

Wann lohnt sich eine Übertragung?

Es ist im Einzelfall zu prüfen, zu welchem Zeitpunkt eine Übertragung sinnvoll ist. Ihr Rechtsanwalt wird Sie gerne umfassend beraten und Ihnen bei der Übertragung Ihrer Immobilie zur Seite stehen.

Hier finden Sie Antworten auf einige wichtige Fragen in Zusammenhang mit der Übertragung Ihrer Immobilie:

- **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. Bei Übertragungen innerhalb der Familie beträgt diese Gebühr 1,1% des dreifachen Einheitswertes. Die Höhe dieser Gebühr bleibt auch ab dem kommenden Jahr unverändert.

- **Wie verhält sich die Grunderwerbsteuer zur Immobilienertragsteuer?**

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

Tipp: Ihr Rechtsanwalt unterstützt Sie gerne bei der Abklärung sämtlicher steuerrechtlicher Fragen.

- **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.

Tipp: Ihr Rechtsanwalt informiert Sie gerne über alle möglichen Varianten.

- **Wann muss ich die Grunderwerbsteuer bezahlen?**

Die Grunderwerbsteuer ist noch vor der Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch fällig. Seit 01.01.2016 besteht die Möglichkeit, die Grunderwerbsteuer in Raten auf bis zu 5 Jahre verteilt zu bezahlen. Dafür ist ein eigener Antrag notwendig. Achtung: Im Falle einer Ratenzahlung erhöht sich die Grunderwerbsteuer um 2% pro Jahr!

Tipp: Ihr Rechtsanwalt berät Sie, ob eine Ratenzahlung in Ihrem Fall sinnvoll ist.

- **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.

Tipp: Ihr Rechtsanwalt berät Sie im Vorfeld einer Übertragung umfassend über die rechtlichen Möglichkeiten.

- **Hat die Einräumung eines Wohnrechtes Auswirkungen auf die Grunderwerbsteuer?**

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

Tipp: Zur Abklärung aller weiteren Fragen in diesem Zusammenhang, wenden Sie sich bitte an Ihren Rechtsanwalt

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

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

Tipp: Ihr Rechtsanwalt berät Sie im Vorfeld einer Übertragung umfassend über die rechtlichen Möglichkeiten, die Ihnen diesbezüglich offen stehen.

- **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.

- **Wie finde ich heraus, wann der ideale Zeitpunkt für die Übertragung meiner Immobilie ist?**

Ihr Rechtsanwalt berät Sie umfassend auf Basis Ihres konkreten Falles. Wenden Sie sich am besten frühzeitig an Ihren Rechtsanwalt.

Tipp: Eine frühzeitige individuelle Beratung ist die Grundlage für eine professionelle, sichere und effiziente Abwicklung Ihrer Übertragung. So können Sie Zeit, Geld und Nerven sparen.

□ Worauf muss ich 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.

Folgende Fragen sollten unter anderem bereits im Vorfeld geklärt werden:

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?

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?

Diese und – je nach Einzelfall – diverse weitere Fragen sollten im Vorfeld einer Übertragung geklärt werden. Ihr Rechtsanwalt unterstützt Sie dabei.

Achtung: Auch mündliche Zusagen sind rechtsverbindlich!

□ Wie unterstützt mich mein Rechtsanwalt bei einer Übertragung?

Ihr Rechtsanwalt analysiert vertraulich Ihre Situation und informiert Sie über rechtliche Rahmenbedingungen sowie anfallende Steuern und Gebühren.

Ihr Rechtsanwalt berät Sie, ob und zu welchem Zeitpunkt eine Übertragung sinnvoll ist.

Ihr Rechtsanwalt errichtet den Schenkungsvertrag (bzw Kaufvertrag), der auf Ihre persönlichen Anforderungen abgestimmt ist.

Ihr Rechtsanwalt sorgt für die Eintragung im Grundbuch, nimmt die Selbstberechnung anfallender Steuern und Gebühren vor und führt diese für Sie an Finanzamt und Gericht ab.

Ihr Rechtsanwalt berät Sie über Möglichkeiten der Eigentumsübertragung mittels letztwilliger Verfügung (zB Testament), verfasst Ihre letztwillige Verfügung formgerecht und kümmert sich um die sichere Registrierung Ihrer letztwilligen Verfügung in einem Testamentsregister (zB im Testamentsregister der österreichischen Rechtsanwälte).

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

□ Wieso macht es Sinn, den Vertrag von meinem Rechtsanwalt machen zu lassen?

Rechtsanwälte verfügen aufgrund ihrer Ausbildung und Tätigkeit über das Wissen und die Erfahrung, **welche Regelungen im Ernstfall auch vor Gericht halten** und worauf in diesem Zusammenhang bei der Gestaltung von Verträgen besonders zu achten ist.

Tipp: Nehmen Sie möglichst früh Kontakt mit Ihrem Rechtsanwalt auf, damit er Sie frühzeitig über alle Details informieren und schon während etwaiger Vertragsverhandlungen unterstützen kann

□ Was kostet die Übertragung meiner Immobilie bei einem Rechtsanwalt?

Die Höhe des Rechtsanwalt-Honorars ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall. Grundsätzlich erfolgt die Honorierung aufgrund der zwischen Ihnen und Ihrem Rechtsanwalt getroffenen Vereinbarung. Möglich sind etwa Vereinbarungen auf Stundensatzbasis, von Pauschalhonoraren oder der Abrechnung nach Tarif.

Tipp: Sprechen Sie mit Ihrem Rechtsanwalt vorab über das Honorar und treffen Sie eine Vereinbarung darüber.