

# Erben und vererben ohne Fallen

**Rat. Mitunter ist bei erbrechtlichen Verfügungen gut gemeint das Gegenteil von gut. Fachlicher Rat beugt Überraschungen vor.**

Im Erbrecht - siehe auch Bericht oben - hat sich mit Jahreswechsel einiges geändert. CMS Reich-Rohrwig Hainz hat nun ein neues Sachbuch aufgelegt, in dem anschaulich der aktuelle Stand des österreichischen Erbrechts zusammengefasst ist.

Allerdings muss bei erbrechtlichen Überlegungen stets auch das Steuerrecht mitbedacht werden - vor allem, weil seit einigen Jahren Erträge aus Immobilientransaktionen zu versteuern sind.

## Erbteilungsübereinkommen

Laut Partner Johannes Reich-Rohrwig sind erbrechtliche Überlegungen vor allem dann, wenn Immobilien zum Vermögen gehören, unumgänglich. Eine Einigung der Erben/Pflichtteilsberechtigten vor Einantwortung der Verlassenschaft ist - so rät Reich-Rohrwig - steuerlich wesentlich günstiger, als wenn die Erben nach erfolgter Einantwortung das geerbte Haus oder Immobilienanteile tauschen. Denn in letzterem Fall (Tausch) fällt bereits Immobilienertragsteuer an. Und

alle späteren Wertsteigerungen unterliegen dann jedenfalls der 30-prozentigen Immobilienertragsteuer.

Ein heikles Problem sind Konstruktionen, in denen der Erblasser



**Aktueller Erbrecht-Leitfaden: Johannes Reich-Rohrwig.** [ Beigestellt ]

zu Lebzeiten Immobilien verschenkt, er sich aber den Fruchtgenuss vorbehält. Praktisches Beispiel: Der Vater schenkt seiner Tochter ein Zinshaus, behält sich aber vor, bis zu seinem Lebensende die Mieteinnahmen als eine Art Pension zu beziehen.

Will der Vater aus dem Beispiel steuerlich dann auch in den Genuss der Abschreibung für Abnutzung (AfA) kommen, muss er die entsprechende Summe an die Tochter überweisen.

## VwGH-Entscheidung

Für Reich-Rohrwig ist diese, auf Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) gestützte Methode, wie sie nun auch in den Einkommensteuerrichtlinien publiziert wurde, ein von der Finanz erzwungener „Irrweg“, da die Erträge nicht zur Gänze bei dem bleiben, der sie sich vorbehalten hat.

„Das ist in Deutschland anders: Hier kann der Geschenkgeber als früherer Eigentümer die Abschreibung nach wie vor voll geltend machen“, kritisiert Reich-Rohrwig.