

Thema: Julia Fritz

Autor: Julia Fritz

PHH
RECHTSANWÄLTE

Fallen Steuern an, wenn Eltern ihrem Kind ein Haus verkaufen

Experten beantworten Ihre Leserfragen. Schicken Sie Ihre Fragen an immo@kurier.at. Die Antworten erschienen hier. **Diesmal: Julia Fritz** – Rechtsanwältin

SANIERUNG

Wir besitzen zwei Wohnungen im Erdgeschoß und ersten Stock eines Hauses mit drei Wohnungen. Der Miteigentümer besitzt die Wohnung im Obergeschoß und baut diese um, anstatt des vorhandenen, sanierungsbedürftigen Giebeldaches wird ein Flachdach mit Dachterrasse gebaut. Wer muss die Kosten des neuen Dachs zahlen?

Das Dach ist grundsätzlich allgemeiner Teil des Hauses. Wenn der Umbau der Wohnung im Obergeschoß auch allgemeine Teile – wie das Dach – umfasst, so ist in einem ersten Schritt die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer einzuholen. Der Eigentümer der Wohnung im Obergeschoß kann dies nicht eigenmächtig entscheiden. Bei einer reinen Sanierung des Dachs, würde bereits ein einfacher Mehrheitsbeschluss (über fünfzig Prozent) der Wohnungseigentümer genügen. Ist ein Dach sanierungsbedürftig, so müssen für die Kosten der Sanierung alle Wohnungseigentümer gemeinsam – meist über die bereits über Jahre angesparte Rücklage – aufkommen. Im konkreten Fall lässt sich keine pauschale Antwort geben, bevor nicht klar ist, wie die entstehende Dachterrasse genutzt werden soll. Bleibt diese im Allgemeineigentum, so muss die Wohnungseigentumsgemeinschaft entscheiden, in welchem Rahmen das



„Auch bei einem Verkauf im Familienkreis fällt Grunderwerbssteuer an. Aber diese wird nicht von der tatsächlichen Gegenleistung berechnet, sondern vom Grundstückswert.“ Julia Fritz

KURIERMONTAGE: E. JÄHNER, JEFF. MANGIONE, FRANZ GRÜBER

Dach zu welchen Kosten saniert wird. Soll die Dachterrasse Zubehör der Wohnung im Obergeschoß sein, muss die Wohnungseigentumsgemeinschaft weder dem Umbau zustimmen, noch ist sie zur Tragung der dadurch entstehenden Mehrkosten verantwortlich.

GRUNDERWERBSSTEUER

Ich verkaufe ein Haus an meinen Großcousin um 150.000 Euro. Welche Steuern fallen an?

Bei der Definition, wer vom „Familienkreis“ umfasst ist, kommt es auf den Verwandtschaftsgrad an. Begünstigt sind Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten; eingetragene Partnern; Lebensgefährten, sofern diese einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben; Elternteilen, Kindern, Enkelkindern, Stiefkindern, Wahl- oder Schwiegerkindern; Schwes-

tern, Brüdern, Nichten, Neffen; Verschwägerten in gerader Linie. Daher ist der Verkauf an einen Großcousin nicht steuerlich begünstigt, sodass die 3,5-prozentige Grunderwerbssteuer von der Gegenleistung, sohin wohl vom Kaufpreis in Höhe von 150.000 zu berechnen ist.

BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Mein Mann und ich wollen unserer ältesten Tochter eine Immobilie verkaufen und den anderen drei Kindern Geldbeträge schenken. Fallen beim Verkauf Steuern an?

Auch bei einem Verkauf im begünstigten Familienkreis fällt die Grunderwerbssteuer an. Allerdings ist die Bemessungsgrundlage begünstigt, sodass die Grunderwerbssteuer nicht von der tatsächlichen Gegenleistung berechnet wird, sondern – wie bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen

– vom Grundstückswert. Der Grundstückswert ist entweder die Summe des hochgerechneten (anteiligen) dreifachen Bodenwertes und des (anteiligen) Wertes des Gebäudes oder ein von einem geeigneten Immobilienpreisspiegel abgeleiteter Wert (abzüglich eines eventuellen Abschlags).

NUTZUNGSRECHT

Das Grundstück neben mir wird in kleinere Bauplätze geteilt. Darf ein Haus oder Nebengebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden? Dafür müsste ich eine Fremdfirma auf mein Grundstück lassen.

Als Eigentümer der Nachbarliegenschaft sind Sie im Fall eines Bauvorhabens „verpflichtet, die notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes nicht möglichen Arbeiten gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten.“

Anfragen für weitere Nutzungsrechte an den Verlag