



Weitergabe: Vererben oder verkaufen?

Wo Menschen sind, menscht es. Als Besitzer eines Zinshauses sollte man sich bei Zeiten Gedanken über die Form der Weitergabe machen. Je mehr Erben, umso mehr spricht für einen Verkauf.



Dr. Martin Prunbauer,
Präsident des Österreichischen
Haus- und Grundbesitzerbundes

Der Besitz eines Hauses ist mit vielen Emotionen verbunden. Ganz besonders, wenn es sich um ein Zinshaus handelt, das eine Geschichte hat und in dem ich selbst wohne.“ Dr. Martin Prunbauer weiß, wovon er spricht. Als Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes vertritt er die Interessen aller Eigentümer von Haus, Grund und Boden in Österreich. Prunbauer ist aber auch Rechtsanwalt und mit seiner Kanzlei in Wien sowohl auf Immobilien – wie auf Erbrecht spezialisiert. Das Vererben von Zinshäusern ist daher ein Thema, mit dem er regelmäßig zu tun hat. Sein erster Rat: „Die Weitergabe des Immobilien-

besitzes bei Zeiten regeln und nicht ewig vor sich herschieben.“

Ab zwei Erben droht Ärger

Gibt es nur einen Erben oder eine Erbin ist die Weitergabe eines Zinshauses einfach. Soll er oder sie das Haus auch bekommen, braucht es nicht einmal ein Testament. Die gesetzliche Erbfolge erledigt alles für einen. Ab zwei oder mehr Erben empfiehlt sich jedoch, die Weitergabe bei Lebzeiten selbst zu regeln. Denn Immobilien sind nie so gut teilbar wie Geld. Und das kann leicht zu Streitigkeiten unter den Erben führen. Oder wie Prunbauer aus seiner Erfahrung weiß: „Wo Menschen sind, men-

schelt es bekanntlich.“ Die üblichste Form, die Weitergabe zu regeln, ist per Testament. Darin legt der Erblasser fest, wer nach seinem Tod was bekommt sowie gegebenenfalls unter welchen Auflagen. Eine Einschränkung gibt es jedoch: den Pflichtteil, der gesetzlichen Erben immer zusteht und unabhängig davon, was im letzten Willen steht.

Pflichtteilsberechtig sind die Kinder und, sind diese bereits verstorben, deren Kinder (und so weiter), außerdem Ehegatten beziehungsweise eingetragene Lebenspartner. Eltern sind seit 2017 nicht mehr pflichtteilsberechtigt. Ein Pflichtteilsanspruch besteht nicht auf bestimmte Gegenstände (oder Immobilien), sondern ist eine Geldforderung gegen den oder die Erben. Deren Höhe entspricht der Hälfte der gesetzlichen Erbquote. Über den Pflichtteil hinaus kann der Erblasser jedoch frei verfügen, wer tatsächlich was oder wie viel erbt.

Parifiziert vererbt sich besser

Erben mehr als ein Nachkomme ein Zinshaus gemeinsam, begründen diese daran Miteigentum. Das heißt, das Haus gehört allen zusammen, keinem ein bestimmter Teil alleine. Will man Streitigkeiten vermeiden oder weiß man als Erblasser, dass einer der Erben seinen Anteil nicht behalten wird, ist es daher besser, das Zinshaus vor dem Vererben zu parifizieren. Dabei wird die Immobilie in selbstständige Wohneinheiten geteilt, an denen in der Folge Wohnungseigentum begründet wird. Die Parifizierung erfolgt im Zuge eines Nutzwertgutachtens, das ein Ziviltechniker oder ein Architekt als Sachverständiger erstellt.

Zwar könnte ein Miteigentümer seinen Anteil auch veräußern, in der Praxis findet man dafür aber kaum einen Käufer, der die Miteigentumsgemeinschaft aufrechterhalten will. Wohnungseigentum ist dagegen leichter zu verkaufen. Eine solche Realteilung ist immer auch erste Wahl in einem Streitfall. Prunbauer. „Tendenziell wird ein Richter eine Realteilung bevorzugen und versuchen, eine Zwangsversteigerung zu vermeiden.“ Das kann soweit gehen, dass ein Erbe, der „real“ bessergestellt wird zu Ausgleichszahlungen an einen anderen Erben verpflichtet wird.

Gibt es Alternativen zum Testament?

Wer die Erbfolge und deren Folgen lieber vorwegnehmen will, kann sein Zinshaus zu

Lebzeiten verschenken. Aber Achtung: Im Ablebensfall können Pflichtteilsberechtigte trotzdem ihre Ansprüche geltend machen. Und ist die Schenkung an ein Wohn- oder Fruchtgenussrecht gebunden, ist sie keine „reine“ Schenkung mehr, sondern eine „gemischte“ und damit eine Übergabe mit anderen steuerlichen Auswirkungen.

Außerdem würden, so Prunbauer, viele unterschätzen, dass sie nicht mehr Eigentümer ihres Zinshauses sind. „Auch wenn sie noch darin wohnen. Man muss akzeptieren, dass der eigene Einfluss weg oder zumindest überschaubar ist. Und auch das Wohnrecht ist nur ein limitiertes, höchstpersönliches Recht.“ Dann lieber gleich verkaufen. Ein „Klassiker“ bei der Weitergabe innerhalb der Familie – aber genauso mit Dritten möglich –, ist ein Verkauf auf Leib- oder auf Zeitrente. Statt den gesamten Kaufpreis auf einmal zu entrichten, leistet der Käufer regelmäßige Zahlungen an den Verkäufer. Das, solange bis dieser stirbt oder die vereinbarte Frist erreicht ist.

Üblicherweise geht die Immobilie bei dieser Form der Weitergabe erst mit dem Tod des Verkäufers in das Eigentum des Käufers über. Tatsächlich ist der Zeitpunkt jedoch frei wählbar. Gemäß der Freiheit, die man bei der Vertragsgestaltung hat, kann man zudem vereinbaren,

dass man als Ex-Eigentümer eine bestimmte Wohnung weiter nutzt.

Wann ist ein Verkauf besser?

Grundsätzlich raten Experten wie Prunbauer dazu, dass, je mehr Nachkommen es gibt, umso mehr für einen Verkauf des Zinshauses noch zu Lebzeiten spricht. Prunbauer: „Geld lässt sich einfach besser teilen. Trotzdem spricht vieles dafür, dieses Kapital wieder in Immobilien zu investieren. Die Vorteile von Eigentum überwiegen einfach.“

Aber auch wenn klar ist, dass die Nachkommen das geerbte Zinshaus nicht behalten werden, macht ein Verkauf noch zu Lebzeiten Sinn. Die Erben ersparen sich unnötige Gebühren und Steuern.

Prunbauer: „Die Diskussionen um eine Erbschaftssteuer sorgen regelmäßig dafür, dass Immobilienbesitzer über einen Verkauf nachdenken.“ Wobei Prunbauer auch hier rät, dass die potenziellen Erben und Beschenkten ihre Erlöse wieder in Eigentum investieren: „zum Beispiel in mehrere kleinere Immobilien.“ Last but not least spielt natürlich das Marktumfeld eine große Rolle. Derzeit sind die Preise für Zinshäuser so hoch wie nie. Und auch das kann ein gutes Argument sein, sein Zinshaus jetzt zu versilbern. ■

Factbox

DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK:

- Die Möglichkeiten für eine Weitergabe innerhalb der Familie sind: durch gesetzliche Erbfolge, per Testament, als Schenkung und Leib- bzw. Zeitrente.
- Bei mehr als einem Begünstigten für dasselbe Zinshaus, sollte das Haus parifiziert und als Wohnungseigentum vererbt werden.
- Ein Verkauf noch zu Lebzeiten empfiehlt sich jedenfalls, wenn es für ein Zinshaus mehrere Erben gibt oder einer der Erben das Haus nicht behalten möchte.

