

Mit
den besten
Empfehlungen.

www.otto.at

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne
von Ulla Grünbacher

Luxus pur

Luxusmarken erobern zunehmend den Immobilienmarkt. Designerlabels wie Armani und Bulgari bauen Hotels, der Cloudabei: Übereinen Umweg werden der Kundschaft auch Kleider, Schuhe und Schmuck verkauft. Die Produkte können vor Ort erlebt werden – ohne Kaufzwang, und so kauft es sich bekanntlich lieber.

Bulgari eröffnete im Vorjahr ein neues Hotel in London, das dritte nach Mailand und Bali. Auf dieselbe Idee sind auch Christian Lacroix, Moschino und Missoni gekommen. Versace eröffnete in Australien den ersten „Palazzo Versace“. Sogar die Vorhänge und Fliesen sind in Versace-Design.

Doch nun steigt eine weitere Luxusmarke in den Ring. Porsche. Auch der Sportwagenhersteller kennt sich mit Luxus aus. Die Firma Timeless Homes aus München hat angekündigt, im Namen von Porsche Nobelvillen auf den Markt zu bringen, die erste entsteht im Münchner Vorort Grünwald. Die puristischen 200-m²-Villen passend zum Porsche vor der Tür sollen ab eine Mio. Euro kosten. Wem das zu teuer ist, der kann sie auch als Feriendomizil mieten. Für kleine und große Männer mit kleiner oder großer Brieftasche.

ulla.gruenbacher@kurier.at

Damit der Letzte Wille auch wirklich in Erfüllung geht

Wer bekommt später die Eigentumswohnung? Ein Testament hilft, Streitereien zu vermeiden.

IMMO erklärt, worauf es bei Erbschaftsangelegenheiten ankommt. VON URSULA HORVATH

Geht es ans Eingemachte, können aus den liebevollsten Geschwistern erbitterte Feinde werden. Wer nichts besitzt, braucht sich darüber keine Gedanken zu machen. Sobald jedoch Geld oder gar Immobilien im Spiel sind, sollte man den Nachlass regeln – zumindest wenn man Zwist in der Familie vermeiden will.

DIE GESETZLICHE ERBfolge

In Österreich erben Kinder zwei Drittel, Ehepartner ein Drittel. Soll der Ehepartner mehr bekommen als die Kinder, kann man diesen als Alleinerben einsetzen. Die Kinder kriegen dann nur den Pflichtteil: Das ist die Hälfte des gesetzlichen Erbteils, also ein Drittel. Natürlich kann man auch einem Kind mehr hinterlassen als den anderen.

Ehepaare, die keine Kinder haben, glauben oft, dass der Partner alles erbt. „Das stimmt aber nicht. Der bekommt nur zwei Drittel, ein Drittel erben die Eltern, wenn sie noch leben oder die Geschwister“, betont der Wiener Notar Markus Kaspar.

DER LETZTE WILLE

Für ein einfaches Testament muss man beim Notar mit 300 bis 500 Euro rechnen. Sind die Umstände sehr kompliziert, kann es teurer werden. Eine erste Rechtsauskunft ist bei jedem Notar kostenlos.

Grundsätzlich kann man ein Testament auch selbst verfassen: „Das sogenannte eigenhändige Testament muss vom Erblasser eigenhändig geschrieben und unterschrieben werden“, sagt der Wiener Rechtsanwalt Thomas Sochor. Die Angabe von Ort und Datum ist nicht verpflichtend, aber empfehlenswert. Das „fremdhändige

Testament“ wird am Computer geschrieben und muss vom Erblasser und drei Zeugen unterschrieben werden. „Die Unterschriften müssen direkt auf dem Dokument stehen, falls diese etwa auf einem Beiblatt oder Kuvert stehen, führt dies zu einem Formmangel“, betont Sochor. „Die Unterschrift der Zeugen muss mit einem Zusatz versehen sein, aus dem hervorgeht, dass diese Personen als Zeugen unterschreiben.“

DIE SCHENKUNG

Wer die Aufteilung seines Vermögens zu Lebzeiten regeln möchte, kann auch eine Schenkung machen. Will man weiterhin im Haus wohnen, sollte man ein lebenslanges Wohnrecht im Schenkungsvertrag festhalten und im Grundbuch eintragen lassen. Auch eine Schenkung auf den Todesfall ist möglich. Im Gegensatz zum Testament ist für einen Schenkungsvertrag ein Notariatsakt verpflichtend.

DIE IMMOBILIE

Geld kann man leicht unter mehreren Erben aufteilen. Bei einer Immobilie ist das schon schwieriger. Gibt es zum Beispiel nur ein Haus, aber drei Kinder, muss derjenige, der die Immobilie erbt, die Geschwister mit dem Pflichtteil auszahlen: Der Betrag wird nach dem Verkehrswert, also dem tatsächlichen Wert der Immobilie, bemessen. „Wenn der Pflichtteil der anderen bezogen auf den gesamten Nachlass durch Sparbücher gedeckt ist, ist die Sache erledigt. Wenn nicht, muss der Erbe des Hauses den entsprechenden Betrag draufzahlen“, sagt Kaspar. „Falls es mehrere selbstständige Wohneinheiten in einem Haus



Wer erbt später
einmal die Immobilie?
Gesetz und Testament
regeln den Nachlass

gibt, könnte man Wohnungseigentum begründen und jedem Kind eine Eigentumswohnung zuteilen beziehungsweise vererben“, schlägt Sochor vor.

Auch wenn jemand mehrere Immobilien besitzt, ist es sinnvoll, die Aufteilung zu regeln. Ein Beispiel: Zwei Kinder erben ein Haus und eine Wohnung. Sie werden beide jeweils zur Hälfte Eigentümer, können sich aber über die Nutzung nicht einigen. Bei einer 50:50-Aufteilung herrscht Stillstand. Da wäre es besser, wenn einer das Haus bekommt und der andere die Wohnung. Ist ein Objekt mehr wert als das andere, wird eine Ausgleichszahlung geleistet. Gibt es eine Ehwohnung, könnten gleich die Kinder erben und der überlebende Partner ein lebenslanges Wohnrecht bekommen. So kann man ein Mal die Grunderwerbssteuer sparen. Verwandte in gerader Linie und Ehepartner zahlen zwei Prozent vom dreifachen Einheitswert, alle anderen 3,5 Prozent. Der Einheitswert wird vom Finanzamt festgelegt und liegt meist weit unter dem Verkehrswert. Dazu kommt die Eintragung ins Grundbuch, für die man 1,1 Prozent budgetieren muss.

DIE LEBENSgefÄHRTEN

Wer dem Partner etwas hinterlassen will, muss ein Testament machen. „Partner ohne Trauschein haben auch kein gesetzliches Wohnrecht“, sagt Kaspar. „Erben die Kinder das Haus, kann man dem Partner aber ein lebenslanges Wohnrecht einräumen.“

Noch besser ist es, wenn man schon beim Kauf vorgesorgt hat: Seit 2002 können zwei Personen gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sein. Stirbt einer der beiden, geht sein Anteil in das Ei-

gentum des anderen über. Gibt es Pflichtteilsberechtigte, müssen diese mit dem sogenannten Übernahmepreis entschädigt werden. Lebensgefährten müssen die Hälfte des Verkehrswertes der Wohnung in die Verlassenschaft zahlen. „Diese Zahlungspflicht des überlebenden Partners könnte man durch eine letztwillige Verfügung oder eine Schenkung auf den Todesfall umgehen“, sagt Sochor. „Es ist ratsam, sich in so einem Fall an einen Anwalt oder Notar zu wenden.“



RATGEBER GEWINNEN

- Die fünfte, aktualisierte Auflage ist da: Erben ohne Streit. Verein für Konsumenteninformation (VKI), Preis: 14,90
- IMMO verlost zehn Exemplare des Ratgebers. Schicken Sie ein eMail mit dem Kennwort „Erben ohne Streit“ an immo@kurier.at oder eine Postkarte an IMMO-KURIER, 1072 Wien, Lindengasse 52. Bitte geben Sie Ihre Adresse an, die Gewinner werden schriftlich verständigt und erhalten das Buch per Post. Einsendeschluss ist der 7. Juni. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Barablöse ist nicht möglich. Gilt nur für Verbraucher im Sinne des KSchG.