

# IMMOBILIEN? IMMER! UND GERNE MEHR DAVON!

Vererben oder verkaufen? Für so manche Zinshausbesitzer stellt sich diese Frage im Laufe des Lebens ein- oder mehrmals. Im Falle einer geplanten Weitergabe von Immobilien innerhalb der Familie oder im traurigen Fall einer Erbschaft ist sie sogar omnipräsent.

AUTOR: MARTIN PRUNBAUER, PRÄSIDENT ÖSTERREICHISCHER HAUS- UND GRUNDBESITZERBUND

Der Besitz eines Hauses ist mit vielen Emotionen verbunden. Ganz besonders, wenn es sich um ein Zinshaus handelt, welches eine besondere Geschichte aufweist oder in dem man zum Beispiel selbst noch wohnt oder aufgewachsen ist.

## Wo Menschen sind, menscht es

Die Diskussionen um mögliche Gebührenerhöhungen, neue Steuergesetze oder immer wiederkehrende Debatten rund um eine mögliche Wiedereinführung der Erbschaftsteuer sorgen regelmäßig dafür, dass Immobilienbesitzer über einen Verkauf oder die geregelte Weitergabe in der Familie zu Lebzeiten oder für die Zeit danach nachdenken.

Gibt es mehr als eine/n Erben/in, empfiehlt es sich, die Weitergabe ordentlich, zum Beispiel durch ein Testament, zu regeln. Es kann zu Streitigkeiten unter den Erben kommen, insbesondere so diese unterschiedliche Ziele haben, oder bei einem angespannten Verhältnis zwischen den (potenziellen) Erben bzw. deren

**WIR RATEN DAZU,  
DEN ERLÖS WIEDER  
IN EIGENTUM ZU INVESTIEREN.**

MARTIN PRUNBAUER  
ÖHGB



Partner. Erben zum Beispiel mehr als ein Nachkomme ein Zinshaus gemeinsam, begründen diese daran Miteigentum. Will man Streitigkeiten

vermeiden oder weiß man als Erblasser bereits, dass einer der Erben seinen Anteil nicht behalten wird, ist es daher besser, ein Zinshaus vor dem Vererben, im Zuge eines Nutzwertgutachtens, zu parifizieren und Wohnungseigentum zu vererben. Gibt es mehrere Liegenschaften, kann auch daran gedacht werden, einzelne Liegenschaften zur Gänze einem der Erben zu vererben, um Miteigentum zu vermeiden. Wertunterschiede können z.B. durch andere Werte ausgeglichen werden.

Wir raten immer dazu, falls verkauft wird – egal zu welcher Zeit dies geschieht – den Erlös wieder in Eigentum zu investieren, zum Beispiel in mehrere kleinere Immobilien. Schließlich überwiegen die Vorteile von Eigentum ganz klar!

## Nachverdichtung Gebot der Stunde!

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis und bedarf daher ausgewogener Regelungen. Langfristig ist Eigentum die angestrebte und günstigste Form des Wohnens. Wir müssen alles unter-

nehmen, dass wieder vermehrt Wohnraum im Eigentum erworben werden kann, denn Eigentum ermöglicht ein selbstbestimmtes, abgesichertes Leben. Bei steigender Nachfrage an Wohnraum können wir die Gesamtsituation nur verbessern, wenn wir das Angebot insgesamt erhöhen. Investitionen in den Wohnbau und das Wohnumfeld sowie durchgreifende Sanierungen sind daher attraktiv zu machen, um den Bedarf an Wohnraum mittel- und langfristig zu decken. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen Sanierungen und der Erhaltung von bestehenden Gebäuden der Vorrang gegeben werden und bei Neubauten flächensoptimierte Bauweisen bevorzugt werden.“ Dieser Absatz entspringt nicht etwa der letzten beschlossenen Resolution des ÖHGB. Es ist dies der erste Absatz im aktuellen Regierungsprogramm der österreichischen Bundesregierung im Bereich „Modernisierung des Wohnrechts“. Gerade in Wien gibt es aufgrund verschiedenster Faktoren einen besonders hohen Nutzungsdruck, und Auswirkungen am Wohnungsmarkt und Herausforderungen in der Stadtplanung sind hier immer als Erstes zu spüren. Darum sollte man auch genau hier anfangen und das große Potenzial der Nachverdichtung rasch nutzen. Das betrifft sowohl den sozialen Wohnbaubestand als auch private Gebäude.

Eine Studie der Arbeiterkammer – eine nicht gerade für eigentumsfreundliche Ideen bekannte Einrichtung – spricht von bis zu 130.000 potenziellen Wohneinheiten bei entsprechender Nachverdichtung im Gemeindefohnbestand. Hier gehört jedenfalls an- und umgesetzt. Und natürlich auch bei den Fehlbelegungen, die den sozial anspruchsberechtigten Wohnungssuchenden den ihnen zustehenden Wohnraum entziehen. Wer aus eigenen Mitteln Wohnraum bezahlen kann, sollte dies auch tun.

Und wie sieht es bei den privaten Hausbesitzern mit der Nachverdichtung aus? Die müssen sich einen Dachgeschoßausbau erst einmal leisten können. Die derzeit beispielsweise geltenden, viel zu strengen miet- und steuerrechtlichen Regelungen sowie das überbordende Normenwesen behindern immer wieder private Eigentümer und deren Investitionen. Genau hier müssen Anreize für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gesetzt werden, um das Angebot zu erhöhen! Und eines ist volkswirtschaftlich unumstritten: Nur mit Haus-Verstand und den privaten Hauseigentümern sind die Herausforderungen einer sinnvollen Wohn-Zukunft zu meistern. ■

Guter Grund Nr. **10**



# Weil wir Ihnen Anlagemöglichkeiten bieten, die nicht gehackt werden können.

#99guteGründe

Es gibt eben mehr als nur einen Grund, von unserer Expertise zu profitieren. +43 1 535 53 05 oder [www.colliers.at](http://www.colliers.at)