

RECHT § zeitig

DIE KLIENTENINFORMATION DER NOTARE KLIMSCHA & SCHREIBER

Immobilienschenkung – Jetzt oder nicht?



Das Jahr 2015 geht dem Ende zu und neue Kalenderjahre bringen erfahrungsgemäß auch am Steuer- und Gebührenssektor Verteuerungen. So ergibt sich auch die Frage, ob man eine Immobilie noch vor dem 31. Dezember 2015 (z.B. an die Kinder) schenken sollte.

Bei allen steuerlichen Sparüberlegungen sollte allerdings an erster Stelle geprüft werden, ob es wirklich sinnvoll ist, sich von seinem Eigentum zu trennen. Vielleicht braucht man es noch als „Notgroschen“ für die Zukunft? Andererseits hat man vielleicht Sorge, wenn man in ein Pflegeheim gehen sollte, dass dann die mühsam erworbene Immobilie an den Sozialhilfeträger fällt. Wenn man also über diese Frage als potentieller Geschenkgeber mit sich selbst ins Reine gekommen ist und sich doch für die Schenkung entschieden hat, wäre die Prüfung der Kosten

vorzunehmen: Bis 31.12.2015 ist als Bemessungsgrundlage für den Wert der Immobilie der dreifache Einheitswert heranzuziehen. Sofern Sie diesen nicht ohnehin in Ihren Unterlagen besitzen, bekommen Sie ihn von Ihrem Finanzamt oder der Hausverwaltung. Auch Ihr Notar kann ihn für Sie beschaffen.

Bei Schenkung an Kinder fällt die Grunderwerbsteuer in der Höhe von 2% an. Hinzu kommt die staatliche Grundbucheintragungsgebühr in der Höhe von 1,1%. Ab 1.1.2016 rechnet sich die Bemessungsgrundlage nicht mehr auf Basis der niedrigen Einheitswerte, sondern des tatsächlichen Marktwertes (auch Verkehrswert genannt). Allerdings sind die Steuersätze gestaffelt, und zwar für die ersten 250.000 = 0,5%, für die nächsten 150.000 = 2%, darüber hinaus 3,5%.

Der Marktwert lässt sich anhand des sogenannten Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer Österreich relativ einfach nachvollziehen, sodass ein Gutachten durch einen gerichtlich beideten Sachverständigen entbehrlich erscheint. Oft wird anlässlich Versenkung auch ein lebenslanges Wohnungsrecht (oder auch Fruchtgenußrecht) für den Geschenkgeber sowie ein Veräußerungs- und Belastungsverbot zu seinen Gunsten vereinbart. Für nähere Auskünfte stehen Ihnen Klimscha und Schreiber im Rahmen der unentgeltlichen Rechtsauskunft gerne zur Verfügung.

Manfred Schreiber

INHALT

●	Immobilienschenkung – Jetzt oder nicht?	1
●	Das österreichische Notariat	2
●	2015 noch Handlungsbedarf bei GmbH's	3
●	Größte Novellierung des Erbrechts	3
●	Beteiligung an der Notartreuhandbank AG	3
●	Rechtsbegriffe	4
●	Mitarbeiterportraits	4
●	Neuigkeiten aus unserem Team	4

34. Ausgabe RECHTzeitig

EDITORIAL

Liebe Leserin!

Lieber Leser!

Aktuell stellt sich die Frage: Schenkung einer Immobilie im Familienkreis noch vor dem 31.12.2015 oder nicht? Gedanken hierzu lesen Sie bitte von Manfred Schreiber.

Auch interessant: Wir beleuchten die Organisation des österreichischen Notariats und deren Kennzahlen. Wußten Sie, dass es sich bundesweit aus 502 Notaren, 492 Notariatskandidaten mit rund 2.500 Mitarbeitern zusammensetzt?

GmbH's aufgepasst: Was man steuerlich vor dem Jahreswechsel hier noch tun könnte, präsentiert Mag. Anna Theresa Schmidinger. Desweiteren informiert sie uns auch über das Erbrechtsänderungsgesetz, das 2017 in Kraft treten soll. Bis dahin werden wir weiter berichten.

Die Firmenbucheintragung der Notartreuhandbank AG erfolgte am 4. April 1997. Heute kooperieren alle Notariate mit der Notartreuhandbank AG. Mehr darüber auf Seite 3.

Die Reihe „Rechtsbegriffe“ setzen wir mit dem Veräußerungs- und Belastungsverbot fort.

Diesmal haben wir gleich zwei Mitarbeiterportraits für Sie. Mag. Theresa Kraschitz und Silvia Olorode und sind neu in unserer Kanzlei und freuen sich, dass sie sich hier an dieser Stelle präsentieren dürfen.

Viel Vergnügen beim Lesen,

Ihre Notare
Dr. Klimscha & Dr. Schreiber



Das österreichische Notariat

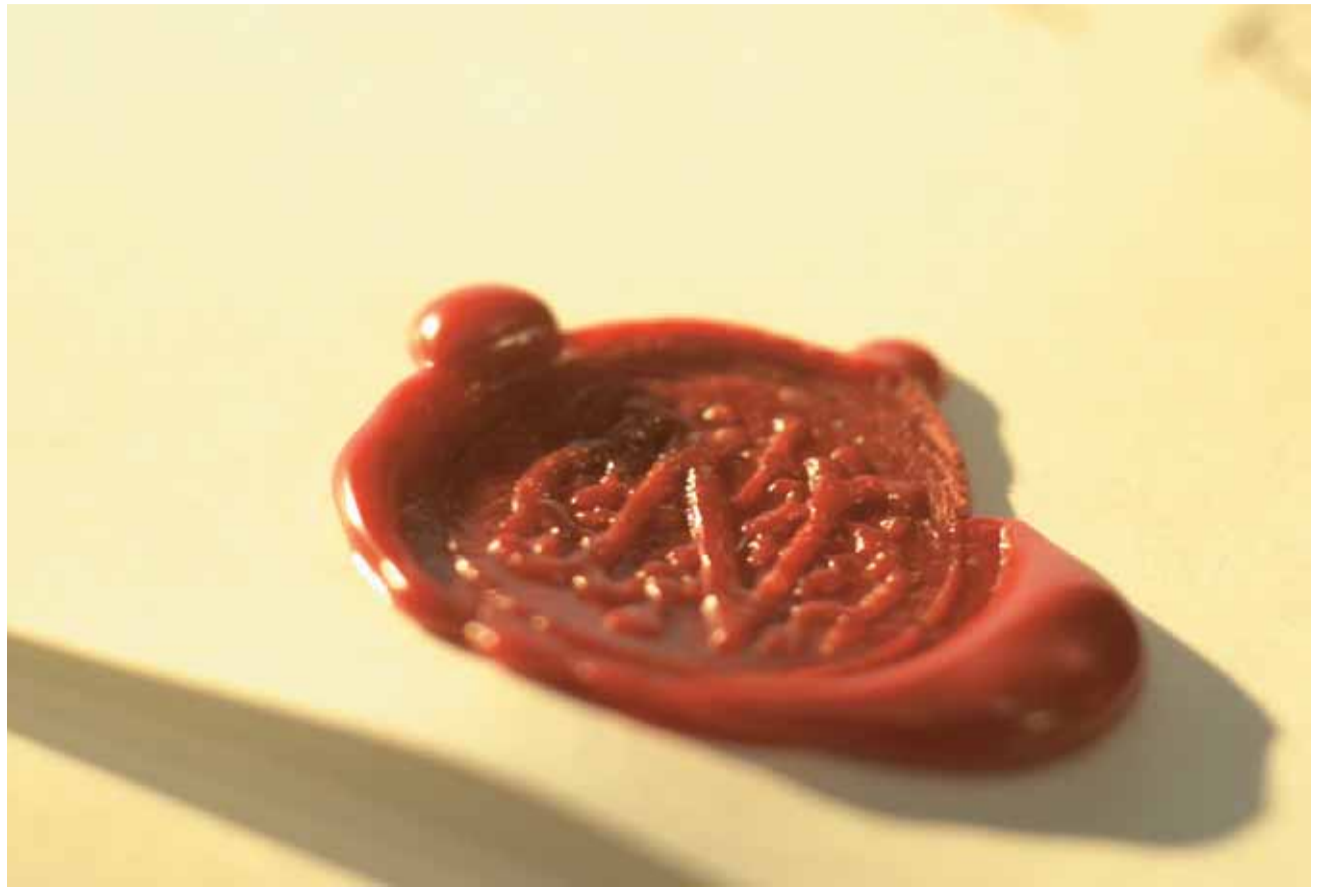
Die österreichische Notariatskammer hat ihren Sitz in Wien. Sie ist die gesetzliche Interessensvertretung der Notare und Kandidaten. Sie hat insbesondere die Befugnis, die Richtlinien für die Berufsausführung zu erlassen. Durch die Notariatsordnung werden die Ausbildung, die Ernennung, die Aufgaben und die Berufspflichten des Notars sowie die Aufsicht über die Amtsführung und die Organisation des Notariats geregelt.

Sämtliche Notare und Kandidaten eines Bundeslandes bilden ein Notariatskollegium.

Die Notariatskammern sind Körperschaften öffentlichen Rechts. Ihre Aufgaben sind insbesondere die Aufsicht für die Geschäftsführung der Notare und Notariatskandidaten, die Disziplinaraufsicht und die Vermittlung und Einschreitung bei Meinungsverschiedenheit zwischen Notaren und Klienten. Sie wirken bei der Besetzung der Notarstellen mit und pflegen die Beziehungen zu anderen Berufsorganisationen des In- und Auslandes. Sie sind kompetenter Partner für Justiz und Verwaltung.

Das österreichische Notariat setzt sich bundesweit aus 502 Notaren und 492 Notariatskandidaten mit rund 2.500 Mitarbeitern zusammen. Die Ausbildung zum Notar zählt zu den umfassendsten im juristischen Bereich. Voraussetzung für die Tätigkeit als Notariatskandidat ist außer dem Abschluss eines Universitätsstudiums des österreichischen Rechtes auch eine fünfmonatige Praxis bei Gericht oder bei einer Staatsanwaltschaft.

Unter den 492 Notariatskandidaten gibt es 185 Frauen.



Kennzahlen des österreichischen Notariats

Notarielle Aktivitäten pro Jahr:

Klientenkontakte: 3 Millionen

Notarielle Urkunden: 110.000

Privaturkunden: 250.000

Beglaubigungen: 1 Million

Quelle Notar.at



Ihr Notar ist für Sie da.

208-mal in Wien, Niederösterreich und Burgenland!



2015 noch Handlungsbedarf bei GmbH's

Ab 2016 ändert sich durch die Steuerreform 2015/2016 Einiges, was eine optimale Rechtsform-Entscheidung betrifft: Es erhöht sich die Kest auf 27,5%, es erhöht sich die Est auf 55% und die Einlagenrückzahlung wird neu geregelt.

1. Erhöhung der Kest von 25% auf 27,5%

Im Zuge der Steuerreform wird die Kapitalertragssteuer ab 1.1.2016 von 25% auf 27,5% angehoben. Diese erhöhte KEST wird nicht nur für Gewinnausschüttungen (Dividenden), sondern auch für Veräußerungsgewinne von Kapitalvermögen, Zuwendungen von Stiftungen etc. gelten. Ausgenommen sind lediglich Sparbuchzinsen für die weiterhin 25% gelten.

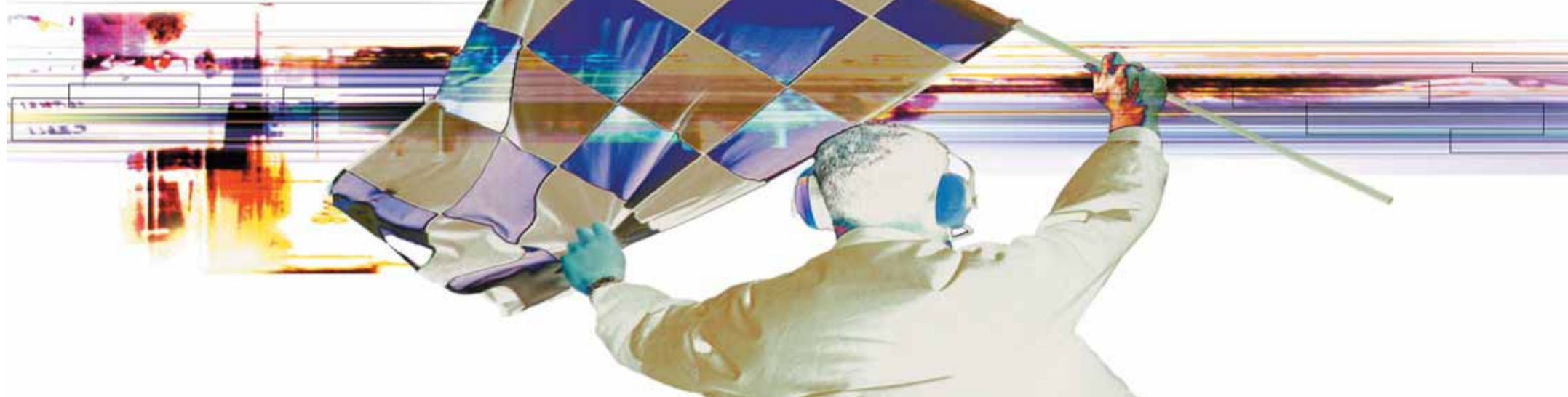
2. Gewinnausschüttungen vor Einlagenrückzahlung

Das Steuerreformgesetz 2015/2016 sieht weitere Änderungen im Bereich der Ausschüttungen aus Kapitalgesellschaften vor. Statt dem bisherigen Wahlrecht zwischen Gewinnausschüttung und Einlagenrückzahlung wird nunmehr ein Vorrang der Gewinnausschüttung nor-

miert, solange die sogenannte Innenfinanzierung positiv ist und ein Vorrang der Einlagenrückzahlung, wenn die Innenfinanzierung negativ ist. Somit werden künftig KEST-freie Einlagenrückzahlungen erst dann möglich sein, wenn zuvor alle „operativen“ Gewinne KEST-pflichtig ausgeschüttet wurden.

Prüfen Sie noch heuer, ob in Ihrer GmbH auf Basis des bisherigen Wahlrechts KEST-freies „Einlagenrückzahlungs-Potential“ besteht. Hierbei ist regelmäßig die gesamte Historie einer Gesellschaft relevant (z.B. in Vorjahren durchgeführte Umgründungen).

Anna Theresa Schmidinger



Größte Novellierung des Erbrechts



Im BGBl. I Nr 87/2015 wurde das Erbrechts-Änderungsgesetz 2015 veröffentlicht. Durch diese Novelle reformiert der Gesetzgeber das Erbrecht grundlegend. So werden diverse Begriffe an den Sprachgebrauch des 21. Jahrhunderts angepasst, um das Gesetz auch für den modernen, juristisch nicht vorgebildeten Leser verständlich zu halten.

Die Formvorschriften für letztwillige Verfügungen wurden angepasst. Durch diverse Maßnahmen soll die Fälschungssicherheit des fremdhändigen Testaments erhöht werden, ohne den leichten Zugang zu dieser Testierform zu verhindern. Die Anwesenheit von drei Zeugen ist weiterhin notwendig.

In der gesetzlichen Erbfolge wurden die Erbnurwürdigkeitsgründe überarbeitet. So sollen allgemein besonders schwere Verfehlungen gegen den Erblasser und Angriffe gegen den letzten Willen als solche gelten. Auch strafbare Handlungen gegen nahe Angehörige sind als solche Gründe zu werten. Die Enterbungsgründe wurden maßvoll erweitert, um damit die Privatautonomie des

Erblassers weiter zu stärken. In Zukunft sollen Pflegeleistungen, die durch gesetzliche Erben oder nahe Angehörige sowie Lebensgefährten des Erblassers erbracht wurden, im Verlassenschaftsverfahren berücksichtigt werden. Auf den Grundsatz der Billigkeit ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Das Pflichtteilsrecht wurde in seinem Umfang eingeschränkt. Prinzipiell sind in Zukunft nur noch Nachkommen, Ehegatten und eingetragene Partner pflichtteilsberechtigt.

Hinsichtlich der Reichweite des Pflichtteils sollen zukünftig auch nicht verwertbare Gegenstände (z.B. vinkulierte Gesellschaftsanteile) in den Pflichtteil eingerechnet werden, wobei eine eingeschränkte Verwertbarkeit auf die Bewertung Einfluss hat.

Die einzelnen Änderungen werden in den nächsten Ausgaben ausgiebiger beleuchtet werden.

Anna Theresa Schmidinger

Beteiligung an der Notartreuhandbank AG

Die Firmenbucheintragung der Notartreuhandbank AG erfolgte am 4. April 1997. Das erste Notariat wurde bereits im November 1996 angebunden. Ein halbes Jahr später waren es bereits 100 Notariate. Heute kooperieren alle Notariate mit der Notartreuhandbank AG. Ein Team von 12 Mitarbeitern ist verantwortlich für die Abläufe. Über eine Hotline stehen die Mitarbeiter für das Bankgeschäft zur Verfügung. Erreichbarkeit und Supportleistung der Hotline werden von den Notaren als sehr gut

eingestuft. Die Bilanzsumme der Notartreuhandbank AG betrug Ende 2013 über 1,5 Milliarden Euro.

Insgesamt wurden bis Jahresende 2013 bereits knapp 500.000 Konten bei der Notartreuhandbank eröffnet. Dies waren 2013 im Tagesdurchschnitt 167 Konten. Korrespondierend lag die Anzahl der ausgehenden Überweisungen bei 187.000.

(Quelle: ÖNK)

Die Gesellschafter der Notartreuhandbank:

- Österreichische Notariatskammer (49%)
- Raiffeisen Zentralbank Österreich AG (26%)
- UniCredit Bank Austria AG (25%)

Rechtsbegriffe

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot

Ein junger Mann hat von seinen Eltern ein Grundstück geschenkt bekommen. Auf diesem Grundstück wurde zugunsten der Eltern ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen. Was bedeutet das?

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot besteht in der Verpflichtung, eine Liegenschaft ohne Zustimmung eines anderen weder zu belasten noch zu veräußern. Grundsätzlich kann man eine solche Verpflichtung jeder beliebigen Person gegenüber eingehen. Wirklich Sinn ergibt das Belastungs- und Veräußerungsverbot allerdings erst dann, wenn es im Grundbuch eingetragen und damit gegen jeden Außenstehenden wirksam wird.

Und da setzt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch Schranken. Verbüchertungsfähig ist ein vertragliches Belastungs- und Veräußerungsverbot nur dann, wenn es zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern vereinbart wird. Die Eintragung im Grundbuch ist für die Wirksamkeit gegen Dritte unbedingt erforderlich.

In der Wirkung haben Belastungs- und Veräußerungsverbote zwei Seiten. Die weniger angenehme für den Verpflichteten ist vielleicht die Tatsache, dass er für jede Art der Belastung und Veräußerung die (verbüchertungs-

fähige, das heißt beglaubigt unterfertigte) schriftliche Zustimmung des oder der Berechtigten benötigt. Die „angenehme“, weil auch dem Verpflichteten Sicherheit bietende Seite liegt darin, dass – solange das Verbot besteht und im Grundbuch eingetragen ist – sehr schwer exekutive Pfandrechte bei der betroffenen Liegenschaft in das Grundbuch kommen können. Belastungs- und Veräußerungsverbote wirken auf Lebensdauer des Berechtigten und des Verpflichteten. Wenn also einer dieser beiden verstirbt, erlischt das Verbot und ist aufgrund von Gegenstandslosigkeit im Grundbuch zu löschen.

Quelle: Notariatskammer für Wien, Niederösterreich

KLIMSCHA & SCHREIBER-MITARBEITERPORTRÄT

Aus unserem Team:

Mag. Theresa Kraschitz

Bereits während meines Studiums der Rechtswissenschaften an der Karl-Franzens-Universität Graz engagierte ich mich beruflich im sozialen Kontext. Durch meine Tätigkeit in der Betreuung von Menschen mit speziellen Bedürfnissen wurde mir immer mehr bewusst, dass meine berufliche Zukunft im direkten persönlichen Kontakt mit den Menschen liegt. Einen traditionellen juristischen Beruf konnte ich für mich daher sehr schnell ausschließen.

Durch meine Tätigkeit lernte ich viele verschiedene Menschen jeder Alters- und Gesellschaftsschicht kennen, die aufgrund ihrer körperlichen Einschränkungen einer umfassenden Unterstützung in den Belangen des täg-



lichen Lebens bedürfen. Unsere Gemeinschaft zeichnet sich durch Vielfältigkeit aus und diese spiegelt sich in den unterschiedlichen Bedürfnissen wieder. Ein selbstbestimmtes Leben ist ein wichtiges Gut, das sich jeder versucht zu erhalten. Vielen Menschen ist es aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich, sich um bestimmte Lebensbereiche eigenständig zu sorgen. Durch meine Tätigkeit als Sachbearbeiterin von Sachwalterschaften in der Kanzlei Klimscha & Schreiber versuche ich jeden Tag auf die unterschiedlichen Wünsche und Gesuche der Betroffenen einzugehen und die bestmögliche Unterstützung zu gewährleisten. Für mich ist es besonders wichtig, den Betroffenen das Gefühl zu vermitteln, dass sie in ihren Anliegen ernst genommen und verstanden werden.

Silvia Olorode

Zum Geburtstag hatte ich hier Bewerbungsgespräch, dies war in der Kanzlei dann im Gespräch. Als ich zwei Wochen später erfuhr, dass ich den Job hatte, fand ich dies wunderbar, die Kollegen alle super nett, das ist klar. Ich hatte noch nie in diesem Bereich gearbeitet und habe die ersten Tage einiges verarbeitet. Die Arbeit gefällt mir wirklich sehr, sehr, sehr gut, sich immer etwas tut. Alle Mitarbeiter haben mich herzlichst aufgenommen, meine Freude an der Arbeit jeder hat wohl mitbekommen. Nun über mich selber, ich bin 27 Jahre alt, mein Vater aus Nigeria, meine Mutter aus Wien, ich aber eine richtige Wienerin bin. Im Sternzeichen bin ich Löwe, mein Temperament muss man mal mögen. Ich habe einen großen Bruder und eine große Schwester, dass ich das Nesthäckchen bin, nahm ich immer gern hin und ich nun mit großem Stolz auch schon zweifache Tante bin. In der Freizeit lese ich viel, fahre gerne Auto und mache Sport ab und zu geh ich auch fort. Die Arbeit bereitet mir wirklich Freude und meine Kollegen sind ganz liebe Leute. Ich werde noch viele Jahre hoffentlich hier arbeiten, meinen Text, den lass ich euch jetzt verarbeiten.



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: Eigene Bilder, Bildarchiv Notariatskammer, Buenos Dias

Druck: Druckerei Pillwein, A-1040 Wien

Redaktionsschluss: 27. 10. 2015

NEUIGKEITEN AUS UNSEREM TEAM

- Mirjana Marjanovic ist in Karenz. An ihrer Stelle managt Barbara Janacek, unterstützt von Benjamin Zessner-Spitzenberg, den Empfang.
- Unsere studentischen Mitarbeiter, Dominik Laika und Alessandro Persidis, verstärken seit ein paar Monaten gemeinsam das Team der Sachwalterschaftsabteilung.
- Cornelia Wastl steigt in die Steuerberatungsbranche ein und auch Gerlinde Wenger-Oehn hat ihren Abschied genommen, um sich beruflich neu zu orientieren. Die Agenden der Beglaubigungsabteilung werden von Silvia Olorode übernommen.
- Mag. Margit Hochgerner-Lang begab sich in den rechtsanwaltlichen Bereich. Ihre Klienten betreut nunmehr Mag. Theresa Kraschitz.
- Mag. Anna Theresa Schmidinger stellt sich mit 31.10.2015 neuen Herausforderung im Notariat.

Für mehr Information über Klimscha & Schreiber scannen Sie bitte untenstehenden QR-Code

