

ZINSHAUS IN GESCHWISTERHAND

Anton Krieger ist Eigentümer von 12 Miethäusern in Wien und Salzburg. Die Miethäuser werden von einer eigenen kleinen Hausverwaltung, die von Krieger selbst mit einer Mitarbeiterin geführt wird, verwaltet.

Krieger ist verwitwet und hat drei Kinder, die vollkommen unterschiedliche Interessen haben. Die älteste Tochter ist seit vielen Jahren in einer Immobilienverwaltung tätig und hätte von ihrer Persönlichkeit, aber auch von ihrer Ausbildung her das Rüstzeug, die Liegenschaftsverwaltung zu übernehmen bzw. die Liegenschaften zu verwalten. Die beiden Söhne sind an wirtschaftlichen Angelegenheiten nur insoweit interessiert, als sie trotz ihres Alters (34 und 35 Jahre) noch immer von der monatlichen Unterstützung des Vaters abhängig sind, keinen wirklichen Beruf erlernt haben und vor sich „hinleben“.

Zielsetzung des Vaters ist die „gerechte Vermögensverteilung“ und die Sicherstellung, dass die Liegenschaften auf Dauer von seiner Tochter alleine verwaltet werden.

Die Einbringung der Liegenschaften in eine GmbH ist aus steuerlichen Überlegungen nicht gewünscht.

Die Übertragung der Liegenschaftsanteile soll jeweils zu einem Drittel an die Kinder erfolgen. In absehbarer Zeit stehen nachstehende Themen an:

- Ausmietung dreier Mieter, um in einer in zentraler Lage gelegenen Liegenschaft einen mehrstöckigen Dachbodenausbau umzusetzen.
- Investition von € 800.000,00 zur Schaffung eines Geschäftslokals für ein Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen, wobei sich nach den jüngsten Kalkulierungen diese Investition mit jedenfalls 10% Rendite rechnet und die Miete eine Rendite von 7% verspricht.