

RECHT § *zeitig*

DIE KLIENTENINFORMATION DER NOTARE KLIMSCHA & SCHREIBER

Testamentsfälschungen im Ländle

„Am Bezirksgericht Dornbirn sind gravierende Fehler passiert, in katastrophalem Ausmaß, das Vertrauen der Bevölkerung in die Justiz ist schwer geschädigt“, mit diesen Worten kommentierte der Präsident des Oberlandesgerichtes (OLG) Innsbruck Walter Pilgermair den internen Bericht zu den Testamentsfälschungen in Vorarlberg.

Zur Erinnerung: Es gibt zwei Testamentsformen für schriftliche Privattestamente, das eigenhändig geschriebene und das Fremdhändige (meist mittels Schreibmaschine). Letzteres ist durch drei Zeugen mitzufertigen.

Die mutmaßlichen Fälscher - für alle Beteiligten gilt die Unschuldsvermutung - waren Insider und die Vorgangsweise raffiniert. Der Schwerpunkt der Fälschungen lag bei

den fremdhändigen Dreizeugentestamenten, wo sämtliche Unterschriften gefälscht wurden. In der Folge wurden diese Testamente in die Wohnung der Verstorbenen gebracht und dort „aufgefunden“.

Eine Befragung der Zeugen konnte im Rahmen der Verlassenschaftsabhandlung nicht erfolgen, da diese zum Zeitpunkt des Ablebens des Testators ebenfalls bereits längst verstorben waren.



Die Kernproblematik besteht darin, dass ein nach außen gemäß den Bestimmungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) formgültiges Testament vorlag und die Fälschung a priori nicht feststellbar war.

Die Beweisführung für die Fälschung, die den gesetzlichen Erben obliegt ist komplex und das Kostenrisiko hoch. Im Falle der Verlassenschaft Anna H. waren auf dem Testament – wohl ebenfalls gefälschte - gerichtliche „Identitätsbestätigungen“, sowie eine Anwaltsstamplie ersichtlich, was grundsätzlich als ungewöhnlich betrachtet werden kann. Eine „Spitzenleistung“ der Fälscher war die Produktion eines „Nazi-Testamentes“, datiert 1944, im Falle des unter Sachwalterschaft stehenden Willi M. Die eingesetzten Erben waren zum damaligen Zeitpunkt

drei bzw. vier Jahre alt. Das Bundeskriminalamt stellte fest, dass die verwendete Schreibmaschine erst ab 1957 erzeugt wurde und mit nachgezogenem Hakenkreuz – Stempel versehene Gerichtskostenmarken mit modernen Klebstoffen befestigt wurden. Im Zuge der vom OLG Innsbruck angeordneten Sonderrevision wurden 20.000 Verlassenschaftsakten mit 12.000 Testamenten durchforstet und dabei 1,2 Millionen Aktenseiten gesichtet, 300 Testamente wurden als verdächtig eingestuft und wurden der Staatsanwaltschaft Feldkirch zur Durchführung weiterer Erhebungen übergeben.

Über Auftrag von Justizministerin Bandion-Ortner sollen Vorschläge im Hinblick auf die Fälschungssicherung von Testamenten erarbeitet werden. Einerseits soll die Formfordernis nicht verschärft werden um nicht noch mehr aus Formmangel ungültige Testamente zu produzieren, andererseits soll eine weitgehende Fälschungssicherheit garantiert sein. Zweifellos ein juristischer Spagat.

Sicher ist eines: ein vom Notar errichtetes und im Zentralen Testamentsregister der österreichischen Notariatskammer registriertes Testament ist fälschungssicher.

Manfred Schreiber

25. Ausgabe RECHT*zeitig*

EDITORIAL

Liebe Leserin! Lieber Leser!

Wir freuen uns, Ihnen die 25. Ausgabe unserer Klienteninformation Rechtzeitig überreichen zu dürfen.

Runde Zahlen sind immer ein Anlass über das Geleistete Bilanz zu ziehen. Durch die Reaktion unserer Klienten wissen wir, dass viele Artikel von Interesse für unsere Leser sind. Falls Sie ein Thema vermissen oder noch ausführlicher zu einem Thema informiert werden wollen: Schreiben Sie uns bitte zu Händen Mag. Barbara Donabaum.

Die in Vorarlberg entdeckten gefinkelten Testamentsfälschungen haben Schwächen des geltenden Verlassenschaftsverfahrensrecht aufgedeckt. Doch es ist nichts so fein gesponnen, dass es nicht kommt ans Licht der Sonnen. Jetzt ist die Justiz gefordert Vorkehrungen zur Vermeidung künftiger Missstände zu treffen.

Ulrich Klimscha fragt zum Thema Namensrecht ob „Jazz“ noch ein Vorname ist.

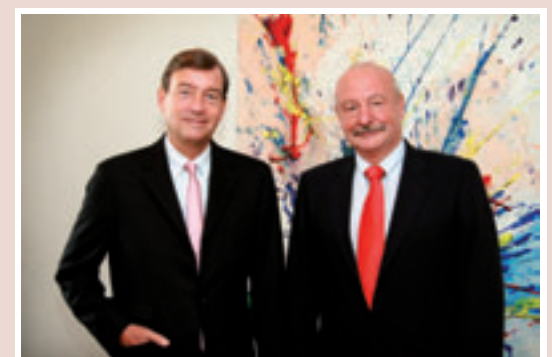
Steuerbefreiung/ Steuerfalle, unter diesem Schlagwort untersucht Erhard Perl mögliche Nachteile nach der Abschaffung der Erbschafts- und Schenkungssteuer in Bezug auf Verlassenschaften mit Auslandsbeziehungen.

Heidi Schiessling berichtet über ihre tägliche Erfahrungen mit dem neuen elektronischen Grundbuch.

Karl Fichtinger schreibt im Gastkommentar über Liegenschaftsschätzungen.

Viel Vergnügen beim Lesen,

Ihre Notare
Dr. Klimscha & Dr. Schreiber



INHALT

• Testamentsfälschungen	1
• Vornamensrecht	2
• Steuerfälle	2
• Gastkommentar	3
• Elektronisches Grundbuch	4
• Notarielle Schmunzecke	4
• Wie sind wir erreichbar	4
• Impressum	4

Ist Jazz ein Vorname?

Die Namensgebung durch die Eltern in Österreich

Die Auswahl des Vornamens eines Kindes stellt nach herrschender Meinung ein Recht der Eltern im Rahmen der Obsorge dar. Dass dies eine wichtige Entscheidung ist ergibt sich schon daraus, dass dieser Name den Menschen sein Leben lang begleitet.

Zuerst einmal sei verwiesen auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Personenstandsgesetzes und des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Bei gemeinsamer Obsorge haben sohin die Eltern den Namen des Kindes einvernehmlich zu bestimmen. Es genügt aber die Erklärung eines Elternteils, wenn er darin versichert, dass der andere Elternteil damit einverstanden ist. Sollte ein Elternteil eine eigenmächtige Eintragung des Vornamens vorgenommen haben, so kann dieser gelöscht werden. Sollte es keine Einigung der Eltern geben besteht die Gefahr, dass das Kind namenlos bleibt. Das erfordert dann weiters das Einschreiten des Pflsgerichts nach § 176 ABGB. Das Gericht hat dann wiederum zu versuchen eine Einigung der Elternteile herbeizuführen, ist dies nicht der Fall ist einem Elternteil allenfalls die Obsorge zu entziehen, sodass der andere Elternteil alleine entscheiden darf.

Nach § 178 Abs. 1 ABGB ist der obsorgeberechtigte Elternteil auch verpflichtet die Meinung des anderen Elternteils zu berücksichtigen. Die Wahl des Vornamens durch Eltern stellt somit eine eminente persönliche und emotionale Angelegenheit der Eltern dar und ist dieses Recht auch als Grundrecht nach Artikel 8 der Europäischen Menschenrechtskonvention geschützt. Dennoch aber und das sei ausdrücklich gesagt, sind die Eltern bei der Namenswahl nicht vollkommen frei. Es ergeben sich aus öffentlichen Interessen Beschränkungen: dient doch der Vorname zu dessen Identifi-

kation nicht in rechtlichen sondern auch in geschäftlichen und gesellschaftlichen Belangen. Was nun die Auswahl des Vornamens betrifft ist in letzter Zeit wohl zu bemerken, dass Eltern sich mehr und mehr zu doch ungewöhnlichen oder extravaganen Namen entschließen. Die Eltern haben also vor Eintragung des Vornamens des Kindes in das Geburtenbuch schriftlich zu erklären, welchen Vornamen sie dem Kind gegeben haben.

Die Bestimmung des Vornamens stellt also eine formfreie einseitige Willenserklärung dar, wobei der Eintragung in das Geburtenbuch bloß deklarative Bedeutung zukommt. Bei dieser Gelegenheit sei angemerkt, dass die deutsche Rechtsprechung im Namensrecht einen wesentlich liberaleren Standpunkt einnimmt als dies für das österreichische Recht zutrifft. Insgesamt sei gesagt, dass überhaupt die internationale Entwicklung eine stetige Tendenz zur Liberalisierung des Namensrechtes erkennen lässt. Manche Länder wie z.B. Brasilien kennen überhaupt keine rechtlichen Vorgaben für die Namenswahl, dort gibt es Menschen mit dem Vornamen „Prostituta“, „Hitler“ oder einfach Ziffern wie z.B. „75“.

Der weitaus konservativere Standpunkt in unserem Land ist daher nicht ganz ohne Grund verständlich. Ob jetzt die beliebtesten Vornamen in Österreich derzeit Lukas oder Lena oder Konstantin oder Anna lauten – die Statistik Austria veröffentlicht jeweils die sogenannten Spitzenreiter – ist doch zu sagen, dass sich auch in unserem Land die Zeiten wo man sich auf christliche Taufnamen beschränkt hat, doch wohl schon vorbei ist. Ich darf ein paar Grundsätze der Namensgebung anführen, z.B. den Grundsatz der Geschlechteroffenkundigkeit der besagt, dass zumindest der erste Vorname auf das Geschlecht des Kindes hinweisen muss um

peinliche oder zumindest lästige Verwechslungen zu vermeiden. Was ausländische Namen betrifft ist festzuhalten, sollten diese im Inland weitgehend unbekannt sein, so gilt jedenfalls die ausländische Zuordnung

Wenn das Personenstandsgesetz von der Gebräuchlichkeit des Namens spricht, so ist damit nicht etwa die statistische Häufigkeit dieses Namens gemeint sondern stellt vielmehr auf das allgemeine Sprachverständnis ab, wonach sich bestimmte Bezeichnungen eben nicht als Vornamen eignen. So sind z.B. selbsterfundene Wortgebilde oder sinnlose Bezeichnungen unzulässig, weiters sogenannte „Nicht-Vornamen“ wie Zeichen oder Buchstabenkombinationen oder typische Familiennamen als Vornamen. Ebenso gibt es ein Täuschungsgebot, sodass z.B. Adelsbezeichnungen wie Graf oder Titel und akademische Grade wie Major, Direktor oder Doktor als Vornamen nicht eintragungsfähig sind.

Weiters ist zu sagen, dass nach dem Personenstandsgesetz keine Einschränkung im Hinblick auf die Namensgebung auf im Inland oder im deutschen Sprachraum gebräuchliche Vornamen ableitbar ist, selbst auch im Ausland gebräuchliche Vornamen sind zulässig. Um abschliessend nochmals auf das liberalere Deutschland zurückzukommen: es wurde z.B. der Name „Pumuckel“ zugelassen, wobei in diesem Zusammenhang nicht genau feststeht, ob den namengebenden Eltern doch bewusst war, dass dieses Kind diesen Namen auch als Erwachsener zu führen hat. Und jetzt beantworte ich die Frage der Titelüberschrift, ja Jazz ist in Deutschland als Vorname zugelassen, was auf Österreich wohl nicht zutreffen würde. Als in Deutschland aber jemand den Namen „Borussia“ für sein Kind eintragen lassen wollte (es dürfte sich offenbar um einen Fußballfan von Borussia Dortmund gehandelt haben) verweigerten dies die deutschen Gerichte. Warum eigentlich ?

(Informationen entnommen aus: Zak 7/2009, Seite 123 ff)

Ulrich Klimscha

Österreicher zahlen weiterhin Erbschaftssteuer!!!



Bekanntermaßen besteht in Österreich seit dem 1.8.2008 eine Befreiung von der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Seit diesem Zeitpunkt ist bei Vermögensübertragungen unter Lebenden lediglich eine sog. Schenkungsmeldung iSd § 121a BAO, falls bestimmte Wertgrenzen überschritten werden, notwendig. Bei Übertra-

gungen von Liegenschaftsvermögen, egal ob unter Lebenden oder von Todes wegen, fällt hingegen weiters die Grunderwerbsteuer an.

Aufgrund des Wegfalls dieser Steuern sah sich die Bundesrepublik Deutschland veranlasst, das seit 1954 geltende Doppelbesteuerungsabkommen zu kündigen.

Diese Maßnahme hat jedoch nicht nur für deutsche Staatsbürger, die etwas aus einem „österreichischen Nachlaß“ erben große Bedeutung, sondern kann dies auch für österreichische Staatsbürger trotz gewöhnlichem Aufenthalt im österreichischen Hoheitsgebiet weitreichende Folgen mit

sich bringen. Steht eine in Deutschland situierte Immobilie im Eigentum eines z.B. österreichischen Staatsbürgers, so wird dieser – unabhängig von dem Umstand, dass dieser sich dort nicht aufhält oder eine bestimmte Anzahl an Tagen sich dort befindet – in Deutschland unbeschränkt erbschaftssteuerpflichtig. So könnte z.B. eine Zweitwohnung in Deutschland, die zwar nicht genutzt wird aber im Eigentum steht, zu dieser Steuerpflicht führen.

Entsprechend § 2 Erbschafts- und Schenkungsteuergesetz tritt die persönliche Steuerpflicht für den gesamten Vermögensanfall ein, wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes, oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer (§ 9 ErbStG) ein Inländer ist. Als Inländer gelten natürliche Personen, die im Inland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, und deutsche Staatsangehörige, die sich nicht länger als fünf Jahre dauernd im Ausland aufgehalten haben, ohne im Inland einen Wohnsitz oder ständigen Aufenthalt zu haben (sog. „erweiterte unbeschränkte Steuerpflicht“).

Ein Wohnsitz iSd § 2 ErbStG iVm § 9 Abgabenordnung hat jemand dort, wo er „eine Wohnung unter Umständen innehat, die darauf schließen läßt, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird“. Entsprechend der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes setzt ein Wohnsitz iSd § 8 Abgabenordnung neben den zum dauerhaften Wohnen geeigneten Räumlichkeiten auch die Innehabung der Wohnung in dem Sinne voraus, dass der Steuerpflichtige tatsäch-

lich über sie verfügen kann und sie als Bleibe entweder ständig benutzt oder sie doch mit einer gewissen Regelmäßigkeit, wenn auch in größeren Zeitabständen, aufsucht.

Die Innehabung der Räumlichkeiten hat unter solchen Umständen zu erfolgen, die darauf schließen lassen, dass der Eigentümer die Wohnung beibehalten und benutzen wird.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes sind verwaltungsrechtliche Normen, wie z.B. eine polizeiliche Meldung oder zivilrechtliche Vorschriften zur Begründung, Beibehaltung und Aufgabe eines Wohnsitzes unmaßgeblich. Auch ist es nicht erforderlich, dass sich am Ort der Räumlichkeit der Mittelpunkt der Lebensinteressen befindet.

Der deutsche Bundesfinanzhof entschied sogar, dass es für die Begründung eines steuerlichen Wohnsitzes genüge, wenn eine Person regelmäßig ein in deren Eigentum stehende Liegenschaft mehrere Wochen im Jahr für Jagdzwecke nutzt. Sogar wenn ein sich im Ausland Befindlicher über eine in Deutschland gemietete Wohnung in der Art verfügt, dass er diese Wohnung während seiner langjährigen Auslandstätigkeit unverändert in einem ständig nutzbereiten Zustand beibehält und zudem mit einer gewissen Regelmäßigkeit auf die Dauer von zwischen drei bis acht Wochen im Jahr nutzt, so hat er einen steuerlichen Wohnsitz und unterliegt damit der deutschen Erbschaftssteuer.

Fortsetzung Seite 4

GASTKOMMENTAR

Vom Traum zum Raum



Zwei Pensionisten sitzen im Stadtpark und philosophieren über Gott und die Welt... „Geld allein ist nicht alles“ meint der Ältere „für die Seligkeit braucht's mehr!“ „Wie meinst das?“ fragt überrascht der Jüngere. „Man muss auch Immobilien haben...“ Ob sich der Dialog genau so zugetragen hat, weiß

ich heute nicht mehr genau, aber den Punkt hat er schon getroffen. Immobilien gehören zu den wichtigsten Anlagegütern unserer Erde. Beginnen wir bei Grund und Boden. Er ist unterschiedlich nutzbar, denken Sie nur an die Blumenwiese in den Bergen, an die wogenden Getreidefelder im Sommerwind oder an das Zwitschern der Vögel in den Wäldern. Die Wertigkeit aber hängt im Wesentlichen von der Lage ab. Zum Beispiel wird für einen landwirtschaftlichen Grund in Wien ein höherer Preis bezahlt als für einen Baugrund in einer kleinen Landgemeinde des Waldviertels. Ich darf das sagen, ich bin in meiner Seele noch immer ein Waldviertler.

Eines haben Grund und Boden gemeinsam, er ist nicht vermehrbar, ausschließlich die Nutzung verändert sich. Durch Rodung der Urwälder wird landwirtschaftlicher Grund urbar gemacht und in der Folge teilweise zu Bauland für landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Betriebsflächen genutzt. Es werden davon aber auch zwangsläufig erhebliche Teile für Verkehrswege abgetrennt. Alleine in Österreich verfügen wir über ein öffentliches Straßennetz, von der Gemeindestraße hin bis zur Autobahn, von mehr als 100.000 ha und wie wir bei unseren täglichen Fahrten feststellen können, handelt es sich dabei meist um bestes Agrarland. Dennoch ist eine gute Erschließung für den nachhaltigen Wert der Liegenschaft von größter Bedeutung.



Ist die Immobilie eine Wertanlage?

Wohnen muss man immer! Der Bedarf an Wohnfläche steigt stetig, insbesondere im Bereich der Ballungszentren, einschließlich der dazugehörigen Speckgürtel. Die Städte wuchsen früher nach den Gegebenheiten, den Versorgungsmöglichkeiten, am Wasser, an Verkehrsknoten usw. nur in Ausnahmefällen irgendwo in der Einsicht. Wenn wir Wien näher betrachten, so leben derzeit rund 2.000.000 Menschen, etwa ein Viertel der Gesamtbevölkerung von Österreich, in diesem Großraum. Glaubt man den Demografen, so wird dieser Bereich in den nächsten 10 bis 15 Jahren um weitere 500.000 Bewohner wachsen. Selbst unter der Annahme, dass, aus welchen Gründen immer, das Wachstum nicht in dieser Schnelligkeit vor sich geht, wachsen werden die Ballungszentren in jedem Fall. Warum ich soweit zurückschaue? Das letzte Jahrhundert war prägend für die Wohnungswirtschaft, insbesondere in Wien.

Begonnen hat es mit dem Ende des 1. Weltkrieges, mit der Einführung des Zinsstoppgesetzes, einem der Grundsteine für das derzeit noch gültige Mietrechtsgesetz. Für die Jüngeren unter uns – der Kaiser wollte in den letzten Tagen der Monarchie leistbaren Wohnraum für die heimkehrenden Soldaten zur Verfügung haben. Die Auswirkungen sind bekannt, der Bauboom der Gründerzeit fand ein jähes Ende. Wie dramatisch der Einbruch war, lässt sich am Umstand, dass Zinshäuser gegen einen Laib Brot getauscht wurden, nachvollziehen. Es begann die Zeit des Gemeindebaus. Die Folge davon war, dass eine Vielzahl von Sozialwohnungen errichtet wurde. Nur ein kleiner Abriss der größten bzw. bekanntesten Bauten:

- „Lassallehof“ mit 290 Wohnungen (1925/26)
- „Sturhof“ mit 375 Wohnungen (1930/31)
- „Hanuschhof“ mit 434 Wohnungen (1923/25)
- „Rabenhof“ mit 1097 Wohnungen, (1925/29)
- „Wildganshof“ mit 829 Wohnungen (1931/33)
- „Reumannhof“ mit 478 Wohnungen (1924/26)
- „Sigmund-Freud-Hof“ mit 172 Wohnungen (1924/25)
- „Georg-Washington-Hof“ mit 1085 Wohnungen (1927/30)
- „Johann-Mithlinger-Siedlung“ mit 1136 Wohnungen (1929/31)
- „Strindberghof“ mit 599 Wohnungen (1930/33)
- „Am Wienerberg“ mit 769 Wohnungen (1925/27)
- „Indianerhof“ mit 735 Wohnungen (1927/30)
- „Hugo-Breitner-Hof“ mit 1126 Wohnungen (1949/56)
- „Heimhof“ mit 352 Wohnungen (1921/23)
- „Sandleitenhof“ mit 1587 Wohnungen (1924/28)
- „Karl-Marx-Hof“ mit 1325 Wohnungen (1927/30)
- „Karl-Seitz-Hof“ mit 1173 Wohnungen (1926/31)
- „Trabrenngründe“ mit 2400 Wohnungen (1973/77)

Der „Karl-Marx-Hof“, der bekannteste wenn auch nicht der größte, befindet sich in der Heiligenstädter Straße und wird, wie die insgesamt über 200.000 Wohneinheiten, von „Wiener Wohnen“ betreut. Unmittelbar nach dem Ende des 2. Weltkrieges, genau 1948 hieß die Parole - von der Mietwohnung zur Eigentumswohnung – die Stunde des Wohnungseigentums war gekommen. Mit diesem Gesetz legte man den Grundstein für das Investment in Immobilien. Es wurde wieder aufgebaut, es wurde repariert, es wurde angepackt. Dem Mut und dem Einsatz der Nachkriegsgeneration verdanken wir einen Gutteil unseres heutigen Wohlstandes, das alles bei einem Monatseinkommen von durchschnittlich 1.100,- bis 1.200,- Schilling, brutto natürlich. Die Wartezeit, von der Anzahlung bis zum Bezug, betrug teilweise bis zu 5 Jahren, und wenn der Bauträger nicht Pleite machte, hat es sich für den Wohnungswerber gelohnt zu warten. Dass die Wohnimmobilie schon damals einen entsprechenden Stellenwert hatte, lässt sich aus dem Umstand ableiten, dass die Finanzierung des Wiederaufbaus auf drei Säulen gestellt wurde. Zum einen ERP-Mittel, zum anderen Eigenleistungen der Wohnungswerber und nicht unwesentlich, nahezu zinsenlose Wohnbauförderungsbeiträge. Diese Abzugsposten findet man noch heute auf seinem Lohnzettel – Provisorien halten einfach ewig. Es gelang so, aus der Wohnung eine Wertanlage zu machen. Die einzelne Wohnung war beliebig verkauf- und daher behebbar, es entstand der Wohnungsmarkt, abgesichert durch das Grundbuch, in dem nur Veränderungen möglich sind, wenn der Notar die Rechtmäßigkeit des Einschreitens geprüft und die Unterschrift beglaubigt hat.

Wie investiere ich in eine Immobilie?

Nun, der einfachste Weg ist, wie zumindest die Werbung lange Zeit suggeriert hat, mich an einer Immobiliengesellschaft zu beteiligen, direkt als Miteigentümer oder Aktionär

bzw. indirekt als stiller Gesellschafter oder Zeichner eines Anteilscheins. Die Aktionäre, stillen Gesellschafter und Anteilscheinbesitzer haben ein Wechselbad der Gefühle hinter sich. Gerichte suchen heute nach den Wahrheiten der Prospekte, um für glücklose Anleger über den Schadenersatz zu Geld zu kommen. Die Miteigentümer an Liegenschaften, die effektiv als Vorsorgemodelle konzipiert sind, lukrieren mit den Steuervorteilen aus der Herstellung bzw. Generalsanierung. Beide Investments haben eines gemeinsam, der Anleger muss sich nur das Modell ansehen, den Rest erledigen die Unternehmen. Was aber machen Sie mit dem Zinshaus, dem Einfamilienhaus bzw. der Eigentumswohnung, welche sich schon lange im Familienbesitz befindet oder die mit einem guten Riecher erworben wurde? Eigentlich will man sich nicht mit den Mietern, den Miteigentümern und Behörden herumschlagen und am Jahresende noch eine Steuererklärung ausfüllen. Ersparen können wir das auch niemandem, aber wir können diese Mühsal dem Kleinanleger abnehmen. Wir kümmern uns um die Vermietung und vermeiden Leerstände so gut es geht, überwachen den Professionisten, der die Immobilie zeitgemäß erhalten muss. Für Sie erstellen wir die Abrechnung und die Steuerbeiblätter für Ihre Jahreserklärung. Dass jede Liegenschaft, auch jede einzelne Wohnung über ein eigenes Bankkonto abgewickelt werden, ist für uns selbstverständlich. Apropos Bankkonto, natürlich geben wir die günstigen Konditionen unserer Eigentümer, der IMMO-BANK, der ABV (Allgemeine Bausparkasse) und deren Schwestern, wie der Volksbank Wien, Ärztebank, Apothekerbank, Gärtnerbank usw., an unsere Kunden weiter. Sie wollen, gerade in Zeiten wie diesen, Ihr Ersparnis nachhaltig veranlagen - eine Immobilie erwerben und Sie haben wider Erwarten keine bei unseren über 3.000 gefunden? Unsere Gutachter sagen Ihnen, wo Sie welchen Preis zahlen können und in welche Richtung sich die Trends bewegen. In rechtlicher Hinsicht sind Sie schon bei den Besten, reden Sie mit uns, alles Wirtschaftliche rund um die Immobilie ist unser Thema – wir helfen gerne.

IMMO-CONTRACT, ist Österreichs größter Immobilien-treuhänder im Volksbankenverbund.



Über 3.000 aktuelle Immobilien finden Sie laufend unter www.IMMO-CONTRACT.com. Mit nahezu 20 eigenen Betriebsstätten und mehr als 100 Mitarbeitern, sind wir überall dort präsent, wo Sie uns brauchen. In Zusammenarbeit mit ausgesuchten Partnern, Steuerberatern, Anwälten und Notaren garantieren wir Ihnen eine optimale Abwicklung.

Karl Fichtinger
IMMO-CONTRACT Geschäftsführer

Fortsetzung von Seite 2

Wird hingegen die Liegenschaft vermietet oder steht dieselbe sogar zum Verkauf, so führt dieser Umstand nicht zu einer Steuerpflicht.

Konsequenz dieser Steuerpflicht ist auch weiters, dass nicht nur das Liegenschaftsvermögen der deutschen Erbschaftssteuer unterliegt, sondern auch kapitalendbesteuertes Vermögen, wie z.B. Sparbücher sohin der deutschen Erbschaftssteuer unterzogen werden.

In Deutschland bewegen sich die Steuersätze zwischen 7 % und 50 %, wobei sich der genaue Steuersatz abhängig von Verwandtschaftsgrad (Steuerklasse) und der Höhe des erworbenen Vermögens ergibt. Daneben gibt es auch im deutschen ErbStG diverse Freibeträge, wie z.B. einen Freibetrag iHv € 205.000,00 für Kinder sowie einen Freibetrag iHv € 307.000,00 für den Ehegatten. Daneben ist Hausrat und Kleidung bis zu einem Betrag von € 41.000 steuerfrei.

Bei Betriebsvermögen wird außerdem ein weiterer Freibetrag gewährt. Das Immobilienvermögen wird nicht mit dem realen Verkehrswert, sondern mit dem Nutzwert bei der Berechnung der Erbschaftssteuer besteuert. Dieser Nutzwert entspricht ungefähr 50 – 60 % des Verkehrswertes, also des Wertes, der bei Veräußerung der Immobilie erzielt werden könnte. Jedoch wird wiederum der ausländische Grundbesitz – gemeinschaftsrechtsverletzend – mit dem sog. „gemeinen Wert“ (sprich dem Verkehrswert) besteuert.

Um sohin auch als Deutscher die österreichische Erbschafts- und Schenkungssteuerbefreiung lukrieren zu kön-

nen, müssten die Beteiligten, also sowohl Geschenkgeber wie Geschenknehmer bzw. Erblasser und Erben, ihren Wohnsitz nach Österreich bzw. aus Deutschland weg verlegen. Jedoch bleibt derjenige, der seinen Aufenthalt in Deutschland aufgibt, noch weitere 5 Jahre mit seinem Vermögen in Deutschland steuerverfangen.

Somit zahlt auch ein österreichischer Staatsbürger mit gewöhnlichem Aufenthalt in Österreich dann eine Erbschafts- oder Schenkungssteuer – zwar nicht an den österreichischen sondern den deutschen Fiskus – wenn man entsprechend den vorhin aufgezeigten Parametern einen Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland hat.

Erhard Perl



Nach ein paar Stunden schon im Grundbuch?



Am Morgen wird der Kaufvertrag unterschrieben und am Nachmittag steht der Erwerber schon im Grundbuch? Theoretisch schon, in der Praxis muss sich das aber noch einspielen. Die Kontrolltätigkeit, Bestätigung und Entscheidung durch den Rechtspfleger bleibt weiterhin nötig, damit

die Eintragung durchgeführt werden kann.

Wenn die Erwerbserkunde unterzeichnet und Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr beim Notar hinterlegt sind, kann der Erwerber jetzt wirklich schon in sehr kurzer Zeit im Grundbuch eingetragen sein - vorausgesetzt, es sind keine behördlichen Genehmigungen einzuholen oder andere Bedingungen zu erfüllen.

Seit 1. November 2009 dürfen Notare und Rechtsanwälte Anträge ans Grundbuchgericht (derzeit noch mit einigen Einschränkungen wie z.B. Rangordnungsgesuche, sehr umfangreiche Wohnungseigentumsgesuche) ausschließlich nur noch elektronisch erstellen und übermitteln. Bei ca. 130.000 notariellen Grundbuchanträgen pro Jahr ist das ein wichtiger Fortschritt.

Anträge wurden bisher per Post übermittelt, was einige Tage gedauert hat und mit dem Risiko eines Verlustes der Dokumente verbunden war, die Eintragung wurde händisch durchgeführt. Jetzt wird der Grundbuchsantrag in Form eines strukturierten Antrags mit von der Justiz genau definierten Daten, die gleich übernommen und weiterverarbeitet werden können, elektronisch übermit-

telt, geprüft und kann „durch Knopfdruck freigegeben“ werden. Das spart eine Menge Zeit und Geld.

Verträge und alle anderen Urkunden werden schon seit mehr als zwei Jahren eingescannt und elektronisch an die Grundbuchgerichte übermittelt.

Früher musste man erforderlichenfalls zum jeweiligen Bezirksgericht der betreffenden Liegenschaft gehen und in die Urkundensammlung Einsicht nehmen. Jetzt sind Urkunden aus der Urkundensammlung elektronisch zentral abrufbar und können auf Wunsch ausgedruckt werden. Mit einem entsprechenden Internet-Zugang funktioniert das auch von zu Hause.

Grundsätzlich kann jeder elektronische Anträge ans Grundbuch stellen, Notare und Rechtsanwälte sind seit 1. November 2009 dazu verpflichtet.

Private können ihre Anträge weiter schriftlich in Papierform stellen. Was es allerdings nicht mehr gibt, ist der sogenannte Protokollantrag, d.h. man konnte als „Privater“ mit den relevanten Unterlagen (Kaufverträgen, Löschungsurkunden, etc.) zum Grundbuch gehen und dort den entsprechenden Antrag vor Ort erstellen lassen. Banken und Versicherungen z.B. dürfen, müssen ihre Anträge aber nicht elektronisch einbringen. Hier wird versucht, über die Gebühren Anreize zu schaffen, damit auch dort verstärkt der elektronische Antrag verwendet wird.

Ein Meilenstein zur Abkürzung des Verfahrens war vor einigen Jahren die Einführung der Selbstbemessung der Grunderwerbsteuer durch Notare und Anwälte - der elektronische Grundbuchsantrag ist jetzt ein weiterer Schritt.

Heidi Schiessling

Aus der notariellen Schmunzel-Ecke

Luxusfüllfeder im Beruf: Für Steuer abzugsfähig

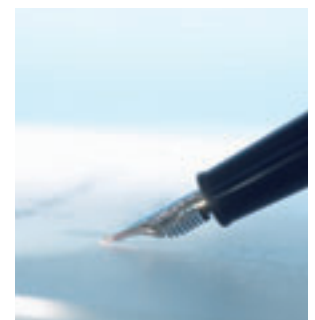
Unabhängiger Finanzsenat akzeptiert berufliche Veranlassung und korrigiert das Finanzamt.

Ob teuer oder nicht: Arbeitsmittel können als Werbungskosten vom lohnsteuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden. Ein Niederösterreicher hat sich aus diesem Grund mit einer Beschwerde gegen das Finanzamt durchgesetzt, das ihm die Anerkennung der Ausgaben für eine Montblanc-Füllfeder samt zugehörigem Etui als Werbungskosten verweigert hatte: insgesamt 460 Euro, wobei bei der Bemessung der Lohnsteuer automatisch ein Betrag von 132 Euro abgezogen wird und nur darüber hinausgehende Werbungskosten geltend gemacht werden können.

Der Mann hatte argumentiert, dass er die Füllfeder ausschließlich im Beruf verwende: wenn er Unterschriften setze, Planungen und Arbeitsvorbereitungen zu Papier bringe oder bei Konferenzen und Seminaren mitschreibe. Dies sei insbesondere deshalb geboten, weil billige Schreibwaren seine Handschrift unleserlich machen würden.

Das Finanzamt lehnte die Anerkennung ab, weil für die Verwendung einer Luxusfeder keine berufliche Notwendigkeit bestehe. Darauf kommt es allerdings gar nicht an, entschied der Unabhängige Finanzsenat (RV/0778-W/09). Schreibgeräte sind außerdem „neutrale Gegenstände“, die – im Gegensatz etwa zur bürgerlichen Kleidung – nicht zwangsläufig der privaten Lebensführung zuzurechnen seien.“

Dieser Beitrag wurde entnommen aus "DIE PRESSE", Print-Ausgabe, 28.09.2009, Benedikt Komenda



Wir sind erreichbar:

A-1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7

📍 Einfahrt Billrothstraße 2

Telefon: + 43 1 368 67 84 – 0, Telefax: + 43 1 368 67 86

notare@klimscha-schreiber.at bzw.

www.klimscha-schreiber.at

Unsere Kanzleizeiten:

Mo bis Do 8.30 bis 17.00 Uhr

Fr 8.30 bis 14.00 Uhr und nach Vereinbarung

IMPRESSUM

RECHTzeitig ist die Klienteninformation der Notariatskanzlei Klimscha & Schreiber

Herausgeber, Medieninhaber: Klimscha & Schreiber, A-1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7

Redaktionelle Leitung: Mag. Barbara Donabaum

Layout: SUDERMANN DESIGN // COMMUNICATION

Fotos: Notariat Klimscha & Schreiber, Atelier Kucera, Jupiterimages

Druck: Druckerei Pillwein, A-1040 Wien

Redaktionsschluss: 8. April 2010