

Inhaltsverzeichnis	3
Abkürzungsverzeichnis	8
Berechnungsschemata und Beispielverzeichnis	9
Literaturverzeichnis	12
1 Einführung	18
2 Einheitsbewertung des Grundvermögens - der Stein des Anstoßes	19
3 Steuertatbestand des Erbschaft-/Schenkungssteuerrechts	22
3.1 Stufenbau des Steuertatbestandes	22
3.2 Räumlicher Anwendungstatbestand	24
3.3 Steuersubjekt	24
3.4 Steuergegenstand	26
3.5 Steuermaßstab	27
3.6 Steuersatz	32
4 Neuregelung des Erbschaft-/ Schenkungssteuerrechts im einzelnen	33
4.1 Gesetzgebungsverfahren im Zeitablauf	33
4.1.1 Bedarfsbewertung anstelle Einheitsbewertung	33
4.1.2 Die Vorschläge im einzelnen	36
4.2 Bewertung des Grundvermögens	39
4.2.1 Bedarfsbewertung	39
4.2.2 Grundstücksbegriff i.S.d. Bewertungsgesetzes	43
4.2.3 Bewertung von unbebauten Grundstücken	45
4.2.3.1 Unbebaute Grundstücke i.S.d. § 145 BewG	45
4.2.3.2 Übersicht über das Berechnungsverfahren (Sachwertverfahren)	46
4.2.3.3 Bodenrichtwerte gem. §§ 193 Abs. 3 i.V.m. 196 Abs. 1 BauGB	47
4.2.3.4 Veränderte Ermittlungspflicht gem. § 145 Abs. 3 BewG	48
4.2.3.5 Ableitung des Bodenrichtwertes für Bauerwartungs- und Rohbauland	48

4.2.3.6	Korrekturen bei der Übernahme des Bodenrichtwertes	49
4.2.3.7	Öffnungsklausel für einen niedrigeren Verkehrswert	53
4.2.4	Bewertung von bebauten Grundstücken	54
4.2.4.1	Ertragswertverfahren	54
4.2.4.1.1	Übersicht über das Berechnungsverfahren	54
4.2.4.1.2	Einzelfragen zum Ertragswertverfahren	56
4.2.4.1.2.1	Ermittlung der durchschnittlichen Jahresnettokaltmiete	56
4.2.4.1.2.2	Abschlag wegen Alterswertminderung	60
4.2.4.1.2.3	Zuschlag bei Grundstücken mit nicht mehr als zwei Wohnungen	62
4.2.4.1.3	Mindestwert eines bebauten Grundstückes	64
4.2.4.2	Beispielrechnungen zum Ertragswertverfahren	67
4.2.4.3	Besonderheiten bei Eigennutzung, unentgeltlicher Überlassung und Vermietung an Angehörige bzw. Arbeitnehmer des alten Eigentümers	71
4.2.4.4	Öffnungsklausel für einen niedrigeren Verkehrswert	77
4.2.4.5	Sondervorschriften der §§ 147 ff BewG	78
4.2.4.5.1	Grundstücke mit Gebäuden für Spezialnutzungen	78
4.2.4.5.2	Bewertung von Grundstücken mit einem Erbbaurecht und Gebäuden auf fremdem Grund und Boden	83
4.2.4.5.3	Grundstücke im Zustand der Bebauung	85
4.2.4.5.4	Dem Zivilschutz dienende Gebäude	87
4.2.4.6	Erreichtes Wertniveau	87
4.3	Erhöhung der Freibeträge	88
4.3.1	Persönliche Freibeträge	88
4.3.2	Sachliche Freibeträge	91
4.4	Reduzierung der Steuerklassen	92
4.5	Veränderung der Steuersätze	92
4.6	Beispiele zur Berechnung der Erbschaft-/Schenkungsteuer .	94
5	Steuerliche Behandlung von ausländischem Grundvermögen .	99
5.1	Relevante Steuerrechtsgebiete	99
5.2	Bewertung von ausländischem Grundvermögen	99
5.3	Anrechnung der ausländischen Erbschaftsteuer gem. § 21 ErbStG	101
5.4	Abweichende Regelungen aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens	103

6	Berücksichtigung von Verbindlichkeiten	105
6.1	Im Erbfall	105
6.2	Im Fall der Schenkung unter Lebenden	106
6.3	Möglicher Gestaltungsspielraum	108
7	Berücksichtigung früherer Erwerbe	109
7.1	Vorbemerkung	109
7.2	Berücksichtigung früherer Erwerbe gemäß § 14 Abs. 1 ErbStG	109
7.2.1	Berechnungsverfahren	109
7.2.2	Berücksichtigung von früheren Erwerben aus dem Jahr 1995 und früher	111
7.2.3	Veränderungen im persönlichen Verhältnis zwischen Erblasser/ Schenker und Erben/ Beschenktem	113
7.3	Problem der Schenkungsketten	114
7.3.1	Schenkungsketten innerhalb von zehn Jahren	114
7.3.2	Schenkungsketten über mehr als zehn Jahren	116
7.4	Begrenzung der Steuer für den Nacherwerb gem. § 14 Abs. 2 ErbStG	118
8	Gestaltungsspielraum im neuen Erbschaft-/ Schenkungssteuerrecht	118
8.1	Vorbemerkung	118
8.2	Mehrfaches Ausnutzen der persönlichen Freibeträge und Milderung der Steuerprogression	119
8.2.1	Eltern- bzw. Großelternteile übertragen jeweils eigenes Vermögen	119
8.2.1.1	Im Fall der Schenkung unter Lebenden	119
8.2.1.2	Im Fall der Erbschaften	120
8.2.1.2.1	“Berliner Testament”	120
8.2.1.2.2	Alternativen zum “Berliner Testament”	121
8.2.2	Wiederaufleben der persönlichen Freibeträge nach 10 Jahren	123
8.3	Vor- und Nacherbschaft	124
8.4	Weitergabe von Familienvermögen	126
8.4.1	Vorbemerkung	126
8.4.2	Ermäßigung für den mehrfachen Erwerb desselben Vermögens	126

8.4.3	Überspringen einer Generation bei der Erbfolge	129
8.5	Sachliche Steuerbefreiungen und Freibeträge	
	für denkmalgeschützte Grundstücke	130
8.5.1	Steuerliche Aspekte der Denkmaleigenschaft	130
8.5.2	Sachliche Steuerbefreiung	
	gem. §§ 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2b und Nr. 3 ErbStG	130
8.5.3	Sachliche Freibeträge des § 13 Abs. 1 Nr. 2a ErbStG	132
8.5.4	Praktische Relevanz dieser Vergünstigungsvorschriften	132
8.6	Schenkung unter Auflagen	133
8.6.1	Allgemeines	133
8.6.2	Steuerliche Behandlung	134
8.6.2.1	Im Fall der Duldungs- oder Nutzungsaufgabe	134
8.6.2.2	Im Fall der Leistungsaufgabe	136
8.6.3	Vergleich der unterschiedlichen steuerlichen Wirkungen ..	138
8.7	Mittelbare Grundstücksschenkung	139
8.7.1	Allgemeines	139
8.7.2	Voraussetzungen der mittelbaren Grundstücksschenkung .	140
8.7.2.1	Verwendungszwecke	140
8.7.2.2	Bestimmtheit der Aufgabe	140
8.7.2.3	Zeitlicher Zusammenhang	141
8.7.3	Berechnung des Steuerwertes der Schenkung	141
8.7.3.1	Vollständige Übernahme der Kosten	141
8.7.3.2	Teilweise Übernahme der Kosten	142
8.7.4	Übersicht über die Berechnung des Steuerwertes	143
8.7.5	Auswirkungen bei der Eigenheimzulage und den	
	Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	145
8.8	Schenkung eines Familienwohnheims	145
8.9	Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft	146
8.9.1	Nicht gewerbliche Immobiliengesellschaft	146
8.9.1.1	Zivilrechtliche Konstruktion	146
8.9.1.2	Steuerliche Behandlung	147
8.9.2	Gewerblich geprägte Immobiliengesellschaft	148
8.9.2.1	Zivilrechtliche Konstruktion	148
8.9.2.2	Streuerrechtliche Behandlung	150
9	Wichtige Bedenken	153

Anlage 1a	Schenkungssteuererklärung über die Zuwendung (Schenkung) unter Lebenden	155
Anlage 1b	Erbschaftsteuererklärung über den (die) Erwerb(e) von Todes wegen	163
Anlage 1c	Anlage Grundstücke zur Erbschaft-/ Schenkungssteuererklärung	171
Anlage 2a	Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts für unbebaute Grundstücke	175
Anlage 2b	Erklärung zur Feststellung des Grundstückswerts für bebaute Grundstücke	177
Anlage 3	Auszüge aus dem Bewertungsgesetz	185
Anlage 4	Auszug aus der Sterbetafel für die Bundesrepublik Deutschland 1986/88 nach dem Gebietsstand seit dem 3.10.1990	200
Anlage 5	Auszüge aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)	201
Anlage 6	Auszüge aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	206
Anlage 7	Erbschaftsteuergesetz	208
	Stichwortverzeichnis	239