

Checkliste - Immobilienübertragung

1. Allgemeines:

- Worauf muss ich beim Verkauf, bei der Schenkung oder beim Vererben von Immobilien achten?

Wer plant, eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu übertragen, ist mit zahlreichen komplexen Fragen konfrontiert: rechtliche Rahmenbedingungen, Vermögens- und Eigentumsverhältnisse, Vertragsgestaltung, Steuern, Gebühren und vieles mehr.

- Welche Steuern und Gebühren können anfallen?
 - Kann per letztwilliger Verfügung (zB Testament) über die Immobilie verfügt werden?
 - Ist das Grundstück mit Dienstbarkeiten und Bestandsrechten belastet, die unter Umständen nicht im Grundbuch aufscheinen?
 - Wie wirken sich bestehende Mietverträge aus?
 - Wie kann ich meine Haftung einschränken, damit es nicht später zu bösen Überraschungen kommt?
 - Welche Genehmigungen sind vorhanden bzw erforderlich (Grundverkehrsbehörde, Denkmalschutz, Natur- und Landschaftsschutz usw)?
 - Welche öffentlich-rechtlichen Auflagen und Einschränkungen sind mit der Benützung oder Bebauung des Grundstückes verbunden?
- Wie finde ich heraus, wann der ideale Zeitpunkt für die Übertragung meiner Immobilie ist?

Dies kann nur durch umfassende Beratung auf Basis Ihres konkreten Falles festgestellt werden.

- Sind mündliche Vereinbarungen relevant?

Ja, auch mündliche Zusagen sind rechtsverbindlich!

- Wie kann ein Rechtsanwalt bei einer Übertragung unterstützen?
 - Vertrauliche Analyse Ihrer Situation und Information über rechtliche Rahmenbedingungen sowie anfallende Steuern und Gebühren.
 - Beratung, ob und zu welchem Zeitpunkt eine Übertragung sinnvoll ist.
 - Errichtung des erforderlichen - auf Ihre persönlichen Anforderungen abgestimmten - Vertrages (Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Übergabevertrag etc).
 - Eintragung im Grundbuch, Selbstberechnung anfallender Steuern und Gebühren und Abfuhr an Finanzamt und Gericht.
 - Beratung über Möglichkeiten der Eigentumsübertragung mittels letztwilliger Verfügung (zB Testament), Verfassung Ihre letztwillige Verfügung formgerecht und Veranlassung der sicheren Registrierung Ihrer letztwilligen Verfügung in einem Testamentsregister (zB im Testamentsregister der österreichischen Rechtsanwälte).

Vorsicht vor Formularverträgen! Diese schützen Ihre Rechte nicht immer ausreichend.

- Wie kann ich sicherstellen, dass ich auch nach der Übertragung im Haus oder in der Wohnung bleiben kann?

Durch vertragliche Vereinbarung eines Wohnrechtes kann gesichert werden, dass man auch nach der Übertragung der Immobilie weiterhin darin wohnen kann.

- Wie kann ich verhindern, dass meine Kinder das Haus oder die Wohnung belasten oder verkaufen?

Durch die Eintragung eines Belastungs- und Veräußerungsverbot im Grundbuch können Sie verhindern, dass Ihre Kinder das Haus oder die Wohnung belasten oder verkaufen.

- Kann ich auch nach der Übertragung noch einen Kredit auf das Haus oder die Wohnung aufnehmen?

Nein, ohne Zustimmung des neuen Eigentümers ist das dann nicht mehr möglich.

2. Steuerrecht:

- Fallen neben der Grunderwerbsteuer noch andere Steuern oder Gebühren bei der Übertragung einer Immobilie an?

Ja, bei der Übertragung einer Immobilie wird eine staatliche Gebühr für die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch fällig.

- Wie verhält sich die Grunderwerbsteuer zur Immobilienertragsteuer?

Bei entgeltlichen Übertragungen ist auch im Familienverband die Frage der Immobilienertragsteuer gesondert zu prüfen.

- Wer muss die Steuern und Gebühren bei der Übertragung einer Immobilie bezahlen?

Die Grunderwerbsteuer sowie die Eintragungsgebühr im Grundbuch sind vom neuen Eigentümer zu bezahlen. Eine etwaige Immobilienertragsteuer muss derjenige bezahlen, der die Immobilie abgibt.

- Wie hoch ist die Steuer, wenn ich mein Haus oder meine Wohnung nicht innerhalb der Familie übertragen möchte?

Außerhalb des Familienkreises wird bei der Übertragung einer Immobilie ab 01.01.2016 zwischen unentgeltlichem, teilentgeltlichem und entgeltlichem Erwerb unterschieden. Je nachdem, um welchen Erwerb es sich handelt, fällt auch die Höhe der Steuer aus.

- Wann muss ich die Grunderwerbsteuer bezahlen?

Die Grunderwerbsteuer ist noch vor der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch fällig.

- Hat die Einräumung eines Wohnrechtes Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer?

Die Einräumung eines Wohnrechtes hat in der Regel keine Auswirkungen auf die Höhe der Grunderwerbsteuer.