

**Ihr Rechtsanwalt  
informiert**

Rechtsanwalt Stefan Gamsjäger informiert die  
Weekend-Leser regelmäßig über ihre Rechte im Alltag.

**Ihr gutes Recht: Schenken/Vererben**

# GENERATIONENWECHSEL

**Liegenschaftsübergabe.** Die nächste Verteuerungswelle rollt unaufhaltsam auf uns zu. Rasches Handeln und gute Rechtsberatung kann viel Geld sparen.

**Weekend:** Welche Kosten fallen derzeit an?

**Stefan Gamsjäger:**

Unter anderem die mit jeder Liegenschaftsübertragung einhergehende Grunderwerbssteuerbelastung von 2 Prozent bei nahen Angehörigen, ansonsten 3,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Diese betrifft neben Grundstückskäufen seit Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer auch Schenkungen sowie die Vererbung von Grundstücken. Bei Fehlen eines Kaufpreises als Gegenleistung wird der dreifache Einheitswert als Bemessungsgrundlage angesetzt.

**Weekend:** Was wird sich in Zukunft bei der Grunderwerbssteuer ändern?

**Stefan Gamsjäger:** Der Verfassungsgerichtshof hat 2012 erkannt, dass die Bemessung der Grunderwerbssteuer auf Basis der veralteten Einheitswerte verfassungswidrig ist. Er hat eine Gesetzesreparaturfrist bis zum 31. 05. 2014 festgelegt. Ab dem 01. 06. 2014



Wer Wohnung, Haus oder Grundstück verschenken will, sollte schnell sein.

gilt der erheblich höhere Verkehrswert als Bemessungsgrundlage. Dies wurde bereits bei der Grundbucheintragungsgebühr umgesetzt. Sollte bis Ende Mai keine gesetzliche Nachfolgeregelung da sein, müssten auch Schenkungen auf dieser Basis besteuert werden. Bei einer Wohnung mit einem Verkehrswert von 300.000 Euro bedeutet das eine zusätzliche Steuerbelastung von etwa 8.500 Euro.

**Weekend:** Was kann man tun, um dieser Verteuerung zu entgehen?

**Stefan Gamsjäger:** Jeder Liegenschaftseigentümer, der schon an eine Schenkung seiner Wohnung oder seines Hauses an seine Kinder gedacht hat, sollte dringend das Vorziehen der Schenkung überlegen.

**Weekend:** Bedeutet eine vorzeitige Schenkung die Aufgabe der Verfügungsmacht der Eltern über ihre Wohnung?

**Stefan Gamsjäger:** Durch die gleichzeitige Einräumung eines lebenslangen Wohnungsgebrauchsrechts und/oder

Wohnungsfruchtgenussrechts sowie eines Belastungs- und Veräußerungsverbots kann dem Geschenkgeber bis zu seinem Tode eine eigentumsähnliche Stellung gesichert werden. Zudem hat die rechtzeitige Übertragung auch den Vorteil, dass nach derzeitiger Rechtslage einem allfälligen Pflegeregress vorgebeugt werden kann.

Die Abwicklung einer derartigen Liegenschaftstransaktion dauert bis zur Grundbucheintragung etwa einen Monat. Für weitere rechtliche Auskünfte zur Vertragserrichtung stehe ich in meiner Kanzlei jederzeit gerne zur Verfügung. ■



Stefan Gamsjäger ist Rechtsanwalt in Innsbruck in Regiegemeinschaft mit den Rechtsanwälten Hannes Wiesflecker und Georg Ganner.

## KONTAKT

**Mag. Stefan Gamsjäger**

Wilhelm-Greil-Straße 14  
6020 Innsbruck

Tel.: 0512 / 93 18 02

office@tiroler-rechtsanwalt.at

www.tiroler-rechtsanwalt.at