

Wie hilft mir mein Anwalt beim Immobilienkauf?

Um teure Überraschungen mit Steuern und sonstige Fallen in Verträgen zu verhindern, ist guter Rat vom Vertragsanwalt teuer.



Mag. Martin J. Moser ist Rechtsanwalt in Innsbruck mit einem Schwerpunkt im Vertragsrecht und seine Kanzlei wickelt laufend Immobilienübertragungen ab.

Verträge bestimmen unser tägliches Leben. Wo und wie viel wir pro Tag an Verträgen schließen, ist uns oft gar nicht bewusst. Ob wir aber beim (Ein)Kauf im Lebensmittelgeschäft oder bei der Übertragung von Liegenschaften (Schenkung, Kauf, Miete, etc.) Vertragspartner werden, macht allerdings einen großen Unterschied aus. Wer eine Immobilie überträgt oder erhält, bewegt im Normalfall ein Vermögen, für das er lange Jahre seines Lebens, wenn nicht sogar sein ganzes Leben arbeiten muss oder müsste.

Der Begriff „Vertrag“ kommt von Vertragen. Ein guter Vertrag wird daher keinen Streit verursachen, keine Zweifel offen lassen und



Der Begriff „Vertrag“ kommt von Vertragen. Ein guter Vertrag wird daher keinen Streit verursachen, keine Zweifel offen lassen und daher auch nicht bei Gericht landen.

daher auch nicht bei Gericht landen. Auch deshalb sollte nicht auf formularmäßige Verträge aus dem Internet oder ein älteres Exemplar, wie sie leider oft bei Mietverträgen verwendet werden, zurückgegriffen werden. Erfahrungsgemäß ist der juristische Inhalt bei Liegenschaftsverträgen nicht so leicht fassbar. Daher ist jedenfalls eine rechtskundige Beratung bei einem Rechtsanwalt, welcher auf Vertragsrecht spezialisiert ist, notwendig. Dabei geht es nicht nur darum, den Vertrag an den Einzelfall anzupassen, sondern insbesondere beim Kauf von Haus oder Wohnung auch für die unbedingt notwendige Absicherung gegen Totalverlust beider oder mehrerer Vertragspartner zu sorgen. Schließlich prüft der Vertragsanwalt auch die steuerliche Situation, berechnet für die Vertragspartner die anfallenden Steuern und staatlichen Gebühren und sorgt für die fristgerechte Überweisung an die Behörde.

schaftssteuer vorsieht, eine Situation vorliegt, die zum Beispiel bei Immobilienschenkungen zum Handeln geradezu auffordert.

Bei Schenkungen geht es übrigens für den Anwalt als Vertragserrichter darum, dem Schenker bis zu seinem Ableben eine Rechtsstellung zu sichern, welche der des Eigentümers möglichst nahe kommt. Im Idealfall ist für den Schenker faktisch gar keinen Unterschied zur Situation vor der Übertragung der Immobilie an seine Kinder spürbar. Darüberhinaus kann nach aktueller Rechtslage der Zugriff des Staates im Pflegefall verhindert werden. Jedenfalls ist nicht seriös abschätzbar, wie lange die derzeit überaus günstige Situation im nächsten Jahr noch anhalten wird. Die Entscheidung eine Liegenschaft zu übertragen, sollte daher in einem vertraulichen Gespräch mit dem spezialisierten Rechtsanwalt auf eine solide Basis gestellt werden.



Von der Immobiliensuche bis zur Weitergabe an die Kinder – mit einem kompetenten Vertragsanwalt an Ihrer Seite sparen Sie Zeit, Nerven und Geld.

Aktuell wird bekanntlich die Wiedereinführung der Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie anderer Vermögensbesteuerungen diskutiert. Dazu wird Österreich auch von der OECD angehalten, weil in unserem Staat derzeit die Besteuerung von Vermögen im europäischen Vergleich gering sei. Das bedeutet, dass mit der aktuellen Regelung, welche im Wesentlichen einen – im europäischen Vergleich – relativ geringen Steuermix aus Grunderwerbsteuer und fallweise Immobilienertragsteuer, aber eben keine Schenkungs- und Erb-

► Kontakt & Informationen

RA Mag. Martin J. Moser ist österreichweit tätiger Vertrags- und Baurechtsexperte sowie eingetragener Mediator in Innsbruck.
Nähere Informationen unter
Tel.: 0512/572322 oder
www.moser-anwalt.at.