



Der Traum von der Immobilie:

Das rechtliche Fundament vom Kauf bis zur Übergabe an die Kinder

Aktuell: Wird Schenken so günstig wie noch nie? Gesetzesentwurf sieht ab 01.06.2014 erstmals auch eine Vergünstigung für Schenkungen zwischen Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie (etwa Geschwistern, Nichten, Neffen des Schenkers, ja sogar Lebensgefährten (Kriterium: gleiche Meldeadresse bis spätestens ein Jahr vor Schenkung) vor. Abgesehen davon soll Schenken auch bei (bis dato teurer) Einräumung von Wohnrechten weit günstiger werden als bisher. Und weiter: auch Verkaufen im Familienkreis wird weitaus günstiger, da nicht mehr der Kaufpreis Bemessungsgrundlage für die Steuer sein soll!

Immobilien schenken

Lebensgemeinschaften werden vom Gesetzgeber in weiten Bereichen des Rechtssystems bisher bekanntlich immer wie „Fremde“ behandelt. Ein aktueller Gesetzesentwurf des Finanzministeriums sieht ab 01.06.2014 aber eine Gleichstellung mit Familienmitgliedern bei der Besteuerung von Schenkungen und Verkäufen vor.

Aber vor allem auch dann, wenn gleichzeitig mit der Schenkung an die Kinder den Eltern ein Wohnrecht eingeräumt wird – laut dem Entwurf – das Schenken von Immobilien so günstig wie noch nie! Ob allerdings die aktuell geplante Regelung der Besteuerung von Liegenschaftsschenkungen einer Anfechtung vor dem Verfassungsgerichtshof standhält, kann naturgemäß nie mit Sicherheit vorausgesehen werden. Jedenfalls wieder ein Anlass mehr, über die Übertragung von Liegenschaften zu Lebzeiten ohne Zeitdruck nachzudenken.

Abgesehen von steuerlichen Gesichtspunkten ergeben sich aufgrund aktueller Rechtslage aber durch die Schenkung einer Immobilie zu Lebzeiten Möglichkeiten, den oftmals finanziell überaus schmerzhaften **Pflegekostenregress** (siehe blauer Textteil) des Landes Tirol zu verhindern. Mit einem Testament ist dies jedoch keinesfalls möglich!

Kaufen: Finanzierung und Erwerb

Der Kauf von Liegenschaften bedeutet für die meisten Käufer auch den Abschluss eines weiteren Vertrages. Im Regelfall wird das ein Darlehensvertrag und hier meist in der speziellen Form des Hypothekendarlehens sein. Das Finanzierungsinstitut sichert sich dabei über ein Pfandrecht in der Grundbucheinlage der zu erwerbenden Liegenschaft ab. Dabei gibt es mehrere, wenngleich unscheinbar erscheinende und angesichts des regelmäßigen Zeitdrucks vor allem beim Kauf vom Bauträger (s.u.) oft übersehene Möglichkeiten für die Käufer, sodass über

den gesamten Finanzierungszeitraum von 20–30 Jahren einige Kosten vermieden werden können. Hier steht dem umsichtigen Käufer auch sein ebensolcher Rechtsanwalt zur Seite. Sein Mandat umfasst allerdings primär Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung samt Absicherung beider Vertragsteile über eine Treuhandschaft (empfehlenswert nach der Treuhanderichtlinie der Tiroler Rechtsanwaltskammer).

Kurz gesagt sichert die Treuhandschaft den Verkäufer dahingehend ab, dass er den Kaufpreis erhält, sobald die vereinbarten Bedingungen eingetreten sind. Der Käufer wiederum erhält durch die Treuhandschaft im Regelfall die Sicherheit, dass er das Kaufobjekt wirklich erhält, und zwar von solchen Lasten freigestellt, deren Übernahme er nicht zugestimmt hat.

Kauf vom Bauträger

Das für derartige Liegenschaftserwerbe geschaffene Bauträgervertragsgesetz (BTVG) sichert die Käuferinteressen (kurz: Kaufpreiszahlung in Raten nach Baufortschritt und bestmögliche Absicherung der Käufer im Fall der Insolvenz des Bauträgers) unter anderem über die Bestellung eines Rechtsanwalts zum Treuhänder ab. Zudem wird ein befugter Bausachverständiger mit der Prüfung des Baufortschritts beauftragt, um den Käufern und der Finanzierungsbank größtmögliche Sicherheit über die Tatsache der Fälligkeit der einzelnen Baufortschrittszahlungen zu verschaffen. Auf die Befugnis des Bausachverständigen ist zu achten.

Der Vorteil beim Kauf vom Bauträger liegt aber unbestrittenermaßen darin, ein bezugsfertiges Objekt ohne Eigenleistungen entgegennehmen zu können. Außerdem werden Käufer während der Gewährleistungsfrist über eine verpflichtende Haftrücklassgarantie in Höhe von 2 % oder 10 % (je nach Ratenplan) abgesichert.



Rechtsanwalt Moser
www.moser-anwalt.at

Fallmerayerstrasse 5
6020 Innsbruck
Tel.: 0512 / 57 23 22
Fax: 0512 / 57 23 22 - 18

Absicherungsmöglichkeiten

Sowohl bei der Errichtung des Eigenheims als auch bei der Sanierung von Altbauten und nicht zuletzt bei sämtlichen „Aufträgen“ an Handwerker im Zuge der laufenden Instandhaltung und Erhaltungsarbeiten an einer Liegenschaft kann es zu Problemen im Zusammenhang mit der Planungs- und Ausführungsqualität kommen. Mängel und Schadenersatzansprüche können die unerfreuliche Folge sein.

Für eine Absicherung derer, die diese Leistungen bezahlen sollen oder bereits alles bezahlt haben, wird gerade bei kleineren Bauvorhaben meist nicht gesorgt oder darauf vergessen. Dies, obwohl es an sich gerade einem seriösen Planer/Handwerker ohne Probleme möglich wäre, beispielsweise Zahlungen nach Baufortschritt und/oder Hafrücklassvereinbarungen, ja sogar mit entsprechenden Sicherungsinstrumenten wie Bankgarantien, vertraglich zu regeln bzw. zu akzeptieren. Dabei steht es dem Unternehmer selbstverständlich frei, sein Gewährleistungsrisiko höher einzuschätzen und in den Preis einfließen zu lassen. Demgegenüber wird ein seriöser Kunde schließlich nicht den Billigst-, sondern den Bestbieter (samt abgesicherter Risiken) suchen und beauftragen.

Wichtig beim Auftreten eines Mängelverdachts ist vor allem rechtzeitige Beweissicherung. Dies lässt sich relativ einfach mittels Foto- und Videodokumentation oder in heikleren Fällen mittels gerichtlicher Beweissicherung bewerkstelligen. Letztere löst aber beträchtliche Kosten für den gerichtlichen Sachverständigen aus, weshalb die Bedeutung der erwähnten Hinweise betreffend

die Zahlungsweise des Professionistenwerklohnes umso wichtiger erscheint. Neben der Mängelvermeidung dienen die vom Rechtsanwalt anzubietenden rechtlichen „Instrumente“ auch der Vermeidung von Bauzeitverlängerungen, wenn diese ihre Ursache in Umständen haben, die nicht in der Bauherrnsphäre angesiedelt sind.

Die beschriebenen Maßnahmen wirken also schon insofern präventiv, als sie die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen schon per se begünstigen.

Hausverwaltung oder Selbstverwaltung

Professionelle Hausverwaltungen leisten dem Immobilieneigentümer meistens wertvolle Dienste, sorgen sie doch für eine Erhaltung der Liegenschaft in ordnungsgemäßem Zustand. Wie überall gibt es für den Rechtsanwalt aber auch hier regelmäßig ähnliche Problemkonstellationen zu bearbeiten. Verwalterabrechnungen müssen beispielsweise in prüfbarer Form und bis zum 30.06. des Folgejahres samt Belegeinsicht vorgelegt werden. Verwalter müssen auch im Rahmen ihrer (bezahlten) Pflichten allfälligen Mängelrügen der Eigentümer betreffend vom Verwalter organisierter Handwerkerleistungen gewissenhaft nachgehen, außerdem von sich aus mehrere – vergleichbare – Angebote für Sanierungsarbeiten einholen. Werden diese gesetzlichen Vorgaben nicht bedingungslos eingehalten, droht zum Beispiel die Verjährung von Ansprüchen der Liegenschaftseigentümer bzw. die Abgeltung von Handwerkerleistungen zu nicht dem Markt entsprechenden Mehrkosten. Auch hier ist daher die rechtzeitige Prüfung durch unabhängige Rechtsanwälte anzuraten. ●



Mag. Martin J. Moser ist Rechtsanwalt sowie konz. Unternehmensberater und Mediator in Innsbruck

Speziell zu allen genannten, aber auch zu sonstigen Rechtsfragen aus dem gesamten Zivilrecht steht Ihnen Rechtsanwalt Mag. Martin J. Moser jederzeit für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.

Zusammenhang zwischen Immobilienschenkungen und Lebensalter – Was kann der Eigentümer tun, um für den Fall des Regresses von Pflegekosten vorzusorgen?

Vor allem im Alter ist der Fall eines erhöhten Pflegebedarfs in öffentlichen Pflegeeinrichtungen denkbar, wenn häusliche Pflege nicht mehr möglich ist: Nicht nur in Tirol greift das Land als Rechtsträger in jenen häufigen Fällen, wenn Pensions- und Pflegegeldansprüche die oft enormen Pflegekosten nur teilweise abdecken, auch auf die Immobilie des Pfleglings.

Die auf diese Weise regressierten Pflegekosten übersteigen oftmals Beträge von mehreren zehntausend Euro. Diese Belastungen können von späteren Erben oft nicht getragen werden, sodass die geerbte Liegenschaft versilbert werden muss.

Soll daher eine Liegenschaft an die Kinder oder sonstige Nachkommen übergeben werden, so wird diese Entscheidung oft von Überlegungen beeinflusst, welche im Ergebnis den sogenannten Pflegeregress verhindern sollen und eine lastenfreie Übergabe der Liegenschaft ermöglichen. Aufgabe des Rechtsanwalts ist es, sowohl die Freiheit des Schenkers als auch finanzielle Belastungen des Beschenkten zu Lebzeiten des Schenkers vertraglich und durch grundbücherliche Absicherung beider Vertragsteile zu gewährleisten. Auf diese Weise wird der Liegenschaftserhalt gesichert.

Nach dem neuen Tiroler Mindestsicherungsgesetz wird nun endlich klargestellt, was bisher im Wesentlichen nur Verwaltungsbrauch war. Für Personen, welche sich zur Schenkung unter Berücksichtigung obiger Überlegungen entschließen wollen, bedeutet die Neuregelung kurz gefasst: Die Schenkung sollte jedenfalls vor Eintritt der Pflegebedürftigkeit erfolgen, um den Kostenregress gänzlich zu vermeiden. Aber auch nach Eintritt von Pflegebedürftigkeit bestimmter Stufen bestehen noch Möglichkeiten.

Wie eingangs erwähnt wird eine Entscheidung zur Übergabe durch die aktuell noch günstige Steuergesetzgebung erleichtert. Jedenfalls sollte das Beratungsgespräch mit einem Rechtsanwalt der Übergabe vorangehen.

Auch hier hat Rechtsanwalt Mag. Martin J. Moser durch langjährige und vielfache Gestaltung von Schenkungsverträgen bereits einen ausgezeichneten Ruf als Experte erworben und freut sich, Ihnen als kompetenter Vertragsrichter und Berater zur Seite zu stehen.

Im Ergebnis ist der Rechtsanwalt praktisch bei sämtlichen Rechtsfragen im Immobilienrecht als kompetenter Ansprechpartner zu erkennen.

Was vielen nicht bewusst ist: Rechtsanwälte errichten alle Arten von Verträgen, haben allerdings als einziger Berufsstand die Möglichkeit, ihre – in diesem Konnex – wertvolle Praxis aus Gerichtsprozessen für den Mandanten Streitvermeidend einzubringen und auf diese Weise Verträge mit erhöhter Beständigkeit zu verfassen. Daher ist die rechtzeitige Beratung durch einen Rechtsanwalt zur Entscheidungsvorbereitung unerlässlich und kann aufgrund der enormen und manchmal existenzbedrohenden Kostenrisiken nicht durch sonstige und nur anfänglich günstig erscheinende „Berater“ ersetzt werden. Außerdem würde kein Mensch je auf die Idee kommen, sich für eine Operation an einen OP-Gehilfen oder einen alten Freund, der vor Jahren einmal ein paar Semester Medizin studiert hat, zu wenden.