

## #18 Eigentumswohnung

Herzlich willkommen beim Rechtsschutz Podcast! Hier geht's um das Thema Recht im täglichen Leben. Dieser Podcast widmet sich Rechtsfragen die häufig gestellt werden und versucht, diese leicht verständlich zu beantworten.

In dieser Folge widmen wir uns einem für Herr und Frau Österreich sehr relevantem Gebiet: dem Wohnungseigentum!

Das gibt's in dieser Folge zu hören:

### **Gleich zu Beginn das Thema der Woche: Die Eigentumswohnung – welche Arten gibt es?**

**Bei den FAQs rund um's Recht haben wir heute zwei Fragestellungen:** Was kann ich tun, wenn mein Mieter keine Miete zahlt, aber auch nicht auszieht? Und: welche steuerlichen Belastungen kommen auf einen bei Kauf, Verkauf oder Schenkung zu?

Im Rechts- Lexikon sind wir beim Buchstaben E wie „Erwerbsarten von Wohnungseigentum“

Für die meisten Menschen ist der Erwerb einer Eigentumswohnung eine der größten Anschaffung im Leben. Egal, ob zur Eigennutzung oder auch als Vermietobjekt zur Altersvorsorge. Dabei kommen auf den Besitzer im Laufe der Zeit viele Herausforderungen zu. Mit den „Rechtlichen“ beschäftigen wir uns in diesem Podcast.

### **Das Thema der Woche: Eigentumswohnung – welche Arten gibt es?**

#### **Wir differenzieren zwischen schlichtem Miteigentum und Wohnungseigentum**

Jeder Wohnungseigentümer ist auch Miteigentümer der Liegenschaft, nicht jeder Miteigentümer ist aber auch Wohnungseigentümer.

Im Falle des **schlichten Miteigentums** ist das Recht, nicht die Sache geteilt. Dem einzelnen gehört kein realer Teil, vielmehr bezieht sich sein Anteilsrecht immer auf die ganze Sache.

Der **Wohnungseigentümer** ist Miteigentümer der ganzen Liegenschaft und erhält ein dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht an bestimmten Räumlichkeiten. Unter einem dinglichem Recht versteht man eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache, die jedem gegenüber wirksam ist. Ein anderes Beispiel ist das Pfandrecht.

Man könnte nun meinen, dass es nicht viel Unterschied macht, ob schlichtes Miteigentum vorliegt, also zwei Eigentümer je 50 % Miteigentümer der Liegenschaft sind und im Rahmen einer Benützungsvereinbarung unter den Miteigentümern die Räume den einzelnen Eigentümern zur Nutzung zugewiesen werden. Oder, ob das Haus in Wohnungseigentum übergeführt, parifiziert wird und jeder Miteigentümer dadurch das ausschließliche dingliche Nutzungsrecht an einzelnen Räumen innehat. Übrigens, parifiziert meint, die Nutzwertberechnung von Wohnungseigentum, welches das Verhältnis der Eigentumsanteile von Eigentümern bestimmt.

Der Unterschied ist leichter erklärt, als es die Sätze davor, vermuten lassen:

Eine Benützungsregelung unter schlichten Miteigentümern, auch wenn sie nach § 828 Abs 2 ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch - im Grundbuch eingetragen ist, kann jedenfalls aus wichtigen Gründen auch einseitig aufgelöst werden. Nicht so beim Wohnungseigentum. Dem Wohnungseigentümer bleiben, solange Wohnungseigentum existent ist, die ausschließlichen Nutzungsrechte an den im

Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten. Der schlichte Miteigentümer kann im Rahmen einer Abänderung der Benützungsregelung dazu gezwungen werden, andere Räume zu benützen. Allenfalls unter Einschaltung des Gerichts.

Das Wohnungseigentum ist jedenfalls ein Mehr an Sicherheit hinsichtlich der geschützten Rechtsposition als Miteigentümer.

## **RECHTS FAQ:**

Bei den FAQs zum Thema Recht haben wir heute gleich zwei Fragen, die wir beantworten:

### **Mein Mieter zahlt nicht und zieht nicht aus! Was nun?**

Josephine K. hat die Wohnung ihrer Mutter geerbt und möchte diese an den Sohn einer Arbeitskollegin vermieten. Dieser ist gerade auf der Suche nach einer neuen Bleibe und wirkt nett und zuverlässig. Anfangs läuft auch noch alles gut, doch dann beschweren sich die Nachbarn bei Frau K. Ihr neuer Mieter hört nachts ständig laut Musik und im Stiegenhaus vor der Wohnung riecht es verdächtig nach Marihuana. Frau K. versucht, mit ihrem Mieter zu reden. Doch dieser ändert seine Verhaltensweise nicht. Zusätzlich hat er auch schon die letzten drei Monate seine Miete nicht bezahlt.

### **Spezialisierte „D.A.S. Partneranwälte“ lösen Probleme mit Miete und Eigentum**

Josephine K. wendet sich daher an die Rechtsexperten des „D.A.S. RechtsService“. Diese beraten sie über ihre Möglichkeiten und vermitteln ihr in diesem Fall einen der rund 500 spezialisierten „D.A.S. Partneranwälte“, der Frau K. vor Gericht vertritt. Der Anwalt bringt eine Räumungsklage ein, welcher vom Gericht stattgegeben wird. Der Mieter muss die Wohnung räumen und die drei Monatsmieten nachbezahlen. Für die Kosten des Verfahrens muss der Mieter aufkommen.

### **„D.A.S. Vermieter-Rechtsschutz“ bei Problemen mit Mietern**

Gut, dass Frau K. durch den [Privat-Rechtsschutz Premium](#) und zusätzlich durch den [Rechtsschutz für Vermieter](#) – bis maximal fünf Wohnungen – umfassend geschützt ist.

Den Vermieter-Rechtsschutz hat Frau K. für die frühere Wohnung ihrer Mutter abgeschlossen.

Die [WohnWelt](#) ist eine Absicherung, welche neben der [ArbeitsWelt](#), [FamilienWelt](#) und [Verkehrswelt](#) im Privat-Rechtsschutz Premium inkludiert ist. Sie deckt Rechtsprobleme rund um den eigenen Hauptwohnsitz ab und hat spezielle Regelungen für Bauherren.

Der Rechtsschutz für Vermieter schützt Frau K. als Eigentümerin und Vermieterin bei Konflikten mit Mietern wegen Mietrückständen, Kautions- oder Instandhaltung des vermieteten Objektes. Aber auch bei Schadenersatzansprüchen gegen Dritte wegen Beschädigung des Objektes. Und schließlich bei Streit mit den Nachbarn, beispielsweise bei Lärmbelästigung.

### **Welche steuerlichen Belastungen gibt es bei Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung sowie bei der Schenkung?**

Als Käufer einer Eigentumswohnung bin ich mit einer 3,5%igen **Grunderwerbsteuer** und mit einer 1,1%igen grundbücherlichen **Eintragungsgebühr** vom Kaufpreis belastet. Plus eine Eingabegebühr für das Grundbuchgesuch.

Der Verkäufer hat diesbezüglich eine **Immobilienwertsteuer** in der Höhe von 30 Prozent zu bezahlen, die unterschiedlich berechnet wird, je nachdem, ob ein Altvermögen oder ein Neuvermögen vorliegt.

Bei **Neugrundstücken** (Anschaffung ab dem 31.3.2002) ergibt sich der Veräußerungsgewinn grundsätzlich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Vom Veräußerungsgewinn sind 30 % Immobilienwertsteuer zu bezahlen.

Grundstücke, die vor dem 31.3.2002 angeschafft wurden, werden als **Altgrundstücke** bezeichnet. Bei Altgrundstücken werden pauschal die Anschaffungskosten mit 86 % des Veräußerungserlöses angenommen. Daraus ergibt sich ein pauschalierter Veräußerungsgewinn von 14 % des Veräußerungserlöses. Dieser ist mit dem besonderen Steuersatz in der Höhe von 30 Prozent zu versteuern. Vereinfacht gesprochen ist daher von einer 4,2 % Immobilienwertsteuer bezogen auf den Kaufpreis auszugehen, das heißt 14 % von 16 % des Kaufpreises sind 4,2 % des Gesamtkaufpreises.

**Ausnahmen von der Besteuerung** gibt es dann, wenn die sogenannte **Hauptwohnsitzbefreiung** greift. Dies ist dann der Fall, wenn das Eigenheim oder die Eigentumswohnung seit der Anschaffung bis zur Veräußerung durchgehend mindestens 2 Jahre oder innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung durchgehend 5 Jahre als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz dort aufgegeben wird.

Die Regelung ist im Detail relativ kompliziert, sodass hier nur die Grundzüge dargestellt werden können und die Beiziehung eines Rechtsanwaltes oder eines Notars, allenfalls auch eines Steuerberaters im Zusammenhang mit der Höhe und der Berechnung der Immobilienwertsteuer zu empfehlen ist.

Wird eine **Eigentumswohnung verschenkt**, so fällt selbstverständlich keine Immobilienwertsteuer an, weil es sich hier ja um keinen entgeltlichen Erwerbsvorgang handelt. Der Geschenknahmer hat aber eine Grunderwerbsteuer vom Verkehrswert zu bezahlen, wobei bei einem Verkehrswert von unter € 250.000,00 nur 0,5 % Grunderwerbsteuer anfallen, bei einem höheren Verkehrswert für die Wertdifferenz zwischen € 250.000,00 und € 400.000,00 sind das 2 % und für einen darüberhinausgehenden Wert 3,5 % an Grunderwerbsteuer zu bezahlen sind.

Diese Steuersätze gelten auch beim entgeltlichen Erwerb in der Familie, sodass selbst bei einem Kauf durch den Sohn nicht die oben erwähnte 3,5 %-ige Grunderwerbsteuer vom Verkehrswert, sondern der Stufentarif wie eben beschrieben zur Anwendung kommt.

Die 1,1 %-ige Eintragungsgebühr bemisst sich allerdings beim unentgeltlichen Erwerb vom 3-fachen Einheitswert. Der Einheitswert ist eine steuerliche Rechengröße, die nach dem Bewertungsgesetz ermittelt wird und weit unter dem Verkehrswert liegt.

## **In unserem Rechts- Lexikon sind wir heute beim Buchstaben „E“ wie Erwerbsarten von Wohnungseigentum.**

### **Welche verschiedenen Erwerbsarten von Wohnungseigentum gibt es?**

Es wird entweder ein Neubau errichtet und die einzelnen zu errichtenden Objekte werden in Wohnungseigentum abverkauft oder aber es wird im Altbau nachträglich parifiziert, d.h. aus Mietwohnungen werden Eigentumswohnungen.

Es gibt aber auch die Möglichkeit, nachträglich ein Dachgeschoß auszubauen und an den Dachgeschoßwohnungen selbstständiges Wohnungseigentum zu begründen.

Bei all den verschiedenen Erwerbsarten ist der Käufer einer Eigentumswohnung dergestalt abgesichert, dass die Abwicklung über einen Anwalt oder Notar erfolgen sollte, weil bei einer **Treuhandabwicklung** über die entsprechenden Einrichtungen bei der Notariatskammer und der Rechtsanwaltskammer sichergestellt ist, dass auch das Risiko der Treuhandabwicklung entsprechend versichert ist.

Selbstverständlich verfügen alle Notare und auch Rechtsanwälte über eine Haftpflichtversicherung, sodass für Fehler im Rahmen der Vertragsabwicklung gehaftet wird. Erfolgt die Abwicklung allerdings auch über die entsprechenden Treuhandeinrichtungen, greift auch eine sogenannte **Vertrauensschadensversicherung**, d.h. die betroffenen Käufer sind auch dahingehend geschützt, dass der Treuhänder, sei es Anwalt oder Notar, treuwidrig agieren, und Geld veruntreuen, was selbstverständlich weder die Regel ist noch vorkommen sollte. Es ist aber gut, sich für den Einzelfall optimal zu schützen.

Jeder Erwerbsvorgang hinsichtlich einer Eigentumswohnung, bei dem Geld fließt - und ebenso bei einer Schenkung - sollte über die entsprechenden Treuhandeinrichtungen der Notariatskammer oder der Rechtsanwaltskammer abgewickelt werden.

Generell ist festzuhalten, dass der Erwerb einer bereits fertig gestellten Eigentumswohnung mehr Sicherheit bietet als der Erwerb einer erst zu errichtenden Eigentumswohnung.

Bei letzterem Erwerb ist durch die **Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes** sichergestellt, dass der Kaufpreis, der üblicherweise sofort oder mittels Bankgarantie beim Treuhänder zu erlegen ist, nur nach Baufortschritt an den Verkäufer zur Auszahlung gelangt. Man ist als Käufer daher dahingehend abgesichert, dass im Falle der Insolvenz des verkaufenden Bauträgers „nur“ der Teil des Kaufpreises „verloren ist“, der auch bereits verbaut wurde. Ich habe dann vereinfacht gesprochen als Käufer nur eine halbfertige Eigentumswohnung, es ist aber auch nur der Teil des Kaufpreises tatsächlich an die Verkäuferseite zur Auszahlung gebracht worden, der dem Baufortschritt entspricht.

Dafür haftet nicht nur der Vertragsverfasser und Treuhänder, sondern zusätzlich der über den Vertragsverfasser bestellte **Sachverständige, der den Baufortschritt zu bestätigen hat**.

Es gibt jedoch keine Garantie im Falle der Insolvenz des Bauträgers als Vertragspartner, dass um den noch beim Treuhänder erliegenden Teil des Kaufpreises wirklich durch eine dritte Firma die Fertigstellung erfolgen kann.

Durch die bei jedem diesbezüglichen Erwerb im Grundbuch eingetragene Zusicherung der Einräumung von Wohnungseigentum ist im Fall der Insolvenz des Bauträgers das Eigentumsrecht des Käufers abgesichert. Der Käufer erwirbt aber möglicherweise nur eine halbfertige Wohnung und hat auch nur den halben Kaufpreis dafür bezahlt. Das Risiko, dass um den restlichen gesicherten Kaufpreis das Projekt nicht fertiggestellt werden kann, sondern hier möglicherweise viel mehr Geld aufgewendet werden muss als bei ursprünglicher Projektplanung vorgesehen, lässt sich nicht verhindern.

Natürlich können wir in diesem Podcast nicht auf alle Bereiche im Detail eingehen, das würde den Rahmen dieses Podcast definitiv sprengen. Ein grober Überblick ist sich aber schon ausgegangen. Kunden können sich mit ihren Fragen jederzeit an die Juristen des „D.A.S. RechtsService“ wenden.

Damit kommen wir auch schon zum Ende dieser Folge. Abonnieren Sie den Podcast, damit Sie keine Folge verpassen!

Danke für's Zuhören und bis zum nächsten Mal beim Rechtsschutz Podcast.

Wir bedanken uns bei Mag. Dr. Alexander Illeditz von der Kanzlei Winkler – Reich-Rohrwig – Illeditz – Wieger für den rechtlichen Input zur Reihe „D.A.S. Rechtsbibliothek“.