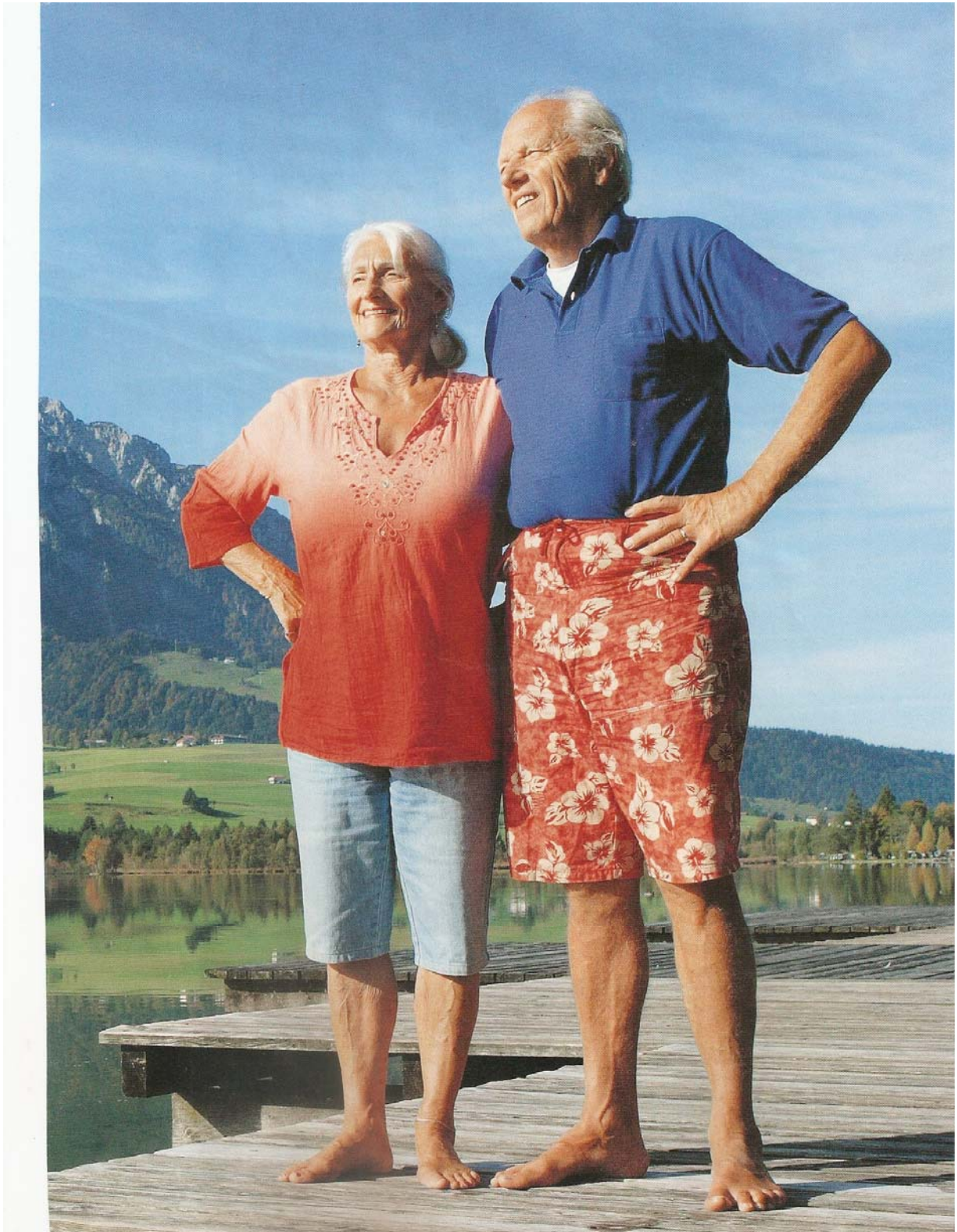
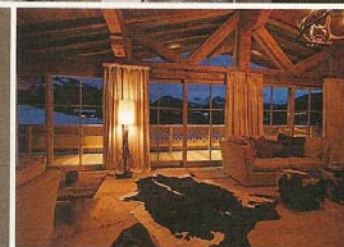


Ruhestand im Alpenland

Wer seinen Wohnsitz nach Österreich verlegen möchte, muss in Bezug auf Steuer- und Erbrecht einiges beachten – und das nicht nur im Alter

TEXT: DR. BERNHARD ARLT & DIRC KALWEIT





Exklusives Chalet „Golf Kaps“

Direkt angrenzend an den elitären Golfplatz Kaps befindet sich dieses neue Chalet von „Lanz Residences“. Die verwendeten Materialien sowie die Ausstattung sind von hochwertiger Qualität und modernster Technik. Der Blick auf die Südberge, das Hahnenkammgebiet und den Wilden Kaiser ist herrlich, die diskrete Lage sonnig und ruhig. Das Haus ist bereits komplett eingerichtet worden und mit edlen Details für genussvolles Wohnen versehen! Das Hallenschwimmbad mit einer stattlichen Beckenlänge von 13 Metern verleitet zu sportlichen Höchstleistungen. Das perfekte Anwesen also für Menschen, die sich gerne mit allen nur denkbaren Annehmlichkeiten umgeben und hohe Ansprüche haben!



Kaufpreis: auf Anfrage
 Lage: Österreich, Kitzbühel
 Wohn-/Nutzfläche: ca. 460 m²
 Grundstück: ca. 1.000 m²
Gornik & Meise Immobilien
 Aschbachfeld 5
 A-6370 Kitzbühel
 Tel.: +43 (0)5356 721 60
www.immobilien-kitz.com
www.lanz-residences.com



„Naturverbundene Ferienimmobilien mit zwei Saisons werden immer beliebter.“
 Birgit Jäger, Jäger Baugesellschaft mbH, Feldkirch

TIROL/OSTTIROL

AlpinPark Matrei: Apartments mit ca. 75 bis 152 m² Wohnfläche, hochwertige Ausstattung inklusive Markenküche und Badezimmereinrichtung, ab € 3.300/m², Tel.: +43 (0)552 71 81 00



„Viele Kunden achten darauf, dass die Immobilie möglichst ‚pflegeleicht‘ ist.“
 Ilse-Dore Ohm, RE/MAX Alpin, Kufstein

TIROL/ERPFENDORF

Doppelhaushälfte mit Blick bis zu den Kitzbüheler Bergen, ca. 168 m² Wohnfläche, Baujahr 1995, 2 Schlafzimmer, Balkon, Pool, Garten, Garage, weitere Stellplätze, € 399.000, Tel.: +43 (0)5372 6 67 74



„Ob Altersruhesitz oder ‚normaler Käufer‘ – die Ansprüche sind die gleichen.“
 Karin Gornik, Meise & Gornik Immobilien, Kitzbühel

TIROL/KITZBÜHEL

Landhaus Sonnberg: Erstbezug, ca. 310 m² Wohnfläche, 4–5 Schlafzimmer, 18-m-Außenpool, Tiefgarage, € 3,95 Millionen, Tel.: +43 (0)5356 7 21 60



„Vor dem Kauf sollte eine Checkliste der persönlichen Bedürfnisse erstellt werden.“
 Leo Hohla, Stiller & Hohla GmbH, Salzburg

OBERÖSTERREICH/BAD ISCHL

Jahrhundertwende-Villa, 50 km von Salzburg entfernt, ca. 550 m² Nutzfläche, ca. 12.000 m² großes, parkähnliches Grundstück, 2001 komplett saniert, € 2,25 Millionen, Tel.: +43 (0)662 65 85 11 0



„Der Anteil der Deutschen liegt bei 3 bis 5 Prozent der gesamten Wohnsitze.“
 Hannes Köfler, Real-Treuhand Immobilien, Bad Ischl

OBERÖSTERREICH/BAD ISCHL

Neubau-Wohnungen von ca. 76 bis 119 m² Wohnfläche, neben der Traun, 2 Gehminuten ins Zentrum, Lift, Garage, Carport, große Balkone/Terrassen, ab € 245.000, Tel.: +43 (0)6132 2 41 00



FOTOS: Anibauer (10)

mobilen, Betriebsvermögen, mindestens 10 Prozent der Anteile an einer deutschen Kapitalgesellschaft) in Deutschland weiterhin eine beschränkte Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht. Diese kann nur durch eine rechtzeitige Umstrukturierung des Vermögens vermieden werden.

Bei einem Altersruhesitz in Österreich stellt sich für die Beteiligten regelmäßig die Frage, welches Recht bei einem Erbfall oder einer Schenkung anwendbar ist. Wichtig ist dabei auch, welche Anforderungen für die Wirksamkeit eines Testaments (letztwillige Verfügung) in beiden Staaten erfüllt sein müssen.

NACHLASS REGELN

Welches Recht gilt?

Bei einem solchen grenzüberschreitenden Sachverhalt richtet sich die anzuwendende Rechtsordnung nach dem deutschen beziehungsweise österreichischen Internationalen Privatrecht. Aus der Sicht des deutschen Internationalen Privatrechts ist bei einem deutschen Staatsangehörigen im Erbfall deutsches Erbrecht anwendbar. Da sich das auf einen Erbfall anzuwendende materielle Erbrecht nach österreichischem Internationalem Privatrecht ebenfalls nach der Staatsangehörigkeit des Erblassers bestimmt, ist bei einem deutschen Staatsangehörigen mit Altersruhesitz in Österreich deutsches Erbrecht anwendbar. Dies gilt unabhängig von der Art des Nachlasses, das heißt auch bei österreichischen Immobilien.

Lediglich die Abwicklung des Nachlasses richtet sich bei unbeweglichem Vermögen nach der „lex rei sitae“, also bei österreichischen Immobilien nach österreichischem Recht (Verlassenschaftsverfahren). Bei einer Schenkung kann dagegen das anzuwendende Recht grundsätzlich frei vereinbart werden.

Die Anforderungen, die im Verhältnis zwischen Deutschland und Österreich an ein wirksames Testament gestellt werden, richten sich nach völkerrechtlichen Vereinbarungen beziehungsweise ebenfalls dem jeweiligen Internationalen Privatrecht. Dabei sind verschiedene Besonderheiten zu beachten. Normalerweise sollte ein Testament im Ver- ▶