

Inhaltverzeichnis

Einleitung	7
Abkürzungsverzeichnis	8
1 Wer erbt, wenn der Immobilieneigentümer kein Testament gemacht hat?	9
1.1 Das gesetzliche Erbrecht der Verwandten	9
1.2 Gesetzliches Erbrecht des Ehegatten	16
1.3 Erbfolge bei Zugewinnngemeinschaft	18
1.4 Geschiedene Eheleute, eingetragene Lebenspartner und Paare ohne Trauschein	26
1.5 Nachteile der gesetzlichen Erbfolge	29
2 Wie können Immobilien übertragen werden?	47
2.1 Testament	49
2.2 Übergabevertrag	50
2.3 Vollmacht	50
3 Was ist bei der Testamentsgestaltung zu beachten?	53
3.1 Testierfähigkeit	53
3.2 Welche Formvorschriften sind zu beachten?	55
3.3 Wo wird das Testament aufbewahrt?	59
3.4 Wie wird ein Testament widerrufen?	60
3.5 Wann ist ein Erbvertrag sinnvoll?	61
3.6 Der Inhalt von Testamenten	67
4 Pflichtteilshaftung des Immobilieneigentümers und seiner Erben	141
4.1 Grundzüge des Pflichtteilsrechts	141
4.2 Pflichtteilsrisiko bei lebzeitigen Immobilienschenkungen	160
4.3 Pflichtteilsvermeidungsstrategien für Immobilieneigentümer	172

5	Wie kann der Immobilieneigentümer durch lebzeitige Übergabe vorsorgen?	179
5.1	Übergabevertrag	179
5.2	Die Familiengesellschaft	191
5.3	Was spricht für eine Übergabe zu Lebzeiten?	212
6	Umgang mit der Immobilie nach dem Tod des Vermieters	215
6.1	Wird ein Erbschein benötigt?	215
6.2	Erbscheinsverfahren	215
6.3	Stellung des Hausverwalters beim Tod des Immobilieneigentümers	216
7	Wie wirkt sich die Übertragung von Immobilien-eigentum steuerlich aus?	217
7.1	Persönliche Steuerpflicht	218
7.2	Welche Erwerbsvorgänge unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer?	221
7.3	Bewertung von Nachlass- und Schenkungsteuer-gegenständen	233
7.4	Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken	237
7.5	Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- und Schenkungsteuer	263
7.6	Steuerklassen, Freibeträge und Tarife	266
7.7	Steuerfreier Zugewinnausgleich	271
7.8	Sachliche Steuerfreibeträge und Steuerbefreiung	272
7.9	Betriebsvermögen (§ 13 a ErbStG)	281
7.10	Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungs-unternehmen	286
7.11	Entstehung der Steuerschuld	288
7.12	Wiederaufleben der persönlichen Freibeträge	290
7.13	Wann wird das alte, wann das neue Recht angewendet?	294
7.14	Fallgestaltungen zur vorweggenommenen Erbfolge	295

8	Generalvollmacht und Patientenverfügung	305
8.1	Generalvollmacht	305
8.2	Patientenverfügung	307
8.3	Die eigengenutzte Wohnung im Erbfall	307
	Fazit und Ausblick	309
	Stichwortverzeichnis	311