

RECHTSTIPP



Dr. Georg Retter, MBL
Rechtsanwalt,
Krems/Donau,
retter@anwaeltte.at

Immobilienrecht

Welche Steuern fallen bei der Weitergabe von Immobilien an?

Dr. Georg Retter, MBL: Egal ob Kaufvertrag, Erbschaft, Schenkung oder Scheidung: Bei der Übertragung eines Grundstückes fällt Grunderwerbsteuer (GrEst) an. Diese beträgt 3,5 %, beim Erwerb durch einen nahen Verwandten oder der Aufteilung anlässlich einer Scheidung 2 %. Als Bemessungsgrundlage dient die Gegenleistung (z. B. der Kaufpreis). Billiger kommen Schenkungen oder Erbschaften, wo der dreifache Einheitswert (in Sonderfällen der einfache) als Bemessungsgrundlage verwendet wird. Dieser liegt immer weit unter dem am Markt orientierten Verkehrswert. Ausnahmen von der Besteuerung kann es bei Unternehmensübertragungen oder im Zuge von Flurbereinigungen geben.

Beim privaten Verkauf eines Grundstückes unterliegt der Gewinn seit 1. 4. 2012 der Einkommensteuer (Immobilienvertragssteuer). Der Steuersatz beträgt 25 %. Ausnahmen gelten nur für den Hauptwohnsitz und selbst hergestellte Gebäude.

Aktuell gibt es eine weitere Änderung, die in den letzten Tagen zu einem Ansturm auf die Grundbücher geführt hat: Für die Eintragung des Eigentums im Grundbuch ist eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % zu bezahlen. Neu: Bis 31. 12. 2012 gilt für unentgeltliche Erwerbe der (dreifache) Einheitswert als Bemessungsgrundlage. Danach wird dafür der Verkehrswert herangezogen, wodurch z. B. Schenkungen oder Erbschaften massiv teurer werden! Tipp: Da zwischen Vertragsunterzeichnung und Eintragung ins Grundbuch mehrere Wochen vergehen, sollten Sie möglichst schnell handeln und etwaige Übergabeverträge in den kommenden Wochen errichten lassen! Sollte das Kaufobjekt durch eine Hypothek belastet werden, fallen nochmals 1,2 % vom Wert des Pfandrechtes an.

Eine Kooperation der NÖN mit der Rechtsanwaltskammer NÖ.

www.raknoe.at



Christian Bruckner setzt auf erneuerbare Energien. Sein Ziel: Unabhängig von allen Energieversorgern zu werden. Die bestehende Anlage soll dafür weiter ausgebaut werden.

Foto: Manfred Brustmann

Stromüberschuss finanziert Brennholz

Alternatives Heizen | Familie Bruckner setzt auf Photovoltaik und will von Energieversorgern weitgehend unabhängig werden.

Von Michael Pfabigan

MISTELBACH | Statt 1.005 Euro hat Familie Bruckner ihre Stromrechnung auf 412 Euro pro Jahr reduziert. Tendenz fallend. Denn Silvia und Christian haben sich für den Einsatz von erneuerbaren Energien entschieden.

2007 kaufte sich die fünfköpfige Familie ein Haus in der Ebendorfer Straße. Damals wurde mit Gas geheizt und gekocht, Warmwasser kam aus dem Stromboiler, zwei Kühl- und ein Gefrierschrank fraßen Strom.

„Die emotionale Abhängigkeit von den Energieversorgern und deren ständige Preiserhöhungen waren Anlass, dass wir das ändern wollten“, erzählen Silvia und Christian Bruckner. Denn in den vergangenen 40 Jahren seien die Energiepreise um 290 % gestiegen. Und alleine für das Gas habe die Familie 2008 1.400 Euro gezahlt. Und es wird nicht billiger werden, wa-

ren die Bruckners überzeugt. Denn sie wollten noch einen Wintergarten, einen bewohnbaren Keller und eine Garage zu bauen.

Dass es da nicht so weitergehen könne, wie bisher, war rasch klar. Man begann zu recherchieren. Und tauschte in einem ersten Schritt die Gasheizung durch einen Scheitholzofen aus. Auf dem Dach wurde eine Solaranlage mit 2.000 Liter Pufferspeicher für die Wärmeversorgung gebaut. „Deshalb war es eine besondere Herausforderung, eine Photovoltaikanlage zu errichten. Denn auf dem Dach war kein Platz mehr“, sagt Christian Bruckner. Als ein Anbieter vorschlug, die Anlage neu zu errichtenden Schuppen zu bauen, war die Entscheidung rasch getroffen und der Auftrag rasch vergeben. Denn für Investitionen von 13.000 Euro (nach Abzug der Förderungen) sparen sich die Bruckners innerhalb von 25 Jahren 28.000 Euro bei

der Stromrechnung. Gebaut wurde eine 4,2 kWp-Photovoltaikanlage, die sich nach 13 bis 15 Jahren amortisieren wird. Weitere 10 Jahre wird sie die volle Leistung bringen, darüber hinaus etwas weniger.

Drei Jahre später haben die Bruckners ihren Entschluss nicht bereut: Bisher haben sie 15.750 kWh an Strom erzeugt und 11 Tonnen CO₂ eingespart. Zwischen Juli 2011 und Juni 2012 hatten sie für die verbrauchten 5.154 kWh Strom nur 412 Euro gezahlt, 600 Euro weniger als früher.

Der nächste Schritt: Die Photovoltaikanlage soll verdoppelt werden und mit einer neuen Wärmepumpe soll der Holzverbrauch um 50 Prozent verringert werden. „Die Kosten für Brennholz werden wir mit dem Stromüberschuss der neuen Photovoltaik-Anlage finanzieren und dann unabhängig von Energieversorgern sein!“, hoffen die Bruckners.