

Der Inhalt im Überblick

1	Immobilien in der Vermögens- und Nachfolgeplanung – Kompakter Überblick	9
1.1	Planung der Vermögens- und Unternehmensnachfolge.....	9
1.2	Faktoren der Vermögens- und Nachfolgeplanung.....	10
1.3	Vorgehensweise.....	11
1.4	Übertragung von Immobilien: Wann und wie?	13
2	Schenkung- und erbschaftsteuerliche Folgen der Übertragung von Immobilien.....	14
2.1	Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht	17
2.2	Bemessungsgrundlage	20
2.3	Bewertung des übertragenen Vermögens (Schwerpunkt Immobilien)	21
2.3.1	Allgemeine Bewertungsvorschriften.....	22
2.3.2	Bewertung von Anteilen an Kapital- und Personengesellschaften/betriebliches Vermögen	24
2.3.2.1	Überblick	24
2.3.2.2	Das vereinfachte Ertragswertverfahren	24
2.3.3	Grundbesitz.....	26
2.3.3.1	Unbebaute Grundstücke	27
2.3.3.2	Bebaute Grundstücke	27
2.3.3.3	Bewertung in Sonderfällen	34

2.4	Steuerbefreiungen	35
2.4.1	Überblick	35
2.4.2	Begünstigung von Grundvermögen/Steuerbefreiung für das Familienheim	38
2.4.3	Steuerbefreiung für betriebliches Vermögen	40
2.5	Ermittlung der Erbschaftsteuer	55
2.5.1	Steuerklassen	55
2.5.2	Steuersätze	56
2.6	Weitere Steuerfolgen der Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten oder Erwerb von Todes wegen	59
2.7	Steuerfolgen des Erbfalls und Besteuerung und Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft	62
2.8	Steuergestaltung nach dem Todesfall	66
2.9	Besonderheiten bei grenzüberschreitenden Sachverhalten	67
3	Rechtliche Gestaltungsüberlegungen	69
3.1	Erbrechtliche Aspekte	69
3.1.1	Überblick	69
3.1.2	Gesetzliche Erbfolge	71
3.1.3	Gesetzliches Erbrecht des Ehepartners	73
3.1.4	Gewillkürte Erbfolge	75
3.1.4.1	Übersicht	75
3.1.4.2	Erbrechtliche Instrumentarien	76
3.1.4.3	Pflichtteilsrechte	81

3.1.5	Güterstand der Eheleute.....	83
3.1.5.1	Zugewinngemeinschaft	83
3.1.5.2	Gütertrennung.....	85
3.1.5.3	Gütergemeinschaft.....	86
3.1.6	Erbengemeinschaft.....	86
3.1.7	Vorweggenommene Erbfolge.....	88
3.1.7.1	Die Schenkung ohne Vorbehalte.....	88
3.1.7.2	Die Schenkung unter Nießbrauchsvorbehalt.....	89
3.2	Gesellschaftsrechtliche Aspekte	90
3.2.1	Nachfolge bei Einzelunternehmen.....	90
3.2.2	Nachfolge bei Personengesellschaften.....	91
3.2.3	Nachfolge bei Kapitalgesellschaften.....	93
3.3	Immobilien im Ausland.....	95
3.4	Postmortale Handlungsmöglichkeiten.....	97
4	Überblick und allgemeine steuerliche Gestaltungshinweise.....	98
4.1	Die mittelbare Grundstücksschenkung	101
4.2	Die Steuerbefreiung für das Familienheim.....	102
4.3	Grundstücke im Betriebsvermögen – Übertragung von Immobilienunternehmen	108
4.4	Besonderheiten für Wohnungsunternehmen	111
4.5	Übertragungen von Immobilien gegen Nießbrauch, Versorgungsleistung, (Teil-)Entgelt.....	114

4.5.1	Übertragungen unter Vorbehaltsnießbrauch	114
4.5.2	Übertragungen gegen Versorgungsleistungen	116
4.5.3	Übertragungen gegen Teilentgelt	118
4.6	Gewerblicher Grundstückshandel als Chance und Risiko	119
4.7	Entgeltliche Übertragung von Immobilien des Privatvermögens als Alternative?	121
4.8	Erst schenken, dann verkaufen?	123
4.9	Die Immobilien-GmbH als Alternative?	124
4.10	Besonderheiten bei Betriebsaufspaltungen	124