

Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Fast geschenkt

STEUERREFORM. Nach Abschaffung der Schenkungssteuer kassiert der Fiskus bei Immobilien unter einem anderen Titel.

Am 1.8.2008 ist es so weit: Mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer ist es zumindest bis auf Weiteres vorbei. Ersetzt wird die Schenkungsbesteuerung durch eine gesetzliche Pflicht der Meldung, welche den Sinn hat, rechtsmissbräuchlichen und bloß vorgeschobenen Schenkungen auf die Schliche zu kommen. Für Schenkungen zwischen Angehörigen gibt es eine großzügige Wertgrenze von 50.000 Euro pro Jahr. Auch die Definition des Angehörigenkreises ist recht großzügig, schließlich zählen dazu auch Cousins und Cousinen, Onkel und Tanten, Neffen und Nichten und selbstverständlich auch der Lebensgefährte. Schenkungen unter Fremden unterliegen der Meldepflicht, wenn sie innerhalb von fünf Jahren den Betrag von 15.000 Euro überschreiten. Das heißt allerdings nicht, dass man nun Buch führen muss über Weihnachts- und Geburtstagsgeschenke. Bloße Gelegenheitsgeschenke bleiben jedenfalls meldefrei, wobei freilich von einem Gelegenheitsgeschenk nicht mehr die Rede sein kann, wenn es im Einzelfall einen Wert von mehr als 1000 Euro hat. Verletzungen der Meldepflicht sind mit Strafen in der Höhe von bis zu zehn Prozent des Verkehrswerts der nicht gemeldeten Schenkungen bedroht.

Vorsicht ist geboten bei der Schenkung von Liegenschaften. Diese wird nämlich nicht vollkommen steuerfrei, die Schenkungssteuer wird von der Grunderwerbssteuer abgelöst, die allerdings nur vom Einheitswert berechnet wird. Als Kompensation auf die erwartete Zunahme von Schenkungen gibt es eine Änderung bei der Einkommensteuer. Bislang konnten Beschenkte, die Einkommen aus der Vermietung erzielen, den Einnahmen die Abschreibung von fiktiven Anschaffungskosten entgegensetzen. Bei Schenkungen ab 1.8.2008 können nur mehr die Abschreibungen des Vorgängers für Herstellungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf die restliche Abschreibedauer fortgesetzt werden. Von Bedeutung ist diese Neuregelung dann, wenn Gegenstand der Schenkung vermietete oder zu vermietende Objekte (zum Beispiel Zinshäuser) sind.

Somit sind die Karten für die Regelung des Vermögensübergangs in der Generationenfolge neu gemischt. Skeptiker fürchten, dass die sehr attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen nicht ewig bestehen bleiben. Es ist an der Zeit, schon länger geplante Schenkungen jetzt abzuwickeln und letztwillige Verfügungen dahingehend zu überprüfen, ob sie den geänderten Rahmenbedingungen noch entsprechen. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at

Recht kurz

+++ Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht? Zwei aktuelle Entscheidungen des OGH beleuchten die Abgrenzungsfrage. Einmal erkannte der OGH, dass keine Pacht, sondern Miete vorliegt, wenn am Ende des Vertrags nicht ein lebendes Unternehmen zurückzustellen ist. In der zweiten Entscheidung urteilte der OGH, dass es ausnahmsweise dann auf die Entscheidung der Vertragsteile für Miete oder Pacht ankommt, wenn bei Vertragsabschluss tatsächlich beide Varianten rechtlich möglich gewesen wären.

+++ OGH zur Maklerprovision. Weist ein Makler den späteren Käufer nicht gleich am Beginn seiner Vermittlungstätigkeit auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer hin, droht der Verlust des gesamten Provisionsanspruchs.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN