

Was sich beim Erben ändert

Mit 1. Jänner 2017 tritt der überwiegende Teil des Erbrechts-Änderungsgesetzes 2015 in Kraft. Die Änderungen haben auch Auswirkungen im Bereich des Immobilienrechts.

VON ERWIN WIDERHOFER



MMag. Erwin Widerhofer
ist Partner der RA-Kanzlei
Engin-Deniz

Beim Erben ändert sich ab 2017 so einiges. Hier überblicksartig die wichtigsten Änderungen:

Pflichtteilsstundung

Die Auszahlung des Pflichtteilsanspruchs kann bis zu zehn Jahren gestundet werden.

Verfügt ein Verstorbener letztwillig über sein ganzes Vermögen und kommen dabei Pflichtteilsberechtigte zu kurz und sind diese nicht durch Zuwendungen auf den Todesfall oder durch Schenkungen zu Lebzeiten des Verstorbenen ausreichend gedeckt, so steht dem Pflichtteilsberechtigten ein Geldpflichtteilsanspruch zu.

Nach bisheriger Rechtslage wird der Pflichtteil sofort mit dem Tod des Verstorbenen fällig. Das kann vor allem dann sehr problematisch sein, wenn große Vermögen (z.B. Liegenschaften oder Unternehmen) vererbt werden. Der Erbe sieht sich in diesem Fall sofort mit Ansprüchen eines verkürzten Pflichtteilsberechtigten konfrontiert. Sollte er nicht in der Lage sein, dem Pflichtteilsberechtigten seinen Anteil entsprechend auszahlen, bleibt ihm oftmals nichts anderes übrig, als die geerbte Liegenschaft zu verkaufen und mit dem Erlös die Ansprüche der Pflichtteilsberechtigten zu bedienen.

Dies ist meistens weder im Sinne des Verstorbenen, der oftmals das Bestehen der Immobilie im Familienbesitz erreichen möchte, noch im Sinne eines Erben, der oft auf die vererbte Liegenschaft als Wohnsitz angewiesen ist.

Diesem Problem verschafft das Erbrechts-Änderungsgesetz 2015 zumindest teilweise Abhilfe. Nach der neuen Rechtslage kann ab 1. Jänner 2017 ein Geldpflichtteil frühestens ein Jahr nach dem Tod von den Berechtigten eingefordert werden. Zudem kann auf Anordnung des Verstorbenen (z.B. im Testament) oder auf Verlangen des belasteten Erben der Pflichtteil durch das Gericht für die Dauer von fünf Jahren gestundet werden. In besonderen

Fällen kann der Zeitraum durch das Gericht auf maximal zehn Jahre verlängert werden.

Dies verschafft dem Erben wertvolle Zeit, um die entsprechenden Pflichtteilsansprüche entweder fremd zu finanzieren oder über einen längeren Zeitraum aus eigener Tasche zu leisten.

Dennoch sollte die Prämisse sein, innerhalb kürzester Zeit die Pflichtteilsforderung zu erfüllen, da der Pflichtteil auch nach der neuen Rechtslage mit dem Todestag fällig wird. Zwar kann er nicht gerichtlich eingefordert werden, ist aber ab dem Todestag mit 4 % pro Jahr zu verzinsen. Dieser in Zeiten einer Niedrigzinsphase relativ hohe Zinssatz kann bei einem Zeitraum der Stundung von bis zu zehn Jahren immense Kosten verursachen. Gerade bei geerbten Immobilien wird es oft wirtschaftlicher sein, bei den derzeitigen niedrigen Zinsen einen Bankkredit in Anspruch zu nehmen. Bei steigenden Zinsen könnte diese neue Bestimmung aber zu einer Entlastung der Erben führen.

Wohnungsversorgung

Die Erbrechtsreform trägt auch der teilweise noch fehlenden gesetzlichen Gleichstellung von Ehen und Lebensgemeinschaften Rechnung: Wenn Lebensgefährten mit dem Vorverstorbenen zumindest drei Jahre im gemeinsamen Haushalt gelebt haben, kommt nunmehr dem überlebenden Lebensgefährten das an das Vorausvermächtnis angelehnte Recht zu, die gemeinsame Wohnung und den gemeinsamen Hausrat weiter zu benutzen.

Der einzige Unterschied zum Vorausvermächtnis ist, dass dieses Recht ein Jahr nach dem Tod des Vorverstorbenen erlischt.

Schenkungsanrechnung

Die für Schenkungsanrechnungen, insbesondere auch für Liegenschaften, relevanten §§ 781, 787 und 788 ABGB wurden →

geändert. Es wird nicht mehr zwischen Schenkung, Vorschuss oder Vorempfang unterschieden. Weiters wurde die Bewertung dieser Schenkungen einheitlich geregelt, sodass es keinen Unterschied mehr zwischen unbeweglichen und beweglichen Sachen gibt. § 788 ABGB nF stellt nunmehr klar, dass für die Bewertung der geschenkten Sache der Zeitpunkt der tatsächlichen Schenkung relevant ist und dieser Wert mit einem von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherindex erhöht wird.

Diese Neuregelung macht zwar die Bewertung vorhersehbar und kalkulierbar, jegliche Wertänderungen bleiben jedoch damit komplett unberücksichtigt.

Erbenmehrheit im Wohnungseigentum

Das Verlassenschaftsgericht hat die öffentliche Feilbietung eines Mindestanteils eines Wohnungseigentumsobjekts und die damit einher-

Weitere Änderungen

Pflichtteil: Eltern haben keinen Pflichtteilsanspruch mehr.

Lebensgemeinschaften: Gingen bisher Lebensgefährten ohne Testament leer aus, kommt ihnen nunmehr ein gesetzliches Erbrecht zu, wenn es keine anderen Erben gibt und das Erbe sonst dem Staat zufallen würde.

Pflichtteil: Der Pflichtteil kann im Testament auf die Hälfte reduziert werden, wenn zwischen Erblasser und Pflichtteilsberechtigtem über lange Zeit (zumindest 20 Jahre) kein mehr Kontakt bestand.

Pflegevermächtnis: Enge Verwandte, die den Verstorbenen gepflegt haben, sollen gegenüber der nichtpflegenden Verwandtschaft begünstigt werden, wenn die Pflege mindestens 20 Stunden im Monat über mindestens sechs Monate in den letzten drei Jahren erfordert hat. Ein noch nicht abgegotter Pflegeaufwand soll damit abgegolten werden.

gehende Versteigerung vorzunehmen, wenn der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehr als zwei natürlichen Personen oder zwar zweier aber zu unterschiedlichen Anteilen oder zum Teil einer juristischen Person oder einer eingetragenen Personengesellschaft

zufällt. Vermieden werden kann die öffentliche Feilbietung durch Gründung einer gemeinsamen Personengesellschaft.

Anzuwenden sind die neuen Regelungen des Erbrechts-Änderungsgesetzes bei **Todesfällen ab dem 1. Jänner 2017**. ♦



Ihr neuer Weg zum Immobilienerfolg

direct hAPPy® ist Ihre neue Premiümlösung für Akquise, Marketing und Vertrieb. Inklusive App für unterwegs, eindrucksvoller Website und attraktiver, aktuelle Exposé-Vorlagen.

Profitieren Sie von Spezial-Konditionen für ÖVI-Mitglieder unter: www.flowfact.at/oevi



T +43 1 796 10 44 17 info@flowfact.at
 F +43 1 796 10 44 817 www.flowfact.at/oevi