

[Ratgeber Recht: Schenkung von Immobilien]

Derzeit wird bei Immobilienübertragungen innerhalb der Familie die Grunderwerbsteuer in Höhe von 2 % des dreifachen Einheitswertes berechnet. Ab 1.1.2016 dient jedoch nicht mehr der Einheitswert (welcher meist bedeutend niedriger ist), sondern der tatsächliche Verkehrswert als Bemessungsgrundlage. Insbesondere für höher wertige Liegenschaften fällt künftig eine eklatant höhere Steuerbelastung an. Sollte eine Schenkung an Kinder geplant sein, so empfiehlt es sich, diese noch heuer vorzunehmen. Meist räumen sich die Geschenkgeber ein lebenslanges Wohnrecht, Veräußerungs- und Belastungsverbot ein. Bei Schenkungen an mehrere Personen könnte auch vertraglich geregelt werden, wie diese die Liegenschaft zu nutzen haben. Allenfalls könnte, um späteren Streitigkeiten unter den Geschenknehmern vorzubeugen, wenn es sich bei dem Schenkungsobjekt um ein Haus handelt, Wohnungseigentum begründet werden. Jedem Kind wird dann eine Wohnung ins Eigentum übertragen.

Ein anderer Grund, warum oft Eltern schon zu Lebzeiten ihre Liegenschaft übertragen, hat seine Ursache im Sozialhilferegress. Reicht die Pension zur Deckung der Pflegeheimkosten nicht aus, greift der Sozialhilfeträger auf das Liegenschaftsvermögen zu. Ist jedoch eine Liegenschaft fristgerecht übertragen worden, so kann auf diese nicht zugegriffen werden. Die Fristen hierfür variieren von Bundesland zu Bundesland zwischen 3 und 5 Jahren. In Wien sind dies beispielsweise 3 Jahre vor Hilfeleistung. In Vorarlberg gilt das „kleine Eigenheim“ als sogenanntes „geschütztes Vermögen“, wenn es dem Ehepartner oder einem Kind als Unterkunft dient, und bleibt als solches auch grundbücherlich unangetastet.



© Foto Mittlerer

Zur Autorin
Katharina Braun

ist als Rechtsanwältin spezialisiert auf Allgemeines Zivilrecht, Familienrecht, Medienrecht, Medizinrecht, Prozessführung und Mediation. Ihr Medienknowhow hat sie sich sowohl als langjährige Fernsehredakteurin für den ORF, als auch im Medienrechtsteam einer Rechtsanwaltskanzlei erworben.

[Ratgeber Steuer: Verluste steuerlich nutzen]



Zur Autorin
Claudia Stadler

Die Grazerin, Jahrgang 1961, ist seit 2006 geschäftsführende Gesellschafterin der cSt Steuerberatungs GmbH in Wien. Ursprünglich studierte sie Jus, wechselte dann aber zu den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, Schwerpunktfächer waren Marketing, Finanzierung und Preispolitik. Sie spricht Englisch, Italienisch, Portugiesisch und – Latein.

Im Rahmen der Steuerreform wurde auch beschlossen, dass Verluste von Einnahmen-Ausgaben-Rechnern (z.B. selbständige Journalisten) künftig zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden können. Bisher konnten Verluste nur innerhalb von drei Jahren mit steuerpflichtigen Gewinnen gegengerechnet werden.

Ob ein hauptberuflich selbständiger Journalist drei Verlustjahre wirtschaftlich überleben kann sei dahingestellt. Interessanter sind steuerliche Verluste schon, wenn sie neben einer zweiten beruflichen Tätigkeit entstehen. So kann ein angestellter Journalist, der aus einer zusätzlichen selbständigen Tätigkeit (vielleicht aufgrund von kostspieligen Recherchen) Verluste erzielt, diese gegen sein Gehalt aufrechnen und für das betreffende Jahr Lohnsteuer erstattet bekommen.

Dieser Verlustausgleich funktioniert auch mit anderen Einkunftsarten. Bei der Vermietung von Häusern oder Wohnungen beispielsweise entstehen vor allem in den ersten Jahren häufig Verluste, die zu Lohnsteuergutschriften führen können.

Lediglich Verluste aus Grundstücksverkäufen oder aus Kapitalvermögen können nicht mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden. Hier ist ein Verlustausgleich nur mit Gewinnen aus anderen Grundstücks- oder Finanztransaktionen möglich, wobei innerhalb der Kapitaleinkünfte noch einmal differenziert wird: So können beispielsweise Bankzinsen nicht mit Verlusten aus hochspekulativen Derivativen ausgeglichen werden.