

Inhaltsverzeichnis .....	3
Abkürzungsverzeichnis .....	8
Berechnungsschemata und Beispielverzeichnis .....	9
Literaturverzeichnis .....	12
<b>1 Einführung .....</b>	<b>18</b>
<b>2 Einheitsbewertung des Grundvermögens - der Stein des Anstoßes .....</b>	<b>19</b>
<b>3 Steuertatbestand des Erbschaft-/Schenkungsteuerrechts .</b>	<b>22</b>
3.1 Stufenbau des Steuertatbestandes .....	22
3.2 Räumlicher Anwendungstatbestand .....	24
3.3 Steuersubjekt .....	24
3.4 Steuergegenstand .....	26
3.5 Steuermäßstab .....	27
3.6 Steuersatz .....	32
<b>4 Neuregelung des Erbschaft-/ Schenkungsteuerrechts im einzelnen .....</b>	<b>33</b>
<b>4.1 Gesetzgebungsverfahren im Zeitablauf .....</b>	<b>33</b>
4.1.1 Bedarfsbewertung anstelle Einheitsbewertung .....	33
4.1.2 Die Vorschläge im einzelnen .....	36
<b>4.2 Bewertung des Grundvermögens .....</b>	<b>39</b>
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	<b>Erhöhung der Freibeträge .....</b>	<b>88</b>
4.3.1	Persönliche Freibeträge .....	88
4.3.2	Sachliche Freibeträge .....	91
4.4	<b>Reduzierung der Steuerklassen .....</b>	<b>92</b>
4.5	<b>Veränderung der Steuersätze .....</b>	<b>92</b>
4.6	<b>Beispiele zur Berechnung der Erbschaft-/Schenkungsteuer .</b>	<b>94</b>
5	<b>Steuerliche Behandlung von ausländischem Grundvermögen .</b>	<b>99</b>
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

<b>6</b>	<b>Berücksichtigung von Verbindlichkeiten .....</b>	<b>105</b>
6.1	Im Erbfall .....	105
6.2	Im Fall der Schenkung unter Lebenden .....	106
6.3	Möglicher Gestaltungsspielraum .....	108
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung früherer Erwerbe .....</b>	<b>109</b>
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 Erblässer/ 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
<b>8</b>	<b>Gestaltungsspielraum im neuen Erbschaft-/ Schenkungssteuerrecht .....</b>	<b>118</b>
8.1	Vorbemerkung .....	118
8.2	<b>Mehrfaches Ausnutzen der persönlichen Freibeträge und Milderung der Steuerprogression .....</b>	<b>119</b>
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	Wiederauflieben der persönlichen Freibeträge nach 10 Jahren	123
8.3	<b>Vor- und Nacherbschaft .....</b>	<b>124</b>
8.4	<b>Weitergabe von Familienvermögen .....</b>	<b>126</b>
8.4.1	Vorbemerkung .....	126
8.4.2	Ermäßigung für den mehrfachen Erwerb dieselben Vermögens .....	126

8.4.3	Überspringen einer Generation bei der Erbfolge .....	129
<b>8.5</b>	<b>Sachliche Steuerbefreiungen und Freibeträge</b>	
	<b>für denkmalgeschützte Grundstücke .....</b>	<b>130</b>
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
<b>8.6</b>	<b>Schenkung unter Auflagen .....</b>	<b>133</b>
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
<b>8.7</b>	<b>Mittelbare Grundstücksschenkung .....</b>	<b>139</b>
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 Auflage .....	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
<b>8.8</b>	<b>Schenkung eines Familienwohnheims .....</b>	<b>145</b>
<b>8.9</b>	<b>Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft .....</b>	<b>146</b>
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
<b>9</b>	<b>Wichtige Bedenken .....</b>	<b>153</b>

Anlage 1a	Schenkungsteuererklärung 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-/ Schenkungsteuererklärung .....	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