaftsabhandlung können leider nicht als „außergewöhnliche Belastungen" von der Steuer abgesetzt werden. ■

Vererben von Immobilien



» Wie Sie die Erbfolge am sichersten, einfachsten und günstigsten gestalten. «

– MAG. ANDREAS TSCHUGGUEL –

Experte Mag. Andreas Tschugguel vom Notariat Dr. Christoph Beer entkräftet Irrtümer und gibt wertvolle Tipps, worauf es beim Testament ankommt und welche Details Sie beachten sollten!

Mag. Andreas Tschugguel ist zudem Universitätslektor an der Sigmund Freud Privatuniversität, Autor zahlreicher Publikationen im Erbrecht und Redakteur der Fachzeitschrift für Familien- und Erbrecht (EF-Z), Manz Verlag.

Herr Mag. Tschugguel, dominiert derzeit beim Vererben Bargeld oder Immobilien?

Eindeutig Immobilien! Bei der Testamentserrichtung sind Fragen rund um die Weitergabe von Immobilien meistens das zentrale Anliegen. Hier bedarf es guter Beratung und einer wohlüberlegten Vorgehensweise, damit die Absichten des Testators optimal verwirklicht werden können.

Soll man Immobilien besser schon zu Lebzeiten (etwa gegen Wohnrecht) vererben oder macht es keinen Unterschied?

Diese Frage lässt sich nicht allgemein beantworten. Dabei kommt es ganz auf die Umstände des Einzelfalls an. In vielen Fällen bietet sich eine Übergabe zu Lebzeiten an. Der Übergeber muss aber zur Übergabe bereits absolut entschlossen sein. Im Unterschied zum Testament kann die schenkungsweise Übergabe nämlich grundsätzlich nicht widerrufen werden! Der Vorteil der lebzeitigen Übergabe ist etwa die Vermeidung einer möglichen künftigen Steuererhöhung oder Erbschaftssteuer. Um die eigenen Interessen abzusichern, kann der Übergeber sich zum Beispiel ein Wohnrecht oder ein Fruchtgenussrecht zurückbehalten. Auch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot kann vorbehalten werden, damit der Geschenknehmer zu Lebzeiten des Geschenkgebers die Immobilie nicht veräußern oder belasten kann.

Wenn mehr Kinder erbberechtigt sind, ist es sinnvoller die Immobilie zu „teilen“ oder andere auszuzahlen? Gibt es hier Tipps, die Sie geben können?

Meines Erachtens sollte es im Regelfall vermieden werden, Miteigentum unter den Kindern zu schaffen. Eine gesonderte Zuwendung der Immobilien, verbunden etwa mit Ausgleichszahlungen, ist zu präferieren. Freilich ist das oftmals nicht möglich, etwa wenn nur eine Immobilie vorhanden ist und ein Ausgleich kaum finanzierbar erscheint. Es bedarf jedenfalls einer genauen Analyse der Vermögenssituation, um eine für den Einzelfall maßgeschneiderte Lösung zu finden. In jedem Fall muss das Ziel darin liegen, eine Vermögenszuordnung zu schaffen, die möglichst nicht zu Streit in der nächsten Generation führt.

Wann macht es Sinn ein Testament zu machen?

Nahezu in jedem Fall, in dem maßgebliches Vermögen vorhanden ist, empfehle ich die Errichtung eines Testaments. Die gesetzliche Erbfolge entspricht nur selten dem Willen des Erblassers und lässt viele Fragen offen.

Welche Details sollten im Testament festgeschrieben sein?

Zunächst ist zu betonen: Ein Testament sollte unbedingt durch einen im Erbrecht spezialisierten Rechtsberater errichtet werden! Bei der Testamentserrichtung ist nicht nur genau auf die Formvorschriften zu achten, vor allem die inhaltliche Ausgestaltung bedarf spezieller Expertise. Beispielsweise ist darauf zu achten, dass bei der Einsetzung von Erben und der Verfügung von Vermächtnissen immer auch Ersatzregelungen getroffen werden – für den Fall, dass einer der Begünstigten vor dem Testator verstirbt.

Wie ist die Aufteilung des Erbes ohne Testament?

Wird kein Testament errichtet, so tritt die gesetzliche Erbfolge ein. Danach sind primär die Kinder zu gleichen Teilen erbberechtigt. Wenn keine Kinder vorhanden sind, so kommen die Eltern bzw. die Geschwister zum Zug. Wenn auch diese ausscheiden, dann sind die Nachkommen der Großeltern erbberechtigt. Man spricht hier vom sogenannten Parentelensystem. Daneben hat auch der Ehegatte ein gesetzliches Erbrecht. Neben den Kindern erbt er zu einem Drittel, neben Eltern zu zwei Drittel. Sind weder Kinder noch Eltern vorhanden, ist der Ehegatte Alleinerbe.

Pflichtteilsansprüche sind bei der Vererbung von Immobilien oft problematisch. Was empfehlen Sie in solchen Situationen?

Das Pflichtteilsrecht bedeutet die größte Herausforderung bei der Gestaltung der Rechtsnachfolge von Todes wegen. Pflichtteilsansprüche können im Extremfall dazu führen, dass Immobilien veräußert werden müssen, um hohe Pflichtteilsansprüche decken zu können. In manchen Fällen empfiehlt es sich, schon zu Lebzeiten gemeinsam mit den Pflichtteilsberechtigten Vereinbarungen zu treffen und so die pflichtteilsrechtlichen Fragen abschließend zu klären. Denkbar ist etwa ein Pflichtteilsverzicht gegen eine Abfindung. In anderen Fällen, in denen ein Pflichtteilsberechtigter sich gegenüber dem Testator schlecht verhalten hat oder kein Kontakt besteht, sind Enterbungen oder Pflichteilminderungen möglich.

Was empfehlen Sie für Partner, die nicht verheiratet sind?

Bei bloßen Lebensgemeinschaften ist zu beachten, dass es hier grundsätzlich keine erb- und pflichtteilsrechtliche Absicherung gibt. Es bedarf daher unbedingt der Errichtung eines Testaments, wenn der Lebensgefährte im Todesfall begünstigt werden soll. In diesem Fall ist es immer auch wichtig zu regeln, was gelten soll, falls die Lebensgemeinschaft später aufgehoben wird.

Was empfehlen Sie jenen, für die das Thema Vererben aktuell wird bzw. schon ist?

Ich empfehle jedem, einmal eine kostenlose Erstberatung in Anspruch zu nehmen. Dabei kann die individuelle Situation genau analysiert werden und in weiterer Folge eine interessengerechte Lösung gefunden werden. Ein gutes Testament bedeutet dann für den Testator die beruhigende Gewissheit, dass sein letzter Wille einmal verwirklicht wird und vor allem, dass die Gefahr von Unklarheiten und Streit möglichst vermieden wird. ■

AUF DER NÄCHSTEN SEITE:

Die 5 besten Tipps zum Vererben von Immobilien

»

Ihr letzter Wille geschehe

Die 5 besten Tipps zum Vererben von Immobilien

1.

Machen Sie Ihr Testament!
Nur so ist garantiert, dass Ihre Absichten nach Ihrem Ableben optimal umgesetzt werden.
Und vergessen Sie dabei nicht auf Ersatzregelungen! Für den Fall, dass Erben vorzeitig sterben sollten.

2.

Der erste Test für Ihr Testament!
Nutzen Sie eine kostenlose Erstberatung bei einem Notar, um Ihre individuelle Situation zu analysieren und die richtige Lösung zu finden.

3.

Übergeben Sie nur zu Lebzeiten, wenn Sie zu 100 Prozent entschlossen sind!
Denn eine Schenkung kann nicht widerrufen werden. Also zur Sicherheit ein Wohnrecht oder Fruchtgenussrecht bzw. Belastungs- oder Veräußerungsverbot zu Lebzeiten einräumen.

4.

Wenn Sie mehrere Kinder haben, vermeiden Sie Miteigentum unter diesen Kindern zu schaffen!
Das führt – leider – oft zu Streitigkeiten. Auch, wenn nur eine Immobilie vererbt wird, schaffen Sie jetzt zu Lebzeiten eine klare Vermögenszuordnung, die später nicht zum Streit in der nächsten Generation führt.

5.

Vergessen Sie die Regelung mittels Pflichtteil!
Pflichtteilsansprüche können im Extremfall dazu führen, dass Immobilien veräußert werden müssen, um hohe Pflichtteilsansprüche decken zu können. Beachten Sie, dass es bei bloßen Lebensgemeinschaften grundsätzlich keine erb- und pflichtteilsrechtliche Absicherung gibt. Also sorgen Sie jetzt vor, was später mit Ihrem Vermögen genau passieren soll!





© 3SI Immogroup | MW-Architekturfotografie

So viel ist Ihr Zinshaus wert

Der 3SI-Zinshausrechner ermittelt für Sie eine erste Einschätzung des aktuellen Wertes Ihres Zinshauses.

Das Berechnungstool ist ein kostenloses Online-Service der 3SI Immogroup für alle Zinshausbesitzerinnen und Zinshausbesitzer – unverbindlich und ohne jegliche Verpflichtungen.

So funktioniert die Berechnung:
Unter **www.3si.at/zinshausrechner** kommen Sie direkt zur Eingabemaske – durch Angabe folgender neun Informationen lässt sich der Wert Ihrer Immobilie unkompliziert berechnen.

1. In welcher Stadt befindet sich Ihr Zinshaus?
Wählen Sie aus, ob sich Ihr Zinshaus in Wien oder Graz befindet.

2. In welchem Bezirk befindet sich Ihr Zinshaus?
Wählen Sie die Postleitzahl jenes Bezirks aus, in dem sich Ihr Zinshaus befindet.

3. Wie groß ist die Nutzfläche?
Hier geben Sie die gesamte Wohn- und Geschäftsfläche Ihres Hauses ein – ohne nicht ausgebaute Dachgeschoße, Treppenhäuser etc. einzuberechnen.

4. Wie ist der allgemeine Zustand?
Wählen Sie zwischen sehr gut, gut, durchschnittlich und schlecht. Ein sehr guter Zustand Ihres Hauses bedeutet zum Beispiel, dass in den kommenden fünf Jahren keine Arbeiten am Zinshaus notwendig sind und mehr als 70 Prozent der Wohnungen als Kategorie A-Wohnungen vermietet werden können.

5. Wie ist die Lage innerhalb des Bezirks?
Diese Einstufung hängt von mehreren Faktoren, wie etwa der öffentlichen Verkehrsanbindung, der infrastrukturellen Lage oder Nähe zu sozialen Brennpunkten ab.

6. Ist der Dachboden bereits ausgebaut?
Wenn nicht, wird pauschal ein Ausbaupotenzial von 20 Prozent der vorhandenen Nutzfläche angenommen.

7. Wie viele Quadratmeter sind unbefristet vermietet?
Darunter fallen die Nutzflächen jener Mietverhältnisse, die kein schriftlich festgelegtes Ablaufdatum besitzen.

8. Wie hoch sind die monatlichen Mieteinnahmen?
Geben Sie hier die Nettoeinnahmen ohne Umsatzsteuer, Betriebs- und Heizkosten an.

9. Wie lautet die Adresse Ihres Zinshauses?
Führen Sie hier die Anschrift sowie abschließend Ihre E-Mail-Adresse an.

Wenige Sekunden nach der Bestätigung Ihrer Eingabe erhalten Sie Ihre persönliche, unverbindliche Zinshaus-Wert-Berechnung per E-Mail. ■

LASSEN SIE SICH BERATEN:
MARKUS STEINBÖCK
+43 1 607 58 58 15 | m.steinboeck@3si.at

3SI IMMO GROUP

IMPRESSUM: 3SI Immogroup GmbH, Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien, Telefon: +43 1 607 58 58, E-Mail: office@3si.at, Web: www.3si.at, Firmenbuchnummer: FN 375938 a, Firmenbuchgericht: Handelsgericht Wien, UID: ATU 670 411 22. Basis-Layout: JamJam, Layout Folder 2022: Valence, Bilder Copyright: Kelly Sikkema / Beechmore Books / Tingey Injury Law Firm on Unsplash, Portraits Personen: Stefan Joham, Immobilienfotos: MW-Architekturfotografie. Druckerei: Ferdinand Berger & Söhne, 3580 Horn. Für Druckfehler, Irrtümer und Unvollständigkeiten übernehmen die Herausgeber keine Haftung. Diese Broschüre ersetzt nicht die rechtliche oder steuerliche Beratung durch einen Rechtsanwalt und Steuerberater. Stand: 02/2022.

3SI IMMO GROUP



WIR KAUFEN ZINSHÄUSER UND GRUND-STÜCKE

Altes bewahren, **Neues schaffen.**

Mit unserem gesamten Können legen wir Passion, Fingerspitzengefühl und Handwerkskunst in die Erhaltung und Entwicklung von Immobilien. Seit 3 Generationen steht die 3SI Immogroup für Bauprojekte höchster Qualität. Und Partnerschaften, die mit einem Handschlag beginnen und über Jahrzehnte andauern.

Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.

anfrage@3si.at | +43 1 607 58 58 11
www.3si.at