



WOHNTELEFON: 01/52 65 760

BREITENEDER
**Neue
Wohnung?**
www.bip-immobilien.at

Haus zu Lebzeiten vererben: Wie kann man dabei Steuern sparen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.
Heute: Thomas Sochor – Scheuch & Sochor Rechtsanwälte

ERBSCHAFT

Ich bin Witwe und besitze ein Haus mit Garten. Ich möchte es noch zu Lebzeiten an meine Nichten übergeben, um zu verhindern, dass das Heim darauf zugreift, sollte ich später einmal pflegebedürftig werden. Was muss ich beim Vererben beachten, damit so wenig wie möglich Steuern anfallen? An wen muss ich mich wenden?

Gegen eine Schenkung der Liegenschaft ist nichts einzuwenden. Sie könnten sich diesbezüglich ein Wohnrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zurückbehalten. In einigen Teilen Österreichs existieren Bestimmungen, die eine Kostenersatzpflicht auch für Geschenknahmer vorsieht, denen etwa der Heimbewohner – je nach Bundesland drei bis fünf Jahre (in Wien: drei Jahre) vor, während und nach der Hilfestellung – Eigentum geschenkt oder sonst ohne Gegenleistung übertragen hat. Der Kostenersatz kann dabei bis zum gesamten Wert des übertragenen Vermögens gehen. Es ist daher ratsam, den Schenkungsvertrag rasch durchzuführen. Die Abwicklung übernehmen Rechtsanwälte oder Notare.

THERMENTAUSCH

In meiner Eigentumswohnung befindet sich eine ca. 30 Jahre alte Kombitherme. Sie ist mit drei andere Parteien an einem Kamin angeschlossen. Drei Eigentümer sind übereingekommen, dass sie die

alte Anlage gegen ein Brennwertgerät tauschen wollen. Die vierte Partei will die alte Therme behalten. Nun dürfen seit September 2015 keine „alten“ Gasthermen mehr verkauft werden. Für den Fall, dass man aber doch noch eine bekommt und diese anschließen lässt – was passiert, wenn der vierte Eigentümer in einigen Jahren auf ein Brennwertgerät umsteigen will? Stimmt es, dass, wenn alle Heizungen in einen Kamin gehen, man niemanden zwingen kann, auf Brennwert umzusteigen?

Tatsächlich sieht eine EU-Verordnung vor, dass seit 26. September 2015 nur mehr Geräte installiert werden dürfen, deren saisonaler Wirkungsgrad 86 % übersteigt. De facto bedeutet das, dass nur noch Brennwertgeräte zulässig sind, die im Unterschied zu konventionellen Gasthermen (= Heizwertgeräte) auch die in den Abgasen enthaltene Energie nutzen. Bestehende Thermen können weiter verwendet werden, es besteht keine Austauschpflicht. Wird aber ein bestehendes Gerät defekt, soll ein neues mit den vorgeschriebenen Energieeffizienzwerten installiert werden. Aus-

nahmen bestehen für den – offenbar vorliegenden – Fall, dass mehrere Geräte an einem Sammelkamin angeschlossen sind, da ein Austausch durch die Mehrfachbelegung einen zu großen finanziellen und technischen Aufwand bedeuten würde. Ich sehe derzeit keine Möglichkeit, den nicht änderungswilligen Wohnungseigentümer zu zwingen, auf ein neues Brennwertgerät zu wechseln. Die Kosten für die Neuanschaffung sind auch von der Länge der Abgasleitung, die in den Kamin verlegt werden muss, abhängig. Ev. befindet sich die Wohnung des vierten Eigentümers in einem oberen Stockwerk bzw. im Dachgeschoß und die Kosten für die Verlegung der ihn treffenden Abgasleitung könnten voll bzw. zu einem Teil von den änderungswilligen Eigentümern übernommen werden.

REPARATURKOSTEN

Meine Mietwohnung (Bj. 1980) ist mit einer Therme und einem Geschirrspüler ausgestattet. Nach 30 Jahren sind die Geräte nun defekt. Wer muss sie ersetzen? Es ist davon auszugehen, dass Ihr

Mietvertrag in den Teilanwendungsbereich des MRG fällt. Für den Fall, dass die Therme und der Geschirrspüler beim Einzug vorhanden waren, und diese entgeltlich „mitvermietet“ wurden, fällt die Reparatur bzw. Wiederanschaffung eines neuen Gerätes in die Zahlungspflicht des Vermieters. Sofern die Geräte nunmehr defekt sind empfehle ich, den Vermieter schriftlich aufzufordern, diese instand zu halten bzw. zu ersetzen. Verweisen Sie auf das Ihnen gesetzlich zustehende Mietzinsminderungsrecht für den Fall des Nichtfunktionierens und weisen Sie daraufhin, dass die weiteren Mietzinse nur unter Vorbehalt einer Ermäßigung und Rückforderung bezahlt werden. Falls hinsichtlich des Geschirrspülers tatsächlich und wirksam eine Bittleihe vereinbart wurde und Sie daher für diese Geräte kein Entgelt bezahlen, wird die Erhaltungs- bzw. Reparaturpflicht den Mieter treffen.

„Gegen eine Schenkung der Liegenschaft ist nichts einzuwenden. Sie könnten sich diesbezüglich ein Wohnrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zurückbehalten.“ Thomas Sochor



NÄCHSTER TERMIN: Simone Maier-Hülle
Rechtsanwaltskanzlei nmh?
27. Juni 2016/10 bis 11 Uhr