

Inhalt

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	11
I. Die neue Erbschaft- und Schenkungsteuer im Überblick	13
1. Das neue Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz – Hintergründe	13
2. Grundlagen der Besteuerung	14
3. Erbschaftsteuertatbestände	15
3.1 Erbfall	15
3.2 Vermächtnis	15
3.3 Pflichtteilsanspruch	16
3.4 Schenkung auf den Todesfall	16
3.5 Vertrag zu Gunsten Dritter auf den Todesfall	16
4. Ehelicher Güterstand – Auswirkungen auf Erb- und Schenkungsteuer	17
4.1 Gesetzlicher Güterstand der Zugewinnngemeinschaft	17
4.1.1 Erbrechtliche Regelung	17
4.1.2 Güterrechtliche Regelung	18
4.1.3 Zugewinnngemeinschaft und Erbschaftsteuer	18
4.2 Vertraglicher Güterstand der Gütertrennung	20
4.3 Vertraglicher Güterstand der Gütergemeinschaft	20
5. Schenkungsteuertatbestände	21
6. Steuerklassen	22
7. Zuwendungen unter Lebenspartnern	23
8. Die neuen persönlichen Freibeträge	23
9. Versorgungsfreibeträge im Erbfall	24
10. Der neue Freibetragsatz bei Pflege und Unterhalt	24
11. Sonstige Steuerbefreiungen	25
12. Steuertarife	25
13. Zuwendungen in der nichtehelichen Lebensgemeinschaft	27
14. Steuerschuldner der Erb- bzw. Schenkungsteuer	28
15. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Entstehung der Steuer	28
15.1 Entstehung Erbschaftsteuer	28
15.2 Entstehung Schenkungsteuer	28
15.2.1 Eigentumserwerb im Falle der Grundstücksschenkung	28

15.2.2	Maßgeblicher Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung	29
15.2.3	Besonderheiten bei erforderlichen Genehmigungen	30
II.	Die Immobilie bei Erbfall und Schenkung	31
1.	Wegfall der früheren Bewertungsvorteile	31
2.	Die neue Grundbesitzbewertung im Überblick	31
2.1	Unbebaute Grundstücke	31
2.2	Bebaute Grundstücke	33
2.2.1	Vergleichswertverfahren	34
2.2.2	Ertragswertverfahren	34
2.2.3	Sachwertverfahren	37
2.3	Die neue Verschonungsregelung bei Mietwohngrundstücken	40
2.4	Erhebliche Steuerbefreiungen bei Baudenkmalern	42
2.5	Erbbaurecht	42
2.5.1	Bewertung Erbbaurecht	42
2.5.2	Bewertung Erbbaugrundstück	43
2.6	Gebäude auf fremdem Grund und Boden	44
2.7	Grundstück im Zustand der Bebauung	44
III.	Gestaltungstipps: Steuergünstige lebzeitige Immobilienzuwendung an Ehegatten bzw. Lebenspartner	46
1.	Familienheim	46
2.	Güterrechtliche Regelungen	48
2.1	Die modifizierte Zugewinnngemeinschaft	48
2.2	Zugewinnausgleich zu Lebzeiten bei fortbestehender Ehe	49
2.3	Tilgung der Zugewinnausgleichsforderung durch Grundstückszuwendung	49
3.	Risiken des „Alles-auf-den-Ehegatten-Überschreibens“	50
IV.	Gestaltungstipps: Immobilienschenkungen	53
1.	Zuwendung an Kinder und Enkel – Freibeträge verdoppeln	53
2.	Schenkungen an Kinder und deren Ehegatten	54
3.	Vorsicht bei Kettenschenkungen	56
4.	Eine Generation überspringen	58
5.	Schenkungen mit Schulden, gemischte Schenkungen	58
5.1	Schenkungen mit Schulden	58
5.2	Gemischte Schenkungen	59

6.	Schenkung unter Vorbehalt von Nießbrauch bzw. Wohnungsrecht	59
6.1	Nutzungsvorbehalt	59
6.2	Nutzungsvorbehalt und Schenkungsteuer	60
6.3	Nutzungsvorbehalt und Einkommensteuer	63
7.	Nießbrauchsverzicht als Schenkung	64
8.	Schenkung unter Leistungsaufgabe	65
9.	Duldungs- bzw. Leistungsaufgabe bei verfrühtem Tod des Berechtigten	65
10.	Mischfälle	66
11.	Rückfallklauseln nicht vergessen	66
11.1	Auflösende Bedingung	66
11.2	Widerrufsvorbehalt	67
11.3	Vertragliches Rücktrittsrecht	67
11.4	Vertragliches Rückforderungsrecht	68
12.	Früh Schenken – Alle (zehn) Jahre wieder	70
13.	Mittelbare Grundstücksschenkung	71
14.	Übernahme der Schenkungsteuer durch den Schenker	73
15.	Steuerliche Geltendmachung der Erwerbsnebenkosten	74
V.	Auswirkungen der Schenkung auf andere Steuerarten	75
1.	Einkommensteuer	75
2.	Grunderwerbsteuer	76
VI.	Gestaltungstipps: Vererben von Immobilien	77
1.	Vererben des Familienheims an Ehegatten bzw. Lebenspartner	77
2.	Vererben des Familienheims an Kinder bzw. Enkel	79
3.	Nachlassverbindlichkeiten	81
4.	Vererbung belasteter Immobilien	82
5.	Vor- und Nacherbschaft	82
6.	Ehegattentestament	85
7.	Steuerlich ungünstig bewertetes Vermögen an steuerbegünstigte Erben	87
8.	Bedingte und betagte Zuwendung zur Ausnutzung des 10-Jahreszeitraums	89
9.	Verschaffungsvermächtnis	89
10.	Achtung: Befristetes Wahlrecht für im Zeitraum 31.12.2006 bis einschließlich 31.12.2008 eingetretene Erbfälle	91

VII.	Besonderheit: Grundbesitz im Ausland	94
VIII.	Weitere Gestaltungsmöglichkeiten	97
1.	Adoption	97
2.	Familienpoolgesellschaft	99
3.	Steuerbegünstigungen für Immobilien in gewerblich geprägten Gesellschaften	99
IX.	Was stets beachtet werden muss	102
1.	Die Spekulationssteuerfalle	102
2.	Vorsicht bei Betriebsgrundstücken	103
3.	Ihr Interesse – Ihre Existenzsicherung im Alter	105
X.	Anlagen zum Bewertungsgesetz	106
	Anlage 21 Vervielfältiger	106
	Anlage 22 Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	109
	Anlage 23 Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder üblichen Miete (ohne Betriebskosten)	110
	Anlage 24 Ermittlung des Gebäuderegelerstellungswerts	111
	Anlage 25 Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Abs. 1 Nr. 1 BewG und Wohnungseigentum nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 BewG	118
	Anlage 26 Abzinsungsfaktoren	119
	Stichwortverzeichnis	122