

Immobilien richtig übergeben oder vermieten

Wie man (Generationen-)Konflikten aus dem Weg geht, erklären die Linzer Notare Wittmann.

Eine Hausübergabe ist ein einschneidendes Ereignis für eine Familie – oft mit vielen Emotionen und Unsicherheiten verbunden. Der Übergabevertrag spielt dabei eine zentrale und oft unterschätzte Rolle. DIE NOTARE Dr. Ernst Wittmann und Dr. Birgit Wittmann, öffentliche Notare in Linz, sind in ihrer Kanzlei häufig mit Übergaben und Schenkungen innerhalb der Familie betraut. Bei einer Immobilien-Übergabe von Eltern an Kinder werden die Weichen sowohl für die jüngere als auch für die ältere Generation gestellt. „Ich empfehle immer, einen individuell erstellten Übergabevertrag zu errichten. So können die Interessen aller Beteiligten ausgewogen berücksichtigt werden“, erklärt Birgit Wittmann. „Außerdem werden mögliche Unsicherheiten und jegliche Quellen für künftige Differenzen schon im Vorhinein ausgeräumt.“

Übergabevertrag

Ein Übergabevertrag gibt dem künftigen Zusammenleben zwischen Jung und Alt einen gemeinsam vereinbarten rechtlichen Rahmen. Darin werden die wechselseitigen Rechte und Pflichten festgelegt. Idealerweise nimmt er potenzielle Konflikte vorweg. Oft bestimmt er auch das Einvernehmen zwischen Übernehmern und weichenden Geschwistern, also jenen Kindern, die nicht am Haus bleiben.

Bei der Übergabe von Liegenschaften gibt es viele Ge-



Den Hausübergabevertrag regelt der Notar

Foto: Ögizin GmbH

staltungsmöglichkeiten, die den Übergaber in der Zukunft absichern. So kann sich dieser gewisse Rechte – insbesondere ein Wohnrecht oder Fruchtgenussrecht – aber auch Ausgedinge (etwa den Anspruch auf tägliche Verköstigung und Ähnliches), durch den Übernehmer, für sich und seinen Ehepartner auf Lebenszeit oder auch kürzer, vorbehalten. „Verfassen Sie den Vertrag so, als würden Sie ihn mit einem Fremden abschließen“, rät Ernst Wittmann.

„Wenn das Fruchtgenussrecht so ausgestaltet ist, dass den Fruchtgenussberechtigten die Chance und das Risiko der Wertänderung der Liegenschaft treffen, bleiben auch die steuerlichen Vorteile des Übergabers erhalten“, weiß der Notar. So kann dieser auch wei-

terhin bei der Berechnung der Einkommensteuer die Absetzung für Abnutzung, die sogenannte AfA oder die Abschreibung von den Mieteinnahmen absetzen. Werden die Aufwendungen nicht vom Fruchtgenussberechtigten, sondern vom Besteller des Fruchtgenussrechtes getragen, spricht man vom Brutto-Fruchtgenuss. In diesem Fall werden steuerlich die Einnahmen in der Regel weiterhin dem Fruchtnießer zugerechnet, allerdings können davon keine Ausgaben abgezogen werden.

Mieteinnahmen behalten

Beim Vorbehalts-Fruchtgenuss schenkt der bisherige Eigentümer ein Mietobjekt an ihm nahe stehende Personen (Ehegatte, Kinder) und behält sich seinerseits die „Früchte“ –

also die laufenden Mieterträge – ein. Bei diesem sogenannten „Vorbehalts-Fruchtgenuss“ überträgt der Fruchtnießer nur das Eigentum an der Sache und behält sich das Fruchtgenussrecht vor. Im Gegensatz zum ebenso möglichen Wohnrecht hat der Übergaber somit nicht nur die Möglichkeit, die Liegenschaft zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen, sondern es kann auch eine Vermietung stattfinden. Dieses Fruchtgenussrecht kommt meist bei Anlageobjekten zum Einsatz.

Steht eine Übergabe ins Haus, sollten neben der grundsätzlichen Überlegung, ob der Übernehmer auch tatsächlich am besten geeignet ist, auch betriebswirtschaftliche Aspekte, Auswirkung auf Pension, Sozialversicherung oder Sozialhilfe, eventuelle Wohnungsrechte oder sonstige Leistungen, Belastungs- oder Veräußerungsverbote oder erbrechtliche Folgen bedacht werden. „Als Notare stehen wir unseren Kunden mit fachlichem Rat und juristischer Unterstützung in all diesen Fragen zur Seite“, erklären die Linzer Notare. „Ebenso werden die steuerlichen Aspekte berücksichtigt. Dabei steht ein späteres harmonisches Zusammenleben der Familienmitglieder stets im Fokus unserer Arbeit.“

Die Notare Dr. Ernst Wittmann und Dr. Birgit Wittmann sowie ihre Mitarbeiter nehmen sich Zeit für Fragen und finden die passende Lösung.