

Inhalt

Vorwort zur 2. Auflage	9
I. Verschenken von Immobilien - ein Überblick	11
A. Liegenschaftsschenkung	12
1. Schenkung von Miteigentumsanteilen	12
2. Wohnungseigentum	14
3. Schenkung von Eigentumswohnungen	15
4. Eigentümerpartner	16
a) Aufhebung der Eigentümerpartnerschaft	17
b) Tod eines Eigentümerpartners	18
5. Schenkungen an Minderjährige	18
6. Grundverkehr	19
7. Form	20
8. Schenkungswiderruf und -anfechtung	21
B. Fruchtgenuss	22
1. Inhalt des Fruchtgenussrechtes	22
2. Einräumungs- oder Vorbehaltsfruchtgenuss	22
3. Empfohlene Regelungen	24
4. Form	26
C. Wohnungsgebrauchsrecht	26
D. Belastungs- und Veräußerungsverbot	27
E. Schenkung auf den Todesfall	28
F. Pflichtteilsansprüche beachten!	30
II. Vererben von Immobilien	33
A. Vererben von Eigentumswohnungen	34
B. Gesetzliche Erbfolge	35
D. Testament	36
E. Erbteilung	36
III. Schenkungsanfechtung/Ersatzpflicht für Sozialhilfe	39
A. Allgemeines zur insolvenzrechtlichen Anfechtung	39
B. Anfechtungstatbestände nach der Insolvenzordnung	41
1. Schenkungsanfechtung	41

2.	Anfechtung sonstiger unentgeltlicher Verfügungen	48
3.	Ausnahmen von der Anfechtung unentgeltlicher Verfügungen	50
C.	Ansprüche der Insolvenzmasse	50
D.	Einzelanfechtung nach der Anfechtungsordnung	52
E.	Sozialhilfe und unentgeltliche Verfügung über Immobilien	53
1.	Kärnten	54
2.	Steiermark	55
3.	Burgenland	56
4.	Tirol	57
5.	Oberösterreich	57
6.	Salzburg	58
7.	Niederösterreich	58
8.	Vorarlberg/Wien	59
9.	Das Sozialhilfe-Grundsatzgesetz	59
IV.	Grunderwerbsteuer	61
A.	Übertragung innerhalb der Familie – bis 31.12.2015	62
B.	Übertragung Nicht-Familie bis 31.12.2015	65
C.	Entstehen der Steuerschuld, nachträgliche Gegenleistungen, aufschiebende Bedingungen	66
D.	Grunderwerbsteuer – seit 1.1.2016	67
E.	Der Stufentarif, Definitionen, Sonderregelungen	68
1.	Entrichtung der Grunderwerbsteuer in zwei bis fünf Jahresbeträgen	71
2.	Zusammenrechnung	71
a)	Zusammenrechnung zwischen denselben Personen und in eine Richtung	72
b)	Zusammenrechnung von Erwerben einer wirtschaftlichen Einheit	72
3.	Fünf Jahre Frist	73
3.	Übertragung von Partnerwohnstätten	74
F.	Ermittlung des Grundstückswertes und Nachweis des gemeinen Wertes	76
1.	Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes und des Gebäudewertes („Pauschalwert-Modell“)	77
a)	(Anteilige) Grundfläche	78
b)	Dreifacher Bodenwert pro Quadratmeter	78
c)	Hochrechnungsfaktoren	79
d)	(Anteilige) Nutzfläche bzw gekürzte Bruttogrundrissfläche	80

e) Baukostenfaktor	82
f) Fertigstellungsfaktor	82
2. Ein vom Immobilienpreisspiegel abgeleiteter Wert	84
a) Nachweis des geringeren gemeinen Wertes	86
3. Berechnung des Grundstückswerts des Baurechts	86
G. Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	87
H. Betriebsübergaben seit 1.1.2016	89
I. Selbstberechnung	92
J. Schenkung auf den Todesfall	93
V. Umsatzsteuer	95
A. Umsatzsteuerliche Rechtsfolgen beim Geschenkgeber	96
B. Vorsteuerkorrektur	97
C. Umsatzsteuerliche Folgen bei Geschenknehmer und Erben	98
D. Option zur Regelbesteuerung	100
1. Regelungen bei Miteigentum	102
VI. Einkommensteuer und Immobilienertragsteuer	105
A. Folgen beim Geschenkgeber – vermietete Immobilie	106
1. Der Fall Liebhaberei	106
2. Gemischte Schenkung	107
C. Folgen bei Geschenknehmer bzw Erben	108
1. Absetzung für Abnutzung	109
D. Schenkung bzw Abfindung und Erbanteile	111
E. Vorweggenommene Erbfolge bzw Schenkung	114
F. Veräußerung und Aufteilung auf Miterben	116
G. Entschädigungsloser Erbverzicht	116
H. Erbverzicht gegen Abfindung	117
I. Pflichtteilsabfindung	119
J. Hauptwohnsitzbefreiung bei unentgeltlicher Übertragung	120
VII. Fruchtgenuss und Renten	123
A. Vorbehalt- und Zuwendungsfruchtgenuss	123
1. Einkünftezurechnung	125
2. Wirtschaftliches Eigentum	128
3. Abschreibung	129
4. Nebenkosten bzw Folgen der Schenkung unter Vorbehalt des Fruchtgenusses	130
a) Immobilienertragsteuer	130
b) Grunderwerbsteuer	130

c) Grundbucheintragungsgebühr und Rechtsgeschäftsgebühr	132
d) Schenkungsmeldepflicht	132
e) Stiftungseingangssteuer	133
5. Umsatzsteuerliche Aspekte des Fruchtgenusses	133
B. Rente	137
1. Unterhaltsrente	137
2. Kaufpreisrente	138
3. Gemischte Rente	140
Anhang 1 – Grundstückswertverordnung 2016	143
Anhang 2 – § 13 und § 14 WEG	180
Stichwortverzeichnis.....	185