

# ERBSCHAFTSPLANUNG

Wie können Generationenkonflikte vermieden werden, wenn es um die Übertragung von Immobilien innerhalb der Familie geht?

**S**eit dem 1. August 2008 fällt keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer mehr an. Doch bei der Übertragung von Grundstücken, Häusern oder Wohnungen muss Grunderwerbsteuer gezahlt werden. Die Diskussion über die Wiedereinführung der Erbschafts- und Schenkungssteuer hat zu einem Anstieg von Anfragen bezüglich Immobilienübertragungen geführt.

Die Übertragung von Liegenschaften ist ein bedeutendes Ereignis, besonders wenn es innerhalb der Familie geschieht. Emotionen und Unsicherheiten kommen oft ins Spiel.

Wenn Eltern ihren Kindern eine Immobilie übergeben, wird die Zukunft für beide Generationen entscheidend geprägt. Ein guter Vertrag zur Übergabe zeichnet sich dadurch aus, dass er auf die konkrete Lebenssituation und die Familienverhältnisse zugeschnitten ist. Idealerweise werden die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt.

In einem ersten Beratungsgespräch werden die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung erörtert, Unsicherheiten besprochen und Lösungen entwickelt. So können potenzielle Konfliktpunkte zwischen Jung und Alt durch einen individuellen Übergabevertrag im Vorfeld vermieden werden.

Ein weiterer Vorteil einer Vermögensübertragung zu Lebzeiten besteht darin, dass viele erbrechtliche Regelungen bereits im Voraus unter Einbeziehung aller Beteiligten getroffen werden können. Dadurch wird einem späteren Erbstreit vorgebeugt.

Bei der Übergabe von Liegenschaften gibt es viele Gestaltungsmöglichkeiten, die den Übergeber in der Zukunft



**DIE NOTARE** Dr. Ernst Wittmann und Dr. Birgit Wittmann sind Experten für Übergaben innerhalb der Familie.

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.

Durch eine geschickte Vertragsgestaltung bleiben auch allfällige steuerliche Vorteile des Übergebers diesem weiterhin erhalten. Beim Vorbehaltsfruchtgenuss schenkt der bisherige Eigentümer ein Mietobjekt an ihm nahestehende Personen (Ehegatte, Kinder) und behält sich seinerseits die „Früchte“ (also die laufenden Mieterträge) ein. Dieses Fruchtgenussrecht kommt häufig bei Anlageobjekten zum Einsatz.

Es ist wichtig, nicht nur die Vermögensverschiebung an sich zu betrachten, sondern auch die Auswirkungen für alle Beteiligten im Auge zu behalten.

**DIE NOTARE** Dr. Ernst Wittmann und Dr. Birgit Wittmann sind Experten für Übergaben innerhalb der Familie und achten auf eine ganzheitliche Betrachtung aller Aspekte, um steuerliche Vorteile zu erhalten und passende Lösungen für ihre Mandanten zu finden.

## Beratung

Informieren Sie sich rechtzeitig. **DIE NOTARE** Dr. Ernst Wittmann und Dr. Birgit Wittmann mit ihrem Team stehen Ihnen gerne zur Verfügung: „Wir beraten Sie gerne – die erste Rechtsauskunft ist kostenlos.“ ●

# **DIE NOTARE**

**Dr. Ernst Wittmann**  
**Dr. Birgit Wittmann**

Landstraße 3, Taubenmarkt, 4020 Linz  
Tel. 0732 257025, [office@dienotare.com](mailto:office@dienotare.com)  
[www.dienotare.com](http://www.dienotare.com)